

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 – tel. 339-8671874
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
RIF. SENTENZA N. 70/2023 DEL 23-24/11/2023**

(privacy)

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE: DOTT.SSA BARBARA VACCA

LIQUIDATRICE: DOTT.SSA CATERINA VALDUCCI

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

SOMMARIO

IDENTIFICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
IDENTIFICAZIONE	pag. 3
DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 3
COMMENTI	pag. 9
CONFINI	pag. 10
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 10
PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI E PROVENIENZA	
PROPRIETA'	pag. 56
TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 56
VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 57
TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 57
OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 64
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 64
VINCOLI E ONERI AMBIENTALI E STORICO ARTISTICI	
VINCOLI NELL'ATTO DI PROVENIENZA	pag. 67
VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI	pag. 67
VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 70
SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE	pag. 70
DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E NORME TECNICHE	pag. 71
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	
PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag. 76
ABITABILITA'	pag. 78
REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 78
SANABILITA' ED EVENTUALI OPERE ABUSIVE - CONDONI	pag. 80
PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI	pag. 81
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI	pag. 81
NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 82
CAMBI D'USO	pag. 82
STIMA DEGLI IMMOBILI	
CRITERI ADOTTATI	pag. 83
FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag. 83
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 90
VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 99
COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI	pag. 82
VALORE LOCATIVO	pag. 100
DEFINIZIONE DEI LOTTI	pag. 101
CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI	pag. 101
DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI	pag. 101
GRAVAMI	pag. 102
NOTE CONCLUSIVE	pag. 106

IDENTIFICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' di complesso residenziale composto da un agriturismo, due appartamenti, garage e spazi comuni, sito a Castrocaro Terme, in via Don Minzoni (ora via Palazzina), 22 e di terreno agricolo ad esso afferente. La zona di collocazione del complesso – periferia alta di Castrocaro Terme, estremamente panoramica e non lontana dal centro storico - è molto tranquilla e sufficientemente connessa con la rete viaria della città; il contesto è servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle vicinanze.

Il compendio si presenta discretamente identificabile, per la parte edificata, circondata per la maggior parte del perimetro da recinzioni e opere di contenimento; meno definita era l'estensione dei terreni agricoli la cui estensione era unicamente desumibile da allineamenti approssimativi di piantumazioni e conduzioni agricole. Soprattutto per questa parti, per determinare con esattezza il confine della proprietà, si ritiene necessario l'utilizzo di tecniche topografiche.

Sono invece bene identificabili, all'interno del complesso edificato, sia le singole unità, sia gli spazi di uso comune.

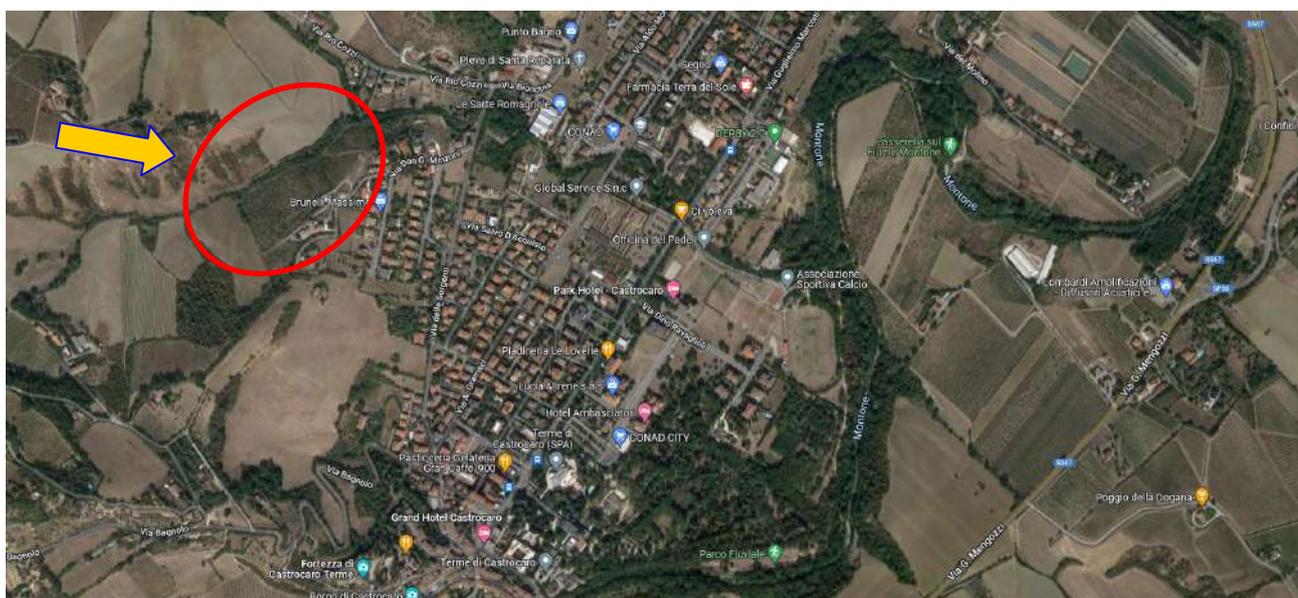


Immagine 1: collocazione del complesso a Castrocaro Terme

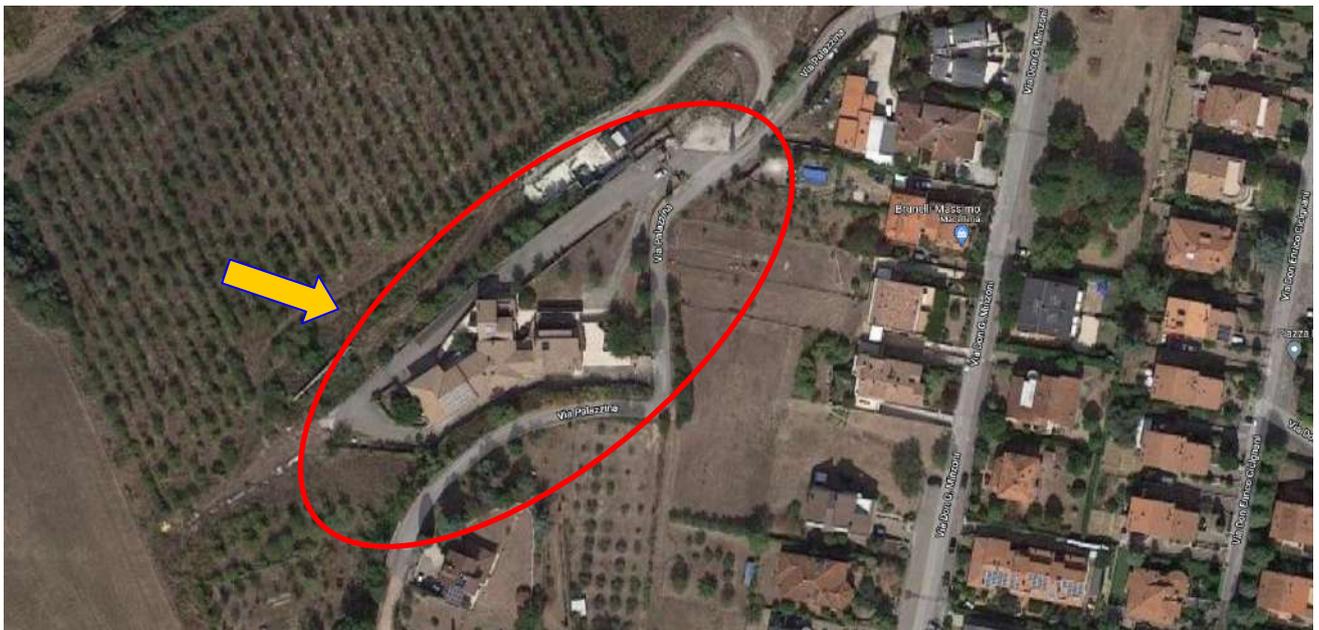


Immagine 2a: dettaglio della collocazione del complesso edificato



Immagine 2b: dettaglio della collocazione dei terreni con evidenziazione del perimetro di massima

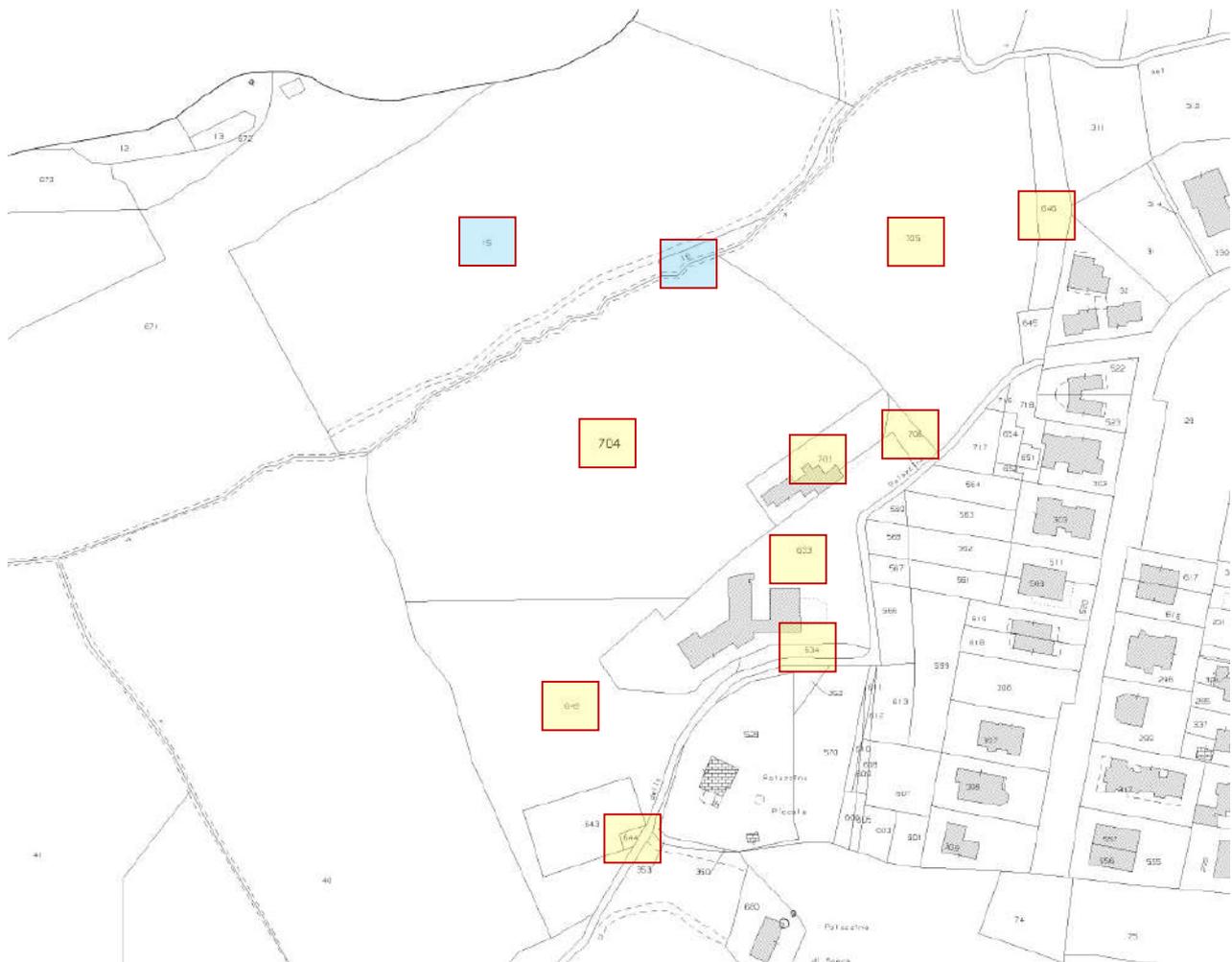


Immagine 3: estratto dalla mappa catastale del comparto con evidenziazione delle particelle parte della proprietà (evidenziate in giallo le particelle di proprietà dei due debitori, in azzurro quelle di esclusiva proprietà di uno di essi)

All'interno del compendio vengono individuati cinque lotti corrispondenti, i primi alle due abitazioni, ciascuna con relativo garage, il terzo all'agriturismo con deposito di macchinari/garage, il quarto ai terreni in comproprietà tra debitori, il quinto a terreni di proprietà di un unico debitore.

Il complesso, fortemente interconnesso per la parte edificata, conseguentemente, prevederà servitù reciproche e regolamentazione civilistica degli spazi comuni.

DATI CATASTALI ATTUALI

Lotto 1: L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al Foglio 21 mappale 633 subalterno 20, Zona Censuaria 1 Categoria A/2, Classe 5, vani 8,5, superficie catastale totale 253,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 239,00 m² rendita catastale di € 1.382,81, sita in via Don Minzoni, 20-22, piani interrato, terra, primo e secondo.

- Garage censito al Foglio 21 mappale 633 subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 70,00 m², superficie catastale totale 77,00 m², rendita catastale di € 448,28, sita in via Don Mnzoni, piano interrato.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali (sub 13, 14, 15, 16, 17 e 18).

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 21, particella 633, Ente Urbano di m² 5176.

Lotto 2: L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al Foglio 21 mappale 633 subalterno 21, Zona Censuaria 1 Categoria A/2, Classe 5, vani 7, superficie catastale totale 219,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 209,00 m² rendita catastale di € 1.138,79, sita in via Don Minzoni, 20-22, piani interrato, terra, primo e secondo.
- Garage censito al Foglio 21 mappale 633 subalterno 7, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 40,00 m², superficie catastale totale 48,00 m², rendita catastale di € 256,16, sita in via Don Mnzoni, piano interrato.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali (sub 13, 14, 15, 16, 17 e 18).

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 21, particella 633, Ente Urbano di m² 5176.

Lotto 3: L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Edificio adibito ad appartamenti per agriturismo censito al Foglio 21 mappale 633 subalterno 19, Zona Censuaria 1 Categoria D/10, rendita catastale di € 4.088,00, sito in via Don Minzoni, 20-22, piani interrato e terra.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali (sub 13, 14, 15, 16, 17 e 18).

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 21, particella 633, Ente Urbano di m² 5176.

Lotto 4: I terreni risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Area censita al Foglio 21, Particella 642, Frutteto di classe U, di 8.169 mq. Reddito Dominicale 194,07 € e Reddito Agrario 73,83 €.
- Area censita al Foglio 21, Particella 644, Frutteto di classe U, di 52 mq. Reddito Dominicale 1,24 € e Reddito Agrario 0,47 €.
- Area censita al Foglio 21, Particella 646, Seminativo di classe 1, di 1.240 mq. Reddito Dominicale 6.08 € e Reddito Agrario 5,76 €.
- Area censita al Foglio 21, Particella 704.

Porzione AA: Seminativo di classe 2, di 115 mq, Reddito Dominicale 0,48 € e Reddito Agrario 0,48 €.

Porzione AB: Frutteto di classe U, di 16.504 mq, Reddito Dominicale 392,09 €, Reddito Agrario 149,16 €.

Porzione AC: Pascolo Arborato di classe U, di 2.620 mq, Reddito Dominicale 3,38 €, Reddito Agrario 2,71 €.

- Area censita al Foglio 21, Particella 705.
- Porzione AA: Seminativo di classe 1, di 11.103 mq, Reddito Dominicale 54,48 € e Reddito Agrario 51.61 €.

Porzione AB: Frutteto di classe U, di 80 mq, Reddito Dominicale 1,90 €, Reddito Agrario 0,72 €.

Porzione AC: Pascolo Arborato di classe U, di 1.713 mq, Reddito Dominicale 2,21 €, Reddito Agrario 1,77 €.

Per i terreni di cui ai mappali 704 e 705 sono presenti in visura le seguenti annotazioni:

10. Immobili siti nel Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (Codice C339A) Sezione CASTROCARO TERME T SOLE Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	21	704		AA AB AC	SEMINATIVO FRUTTETO PASCOLO ARB	02 U U	1	01 05 26	15 04 20	Euro 0,48 Euro 392,09 Euro 3,38	Euro 0,48 Euro 149,16 Euro 2,71	TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2021 Pratica n. F00079805 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 79805.1/2021)	Annotazione
2	21	705		AA AB AC	SEMINATIVO FRUTTETO PASCOLO ARB	01 U U	1	11 00 17	03 80 13	Euro 54,48 Euro 1,90 Euro 2,21	Euro 51,61 Euro 0,72 Euro 1,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2019 Pratica n. F00136924 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1971.1/2019)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: porzione ac: classamento per partizione con la qualità '91 - pascolo, classe 00 - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2021 all'organismo pagatore agrea con la domanda 4305491 (scheda validazione/fascicolo prot. n. pg/2021/307680)

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2019 all'organismo pagatore agrea con la domanda 3999158 (scheda validazione/fascicolo prot. n. pg/2019/508961) - porzione ac: classamento per partizione con la qualità '91 - pascolo, classe unica

- Area censita al Foglio 21, Particella 634, Frutteto di classe U, di 314 mq. Reddito Dominicale 7,46 € e Reddito Agrario 2,84 €.

Sempre a questo lotto sono altresì assegnate due porzioni di terreno:

- Area in attesa di dichiarazione ai sensi della Circolare 1/2009, censita al Foglio 21 mappale 706, categoria F/6.

Il sedime doveva essere l'ingresso, non altrimenti infrastrutturato e privo, ad oggi, di fabbricati, per un impianto ora demolito e il sedime si estende per 269 mq.

- Area ove era insediato un impianto di produzione di bio-gas, accatastata come opificio, censita al Foglio 21 mappale 703, sub 2, zona censuaria 1, Categoria D/1, Rendita 2.772,00 €. L'impianto ora è stato demolito in virtù di provvedimento sindacale. Restano unicamente pavimentazioni e porzioni di muri di sostegno in cemento armato. Il sedime si estende per 1.232 mq.

Lotto 5: I terreni risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Area censita al Foglio 21, Particella 15.
Porzione A: Seminativo di classe 2, di 19.000 mq, Reddito Dominicale 78,50 € e Reddito Agrario 78,50 €.
Porzione B: Pascolo di classe U, di 2.600 mq, Reddito Dominicale 3,36 €, Reddito Agrario 2,69 €.
- Area censita al Foglio 21, Particella 16, Pascolo Arborato di classe U, di 460 mq. Reddito Dominicale 0,59 € e Reddito Agrario 0,48 €.

Per i terreni di cui ai mappali 15 e 16 sono presenti in visura le seguenti annotazioni:

9. Immobili siti nel Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (Codice C339A) Sezione CASTROCARO TERME T SOLE Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Reddito		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	21	15		A B	SEMINATIVO PASCOLO	02 U	1 90 00 26 00		Euro 78,50 Euro 3,36	Euro 78,50 Euro 2,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 31/01/1995 Pratica n. 69505 in atti dal 11/04/2002 (n. 733.1/1995)	Annotazione
2	21	16		-	PASCOLO ARB	U	04 60		Euro 0,59	Euro 0,48	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/06/2018 Pratica n. F00079338 in atti del 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 1790.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: v.q. varia la qualita' su dichiarazione di parte mod. 26 n. 733/95

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/06/2018 all'organismo pagatore agrea con la domanda 3804762 (scheda validazione/fascicolo prot. n. pg/2018/369466) - classamento per parificazione con la qualita' 91 - pascolo, classe unica

COMMENTI

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui al **lotto 1**, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali: tali difformità si riferiscono principalmente all'avvenuta modificata suddivisione e destinazione d'uso dei locali al piano interrato,

accatastato in parte come ripostiglio ed in realtà adibito a monolocale con autonoma fruibilità. Altre difformità di minor rilevanza ineriscono le suddivisioni interne dei locali ai vari piani. La toponomastica non è aggiornata.

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui al **lotto 2**, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente difforme a quanto in atti catastali; tali difformità si riferiscono alle suddivisioni interne ed alle destinazioni dei locali ai vari piani. La toponomastica non è aggiornata.

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui al **lotto 3**, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali: tali difformità si riferiscono principalmente all'avvenuta creazione di sopplachi non annotati in alcune unità abitative per agriturismo ed a suddivisioni interne dei locali ai vari piani. La toponomastica non è aggiornata.

Per quanto è stato possibile ispezionare, i terreni di cui ai **lotti 4 e 5**, risultano privi di edifici, e ciò vale anche per le due particelle, 703 e 706. Si precisa infatti che quanto insediato ed ancora inserito in mappa sul sedime della particella 703 è stato, in realtà, demolito.

E' presente, internamente alle aree di cui al lotto 4, quindi interclusa, una porzione di terreno, censita al foglio 21 mappale 643 di altra proprietà. Occorre quindi prevedere una esplicita servitù di accesso all'area, ragionevolmente gravante sul mappale 644 che connette tale proprietà alla pubblica viabilità.

CONFINI

Le unità dei vari lotti 1-2-3 confinano fra di loro, con parti comuni da più lati, con i terreni di cui al successivo lotto della presente relazione e con la pubblica via Palazzina (ancorchè strada non frazionata e non formalmente di proprietà comunale).

I terreni di cui al lotto 4 confinano con i sedimi di cui ai lotti 1-2-3-5, con la pubblica via Palazzina, con altra viabilità rurale di uso pubblico, e con le proprietà Mambelli Francesco con Valmori Lisa e Piolanti Sandra ad est, e con le proprietà Agnoletti Mauro e Rondinella Teresa sul lato ovest, tutti salvi altri. Il mappale 643, intercluso all'interno dei terreni oggetto della presente relazione è invece intestato al sig. Salghini Davide, salvi altri.

I terreni di cui al lotto 5 confinano con i sedimi di cui ai lotti 1-2-3-4, con viabilità rurale di uso pubblico, e con le proprietà Ravaglioli Massimo e Ravaglioli Andrea lato nord est, con le proprietà Agnoletti Mauro e Rondinella Teresa sul lato ovest, tutti salvi altri.

2.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Generalità della parte edificata. Trattasi di complesso, in parte residenziale, in parte adibito ad agriturismo, sito nell'immediata periferia ovest di Castrocaro Terme, al bordo della zona agricola, in area panoramica, posta su piacevole declivio collinare. L'attuale individuazione toponomastica colloca il complesso nella via Palazzina, civico 22.

L'edificato, articolato sia planimetricamente che in elevato, comprende due ampie abitazioni a disposizione della proprietà con relativi garage pertinentziali, connesse ad un edificio ove sono stati ricavati 5 appartamenti ad uso agriturismo, anch'esso con vano all'interrato pertinentziale, utilizzato come garage.

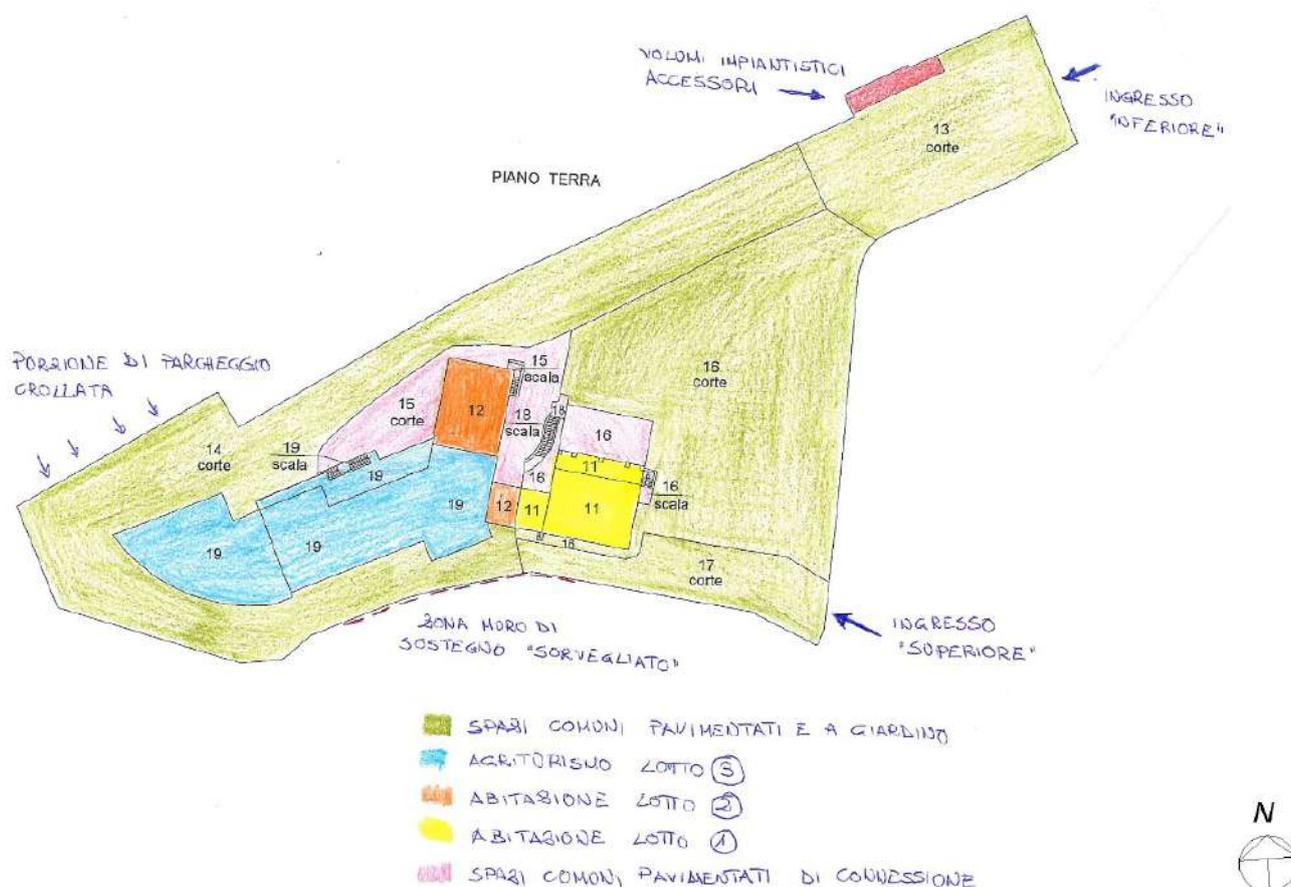


Immagine 4: organizzazione del comparto: collocazione e destinazione delle varie parti

Il complesso è di recente realizzazione, pur manifestando, in diversi punti, precoci sintomi di degrado, è stato realizzato con buona cura, attenzione estetica e funzionale, dotazioni edilizie qualitative.

Abbiamo sostanzialmente una serie di edifici adagiati su declivio, organizzati su due piani fuoriterra, con seminterrato e parti di sottotetto accessibili; questi sono tra loro collegati con elementi architettonici vari (porticati, pensiline, logge, ecc), costituendo, di fatto, un continuum, all'interno del quale sono comunque funzionalmente distinguibili i tre lotti.

La struttura portante del complesso è in cemento armato, con pareti in muratura intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco; alcuni elementi, quali i pilastri ed i parapetti dei balconi sono rivestiti in mattoni.

La copertura, a struttura portante in legno a vista sui locali sottostanti, è a falde coordinate secondo l'articolata organizzazione planimetrica, con manto di copertura in laterizio e lattoneria in rame.

Parte dei camminamenti di connessione tra le varie parti del complesso sono pavimentate in listelli di legno, altre parti sono in più tradizionali piastrelle per esterni.

Anche le pertinenze comuni, adibite a giardino, sono di buona qualità estetica con percorsi pedonali pavimentati in betonella, percorsi di accesso ai posti auto asfaltati ed ampie aiuole inerbite, in parte attrezzate con giochi per bimbi e caratterizzate dalla presenza di alberature e gradevoli piantumazioni arbustive e floreali.



Foto 1: il complesso visto dall'ingresso



Foto 2: il complesso visto dal lato opposto all'ingresso



Foto 3: vista sui fabbricati in sequenza

Tutto il perimetro del giardino è recintato con semplice rete metallica; sono presenti due accessi pedonali e carrabili, caratterizzati entrambi da gradevoli tettoie su elementi verticali in mattone faccia a vista e portoni in ferro battuto, ad apertura automatica.

Relativamente agli spazi comuni si ravvisano comunque due situazioni meritevoli di annotazione:

- Una parte del parcheggio posto sulla parte inferiore è completamente franata e non è più ovviamente utilizzabile. Sintomi di instabilità del declivio sono anche oggi leggibili sulla strada asfaltata di accesso inferiore, su cui sono visibili ampie lesioni parallele alle linee di equilivello di pendio.



Foto 4: vista del giardino verso l'ingresso in basso



Foto 5: parcheggio e terrazzo lato nord



Foto 6: giardino lato nord



Foto 7: strada carrabile ed area attrezzata sud

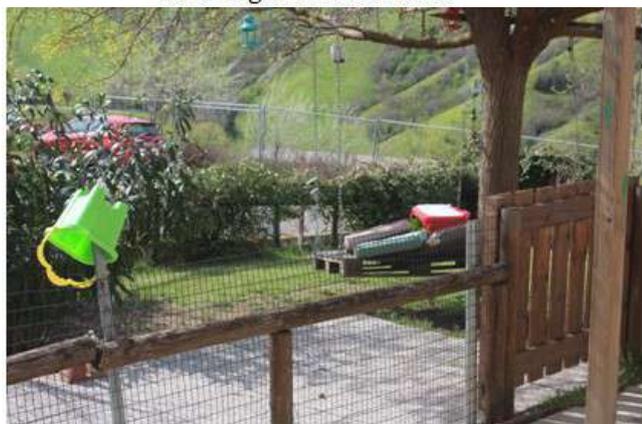


Foto 8: dettaglio area giochi lato sud



Foto 9: ingresso superiore



Foto 10: area di sosta collassata



Foto 11: opere di contenimento dell'area di sosta franate



Foto 12-13: lesioni sulla carreggiata subparallele alle linee di equivello del versante

- Il muro di sostegno superiore in cemento armato che contiene la spinta della parte di collinetta soprastante una parte del fabbricato uso agriturismo, ha manifestato sintomi di deformazione ed assestamento: alla luce di tali accadimenti è stato realizzato un intervento di consolidamento con tiranti su parte del paramento e tutto il complesso di contenimento del terreno è al momento costantemente monitorato nei movimenti deformativi. Su questa situazione l'esecutato ha trasmesso allo scrivente relazione tecnica redatta dall'Ing. Fanelli nel settembre 2016 che si allega.



Foto 14-15-16: muro di sostegno sud e dettagli assestamenti e consolidamenti

Entrambe queste situazioni attestano la presenza di fenomeni di instabilità del substrato su

cui si situa il complesso: mentre gli edifici insediati non manifestano particolari situazioni di degrado da assestamenti, altrettanto non si può dire relativamente al contesto pertinenziale ove invece i cedimenti non paiono essere stati contrastati in modo particolarmente efficiente.

Lotto 1. Trattasi di abitazione, con spazi interrati, garage e compartecipazioni alle aree comuni, sviluppata al piano interrato/sottostrada, dove si situano la lavanderia, l'ampio garage e un miniappartamento autonomo realizzato nei locali accatastati come ripostiglio, ed ai piani terra, primo e secondo/sottotetto, dove si situa l'abitazione vera e propria.

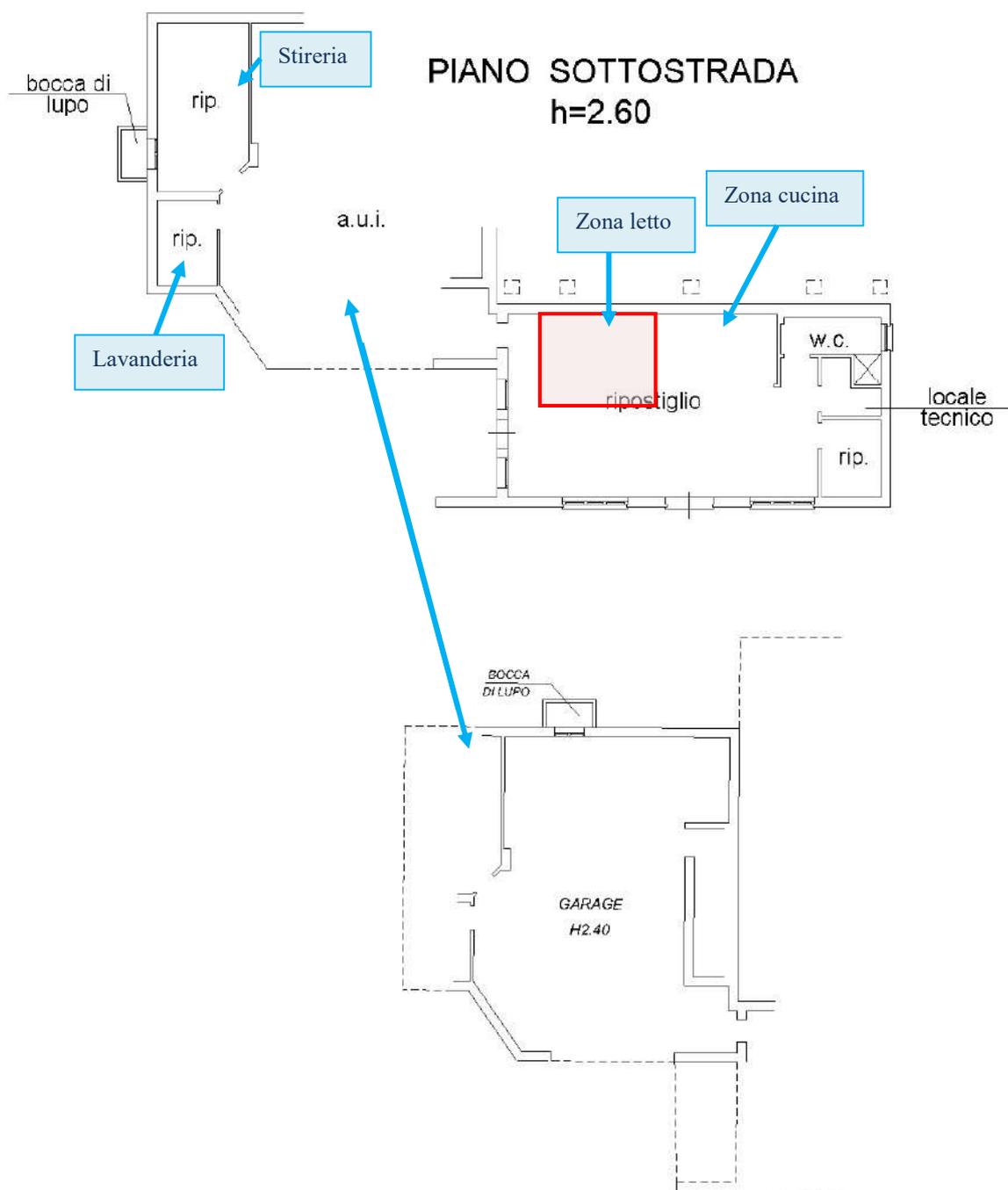


Immagine 5: piano interrato: garage lavanderia e miniappartamento non regolare organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali

Al piano interrato abbiamo due locali posti a sinistra rispetto all'ingresso del garage, adibiti a lavanderia e stireria, l'ampio garage centrale ove sono anche presenti nicchie adibite a rimessaggio ed uno spazio, posto a destra del garage, accatastato come ripostiglio più bagno e locale tecnico. Questo volume è in realtà adibito ad appartamento monolocale che per aerazione ed illuminazione naturale sfrutta il lato fuori terra ove si aprono due ampie finestre. L'interno del ripostiglio è suddiviso in modo precario con cartongesso e tendaggi agli accessi creando un vano uso camera da letto, mentre la restante area è adibita a cucina e soggiorno. E' presente un bagno e, in fondo, un locale tecnico, dove sono effettivamente collocati apprestamenti impiantistici a servizio dell'appartamento soprastante. Nella parte utilizzata come monolocale, ma anche in lavanderia e stireria, le finiture edilizie - pavimenti, rivestimenti infissi - e le dotazioni impiantistiche sono simili a quelle presenti nella parte residenziale vera e propria, posta ai piani superiori.



Foto 17: interno del garage



Foto 18: interno garage, vista verso stireria



Foto 19: interno stireria



Foto 20: interno lavanderia

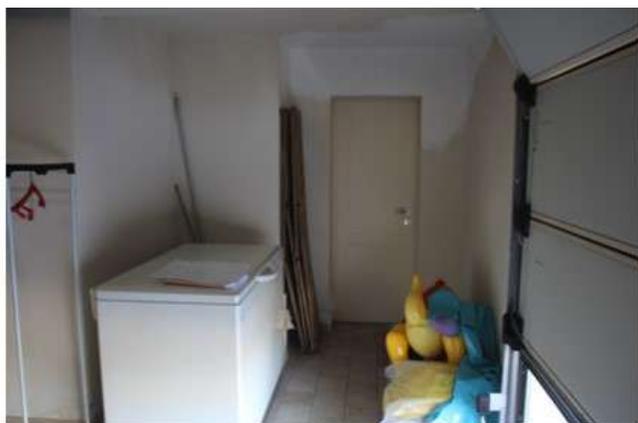


Foto 21: accesso al monolocale dal garage



Foto 22: interno monolocale – zona soggiorno

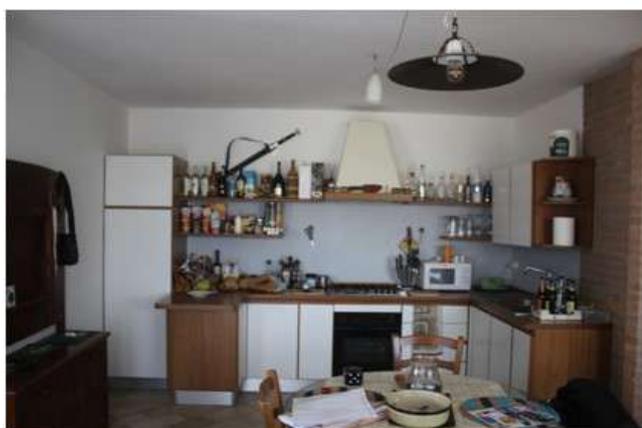


Foto 23: zona cucina



Foto 24: divisorio tra cucina e zona letto



Foto 25: interno zona letto



Foto 26: bagno

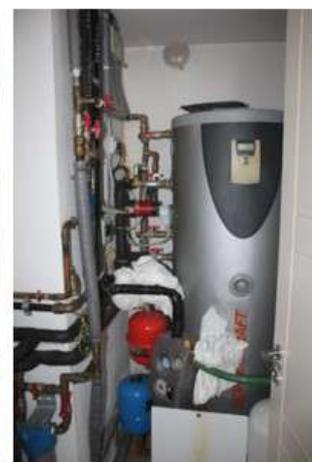


Foto 27: locale tecnico

L'abitazione vera e propria si situa ai piani terra, primo e secondo/sottotetto. Al piano terra è situata la zona giorno con ampio soggiorno su due livelli, cucina, un bagno e la elegante scala di accesso ai piani superiori. Al piano primo sono catastalmente annotati un bagno e tre camere da letto, alcune con balcone. Alcune camere da letto hanno soppalchi, al momento vuoti, nel sottotetto, con copertura a falda inclinata, in legno, a vista. In realtà al piano primo è presente anche un altro vano, adibito a secondo bagno con vasca idromassaggio, non autorizzato, ma posto all'interno della sagoma del fabbricato.

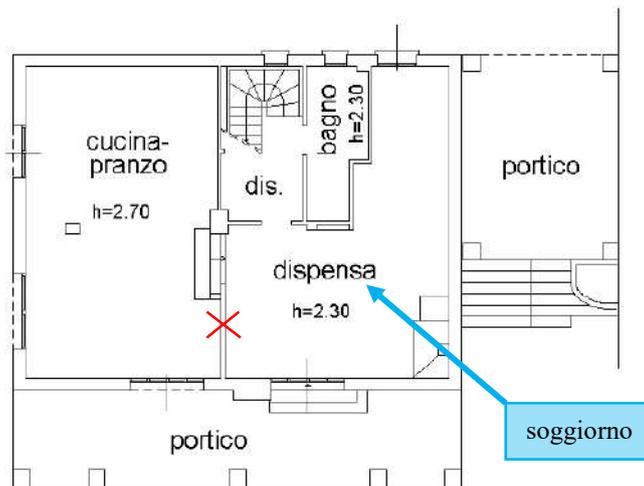


Foto 28: portico anteriore al piano terra



Foto 29: portico laterale al piano terra

PIANO TERRA



Ampliamento
abusivo
terrazzo

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

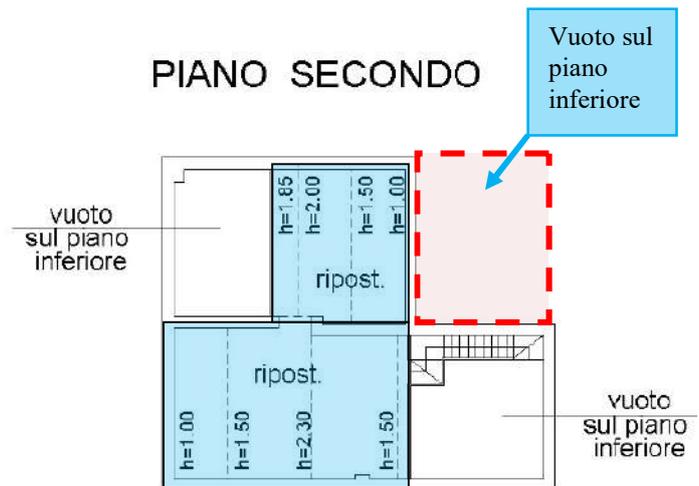


Immagine 6: piani terra, primo e secondo: abitazione organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali



Foto 30: cucina



Foto 31: soggiorno zona ad altezza 270 cm

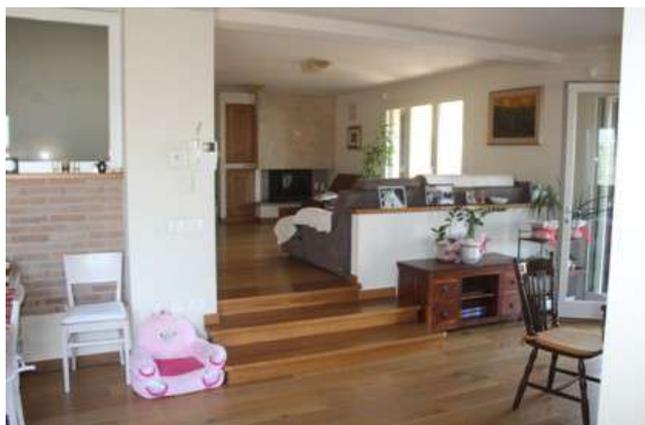


Foto 32 - 33: soggiorno - zona ad altezza 230 – accatastata come dispensa



Foto 34: elegante scala interna



Foto 35: bagno piano terra



Foto 36: locale di arrivo scala al piano primo

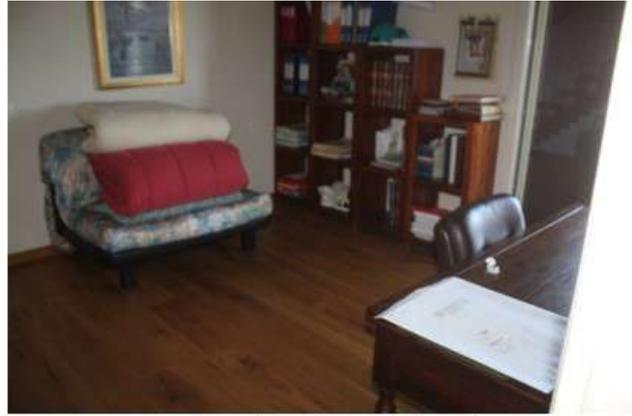


Foto 37: camera da letto/studio



Foto 38 - 39: soppalco e scala di accesso al soppalco che costituisce il piano secondo



Foto 40 - 41: terrazzo al piano primo e dettaglio della capriata a vista sul prospetto nord



Foto 42: camera da letto matrimoniale



Foto 43: terrazzo con parte abusiva

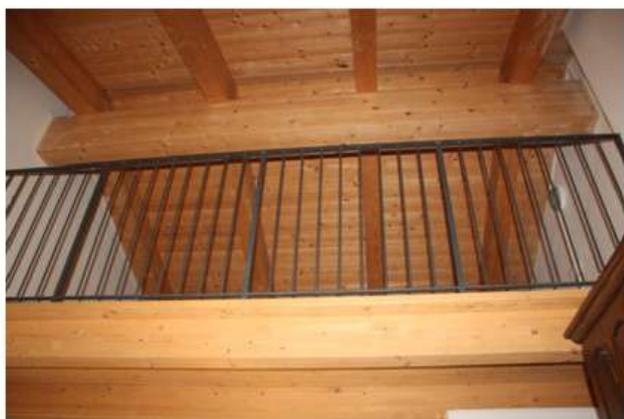


Foto 44: soppalco su camera matrimoniale



Foto 45: camera matrimoniale 2



Foto 46: bagno con idromassaggio abusivo



Foto 47: bagno regolare al piano primo

I locali, compresi bagni e cucina, hanno pavimento in legno a listoni; i rivestimenti di bagni e cucina, limitati a specchiature delimitate in funzione dell'architettura interna dei vani, sono efficienti e di gradevole estetica. Nel bagno al piano terra abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia, ed anche la lavatrice; nel bagno regolare al piano primo abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia, mentre nel bagno non regolare sono presenti lavabo, water, bidet, box doccia in cristallo e vasca idromassaggio ad angolo.

Le porte interne sono in legno tamburato; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri. Questi ultimi necessiterebbero di manutenzioni.

Al piano soppalco il soffitto a falde inclinate è in legno, le altezze di piano variano da un minimo di circa 1.00 mt ad oltre 2,20 mt al colmo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a pavimento, integrato nei bagni con radiatori metallici; la caldaia è a metano posta in apposita centrale termica posta al piano interrato. Pannelli solari contribuiscono al riscaldamento dell'acqua con serbatoio di accumulo. E' altresì presente anche aspirazione centralizzata.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione

televisiva, videocitofono (segnalato non funzionante) e impianto d'allarme (anch'esso segnalato non attivo); è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con macchinari esterni in copertura e split praticamente in ogni locale. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni manutentive buone, specie negli interni ma sono presenti elementi degradati. Si elencano di seguito, in modo articolato sebbene non esaustivo, alcune situazioni riscontrate:

- Problemi di infiltrazioni idriche e di umidità nel locale soggiorno/cucina al piano terra, sia sulle pareti, sia in una parte di soffitto, presumibilmente dovute ad inefficienze nel convogliamento delle acque meteoriche di spazi esterni
- Consistenti tracce di umidità ed estese macchie nelle pareti esterne che delimitano gli spazi immediatamente pertinenziali al fabbricato, con anche percolamenti di additivo del sottofondo che hanno addirittura creato piccole stalattiti di percolato.
- Deformazioni e lesioni nei paramenti murari di supporto all'organizzazione degli spazi pertinenziali ed estesi distacchi di piastrelle ed altri elementi di pavimentazione negli spazi esterni, anche nei punti di connessione con l'edificato adiacente



Foto 48: tracce di infiltrazioni sul soffitto del soggiorno



Foto 49: degrado da umidità alle pareti del soggiorno



Foto 50 - 51: degrado da umidità alle pareti del soggiorno



Foto 52: macchie e lesioni nel paramento a fianco del garage



Foto 53: stalattiti di sottofondo percolato



Foto 54 - 55: distacchi nelle pavimentazioni esterne prossime all'edificio



Nella maggior parte dei casi i problemi si limitano ad aspetti di finitura e non ineriscono aspetti strutturali importanti ma sono sintomatici di necessità manutentive piuttosto estese, specie per gli spazi esterni adiacenti all'immobile vero e proprio.

Sia il garage che i locali accessori di servizio (stireria e lavanderia) sono pavimentati in piastrelle ceramiche; il garage è ampio e può contenere, potenzialmente, autoveicoli anche di taglia medio grande; esso è accessibile attraverso portone basculante metallico ad apertura automatizzata. All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico.

Il monolocale accatastato come ripostiglio ha apprestamenti simili: pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, infissi in legno con doppio vetri, porte in legno tamburate verniciate bianche. La suddivisione per la creazione dello spazio letto è stata realizzata in cartongesso e l'accesso è privo di infisso. Le dotazioni impiantistiche sono simili a quelle dell'abitazione posta ai piani superiori, il riscaldamento è garantito da due vetilconvettori collegati alla caldaia centrale del fabbricato. E' presente anche uno split per il raffrescamento dell'aria.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così

articolata:

Appartamento piano terra e primo – parte regolare (di cui 52,50 mq a servizi, con h < 2,70 ml, al piano terra)	174,20 mq
Appartamento piano terra e primo – parte abusiva	14,80 mq
Portici pertinenziali piano terra	52,30 mq
Terrazzi piano primo regolari	25,70 mq
Terrazzi piano primo abusivi	5,20 mq
Soppalchi piano secondo	49,80 mq
Garage	77,50 mq
Locali accessori al garage (stireria e lavanderia)	20,50 mq
Ripostiglio – monolocale	74,40 mq

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte parte a giardino e parte a percorsi pedonali e carrabili ed aree di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage ed ai posti auto.

Lotto 2. Trattasi di abitazione, con garage e compartecipazioni agli spazi comuni, sviluppato ai piani interrato/sottostrada, dove si situano la lavanderia e l'ampio garage, ed ai piani terra, primo e secondo/sottotetto, dove si situa l'abitazione vera e propria.

Al piano interrato abbiamo un ampio locale garage con due ingressi tra i quali si situa una piccola centrale termica.



Foto 56: prospetto nord del fabbricato di cui al lotto 2



Foto 57: portico antistante i garage

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

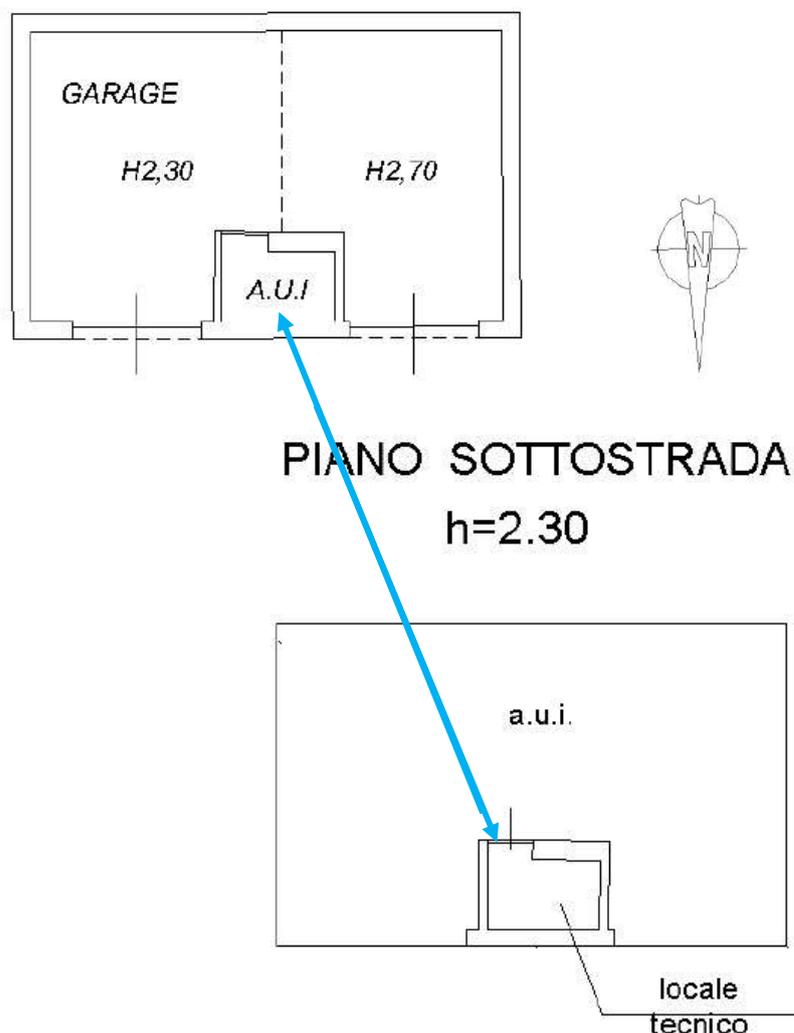


Immagine 7: piano interrato: garage e locale tecnico - centrale termica organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali

L'abitazione vera e propria si situa ai piani terra, primo e secondo/sottotetto. Al piano terra è situata la zona giorno con ampio soggiorno su due livelli, cucina, un bagno e scala di accesso ai piani superiori. Al piano primo abbiamo un disimpegno ove giunge la scala, un bagno e due camere da letto più un altro vano accatastato come guardaroba. Al piano sono presenti anche due ampi terrazzi. Alcune camere da letto hanno soppalchi, al momento vuoti, nel sottotetto, con copertura a falda inclinata, in legno, a vista.

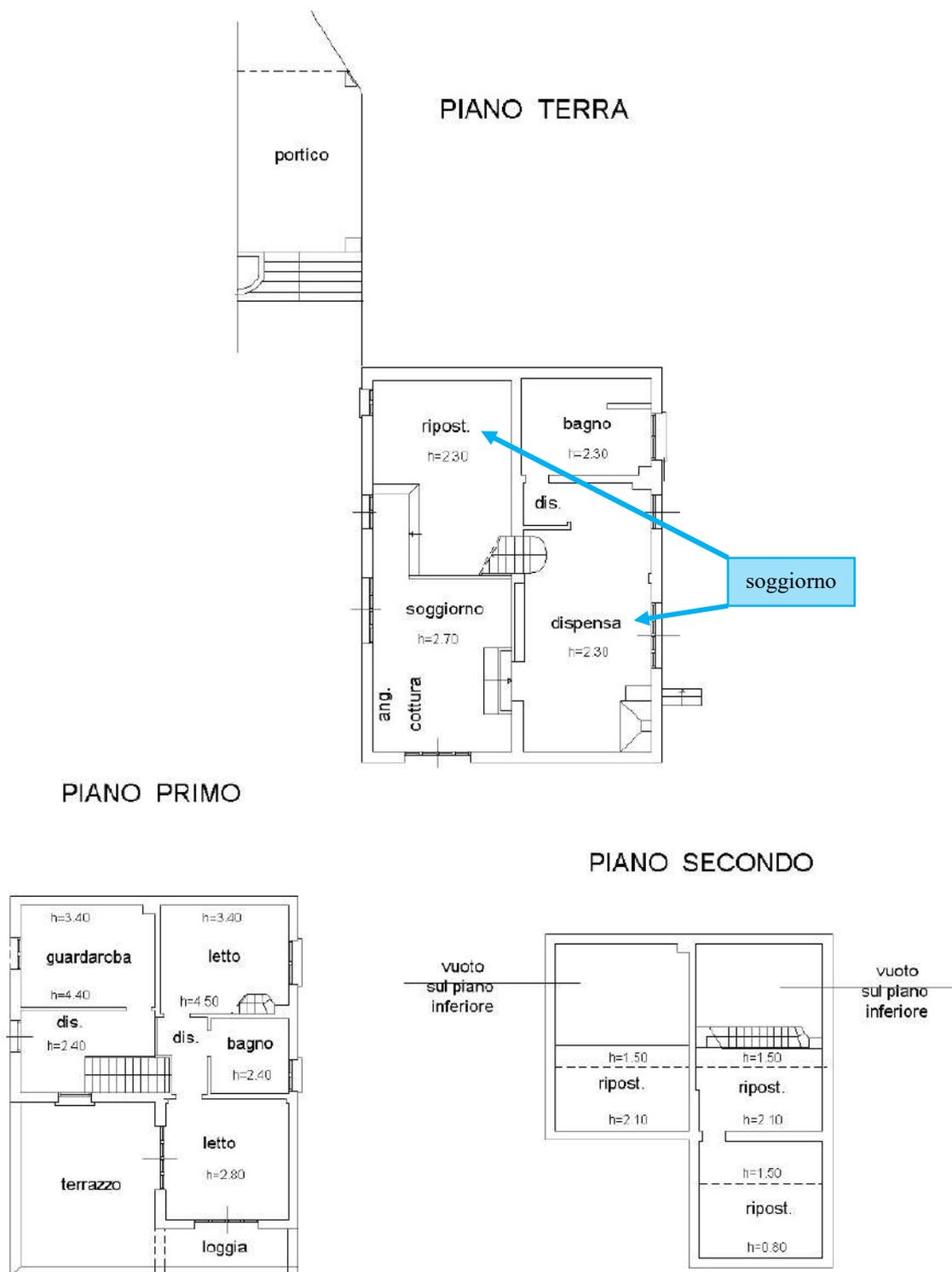


Immagine 8: piani terra, primo e secondo: abitazione organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali



Foto 58: zona cucina



Foto 59: soggiorno - zona a fronte della cucina



Foto 59 - 60: soggiorno parte opposta alla cucina



Foto 61 - 62: bagno piano terra



Foto 63: scala di accesso al piano primo



Foto 64: disimpegno di sbarco della scala al piano primo



Foto 65: guardaroba – stanza piano primo



Foto 66: soppalco su guardaroba e copertura



Foto 67: camera da letto matrimoniale



Foto 68: accesso al soppalco da camera matrimoniale



Foto 69 - 70: soppalco accesso al ripostiglio di altezza ridotta e parte fruibile



Foto 71: bagno piano primo



Foto 72: seconda camera matrimoniale



Foto 73 – 74: loggia e terrazzo

I locali, compresi bagni e cucina, hanno pavimento in legno a listoni; i rivestimenti di bagni e cucina, limitati a specchiature delimitate in funzione dell'architettura interna dei vani, sono efficienti e di gradevole estetica. Nel bagno al piano terra abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia e vasca idromassaggio; nel bagno al piano primo sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri. Questi ultimi necessiterebbero di manutenzioni.

Al piano soppalco il soffitto a falde inclinate è in legno, le altezze di piano variano da un minimo di circa 0,80 mt ad circa 2,10 mt al colmo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a pavimento, integrato nei bagni con radiatori metallici; la caldaia è a metano posta in apposita centrale termica posta al piano interrato. Pannelli solari contribuiscono al riscaldamento dell'acqua con serbatoio di accumulo. E' altresì presente anche aspirazione centralizzata.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, videocitofono e impianto d'allarme (segnalato come non attivo); è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con macchinari esterni in copertura e split praticamente in ogni locale. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni manutentive buone, specie negli interni ma sono presenti elementi degradati che in parte ricalcano quelli già illustrati per il lotto precedente.

Anche in questa parte del complesso si rilevano:

- Consistenti tracce di umidità ed estese macchie nelle pareti esterne che delimitano gli spazi immediatamente pertinenziali al fabbricato.
- Distacchi di piastrelle ed altri elementi di pavimentazione negli spazi esterni adiacenti al fabbricato ed anche nei punti di connessione con l'edificio adiacente.

Come per le parti di cui al lotto 1, anche qui, nella maggior parte dei casi, i problemi si limitano ad aspetti di finitura e non ineriscono aspetti strutturali importanti ma sono sintomatici di necessità manutentive piuttosto estese, specie per gli spazi esterni adiacenti all'immobile vero e proprio.

Sia il garage che il piccolo locale tecnico uso centrale termica sono pavimentati in piastrelle ceramiche; il garage è ampio, ha due accessi affiancati entrambi con portone basculante metallico ad apertura automatizzata e può contenere, potenzialmente, due autoveicoli anche di taglia medio grande. All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico.



Foto 71: garage stallo lato est



Foto 72: garage stallo lato ovest



Foto 73: locale tecnico – esterno



Foto 74: locale tecnico - interno

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento piano terra e primo (di cui 46,10 mq a servizi, con h < 2,70 ml, al piano terra)	162,60 mq
Portici pertinenziali piano terra	21,40 mq
Terrazzi piano primo	26,40 mq
Soppalchi piano secondo	40,20 mq
Garage	48,30 mq
Locale tecnico	3,60 mq

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte parte a giardino e parte a percorsi pedonali e carrabili ed aree di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage ed ai posti auto.

Lotto 3. Trattasi di complesso agriturismo composto da 5 unità residenziali, con spazio esclusivo a giardino e sottostante ambiente annotato come deposito attrezzi agricoli ad effettivo uso garage. Sono ricomprese nel bene anche le partecipazioni agli spazi comuni del complesso.



Foto 75: vista sul corpo agriturismo ed antistante corte esclusiva a giardino



Foto 76: corpo agriturismo – prospetto nord e accesso ai garage



Foto 77: complesso – prospetto sud



Immagine 9: piano interrato: deposito attrezzi agricoli- garage e pianoterra – unità abitative agriturismo organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali

Il garage/attrezzaia al piano interrato, accatastato come unico locale è, in realtà, stato suddiviso con elementi in cartongesso a creare un locale tecnico uso centrale termica. Il resto dello spazio, con due accessi carrabili autonomi, è ad effettivo uso rimessaggio per autoveicoli ed apprestamenti.



Foto 78: ingresso al deposito garage



Foto 79: interno deposito garage



Foto 80: interno deposito garage



Foto 81: centrale termica

Sia il garage che il piccolo locale uso centrale termica sono pavimentati in piastrelle ceramiche; il garage è ampio, ha due accessi affiancati entrambi con portone basculante metallico ad apertura automatizzata e può contenere, potenzialmente, due autoveicoli anche di taglia medio grande. All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico.

Gli appartamenti dell'agriturismo sono di diverse conformazioni ed estensioni ma sono, di fatto, tutti completati con le medesime finiture:

I locali, compresi bagni e cucina, hanno pavimento in piastrelle effetto legno; i rivestimenti di bagni e cucina, limitati a specchiature delimitate in funzione dell'architettura interna dei vani, sono efficienti e di gradevole estetica. Le camere hanno prevalentemente copertura a falda inclinata, in legno, a vista. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco; anche gli infissi esterni sono in PVC, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri.

Le unità sono dotate di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a vetilconvettori, integrati nei bagni con radiatori metallici; la caldaia è a metano posta in apposita centrale termica posta al piano interrato. Pannelli fotovoltaici in copertura producono energia elettrica.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono; in qualche locale è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con macchinari esterni in copertura e split.

Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.



Foto 82: pannelli fotovoltaici in copertura agriturismo



Foto 83: pannelli solari termici sopra abitazione lotto 1

Di seguito si illustrano singolarmente le unità abitative dell'agriturismo:



APPARTAMENTO 1, con accesso dal prospetto sud.

L'unità consta di una ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere da letto matrimoniali, poste ai lati opposti del soggiorno, un bagno con piccolo disimpegno antistante.

Nel bagno, privo di finestre, sono presenti lavabo, water, bidet, e vasca idromassaggio.

Nello stesso locale trova altresì collocazione la lavatrice.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Immagine 10: appartamento agriturismo 1 organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali



Foto 84: soggiorno



Foto 85: angolo cottura



Foto 86: copertura zona giorno



Foto 87: camera da letto con ingresso da soggiorno

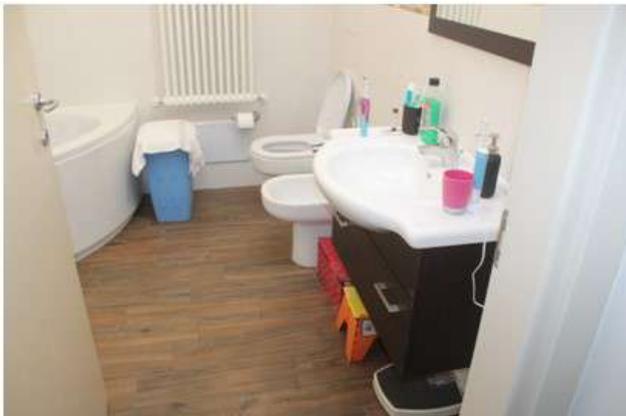


Foto 88: bagno



Foto 89: bagno: vasca idromassaggio e lavatrice



Foto 90: camera da letto con ingresso da disimpegno



Foto 91: esterno – ingresso all'appartamento

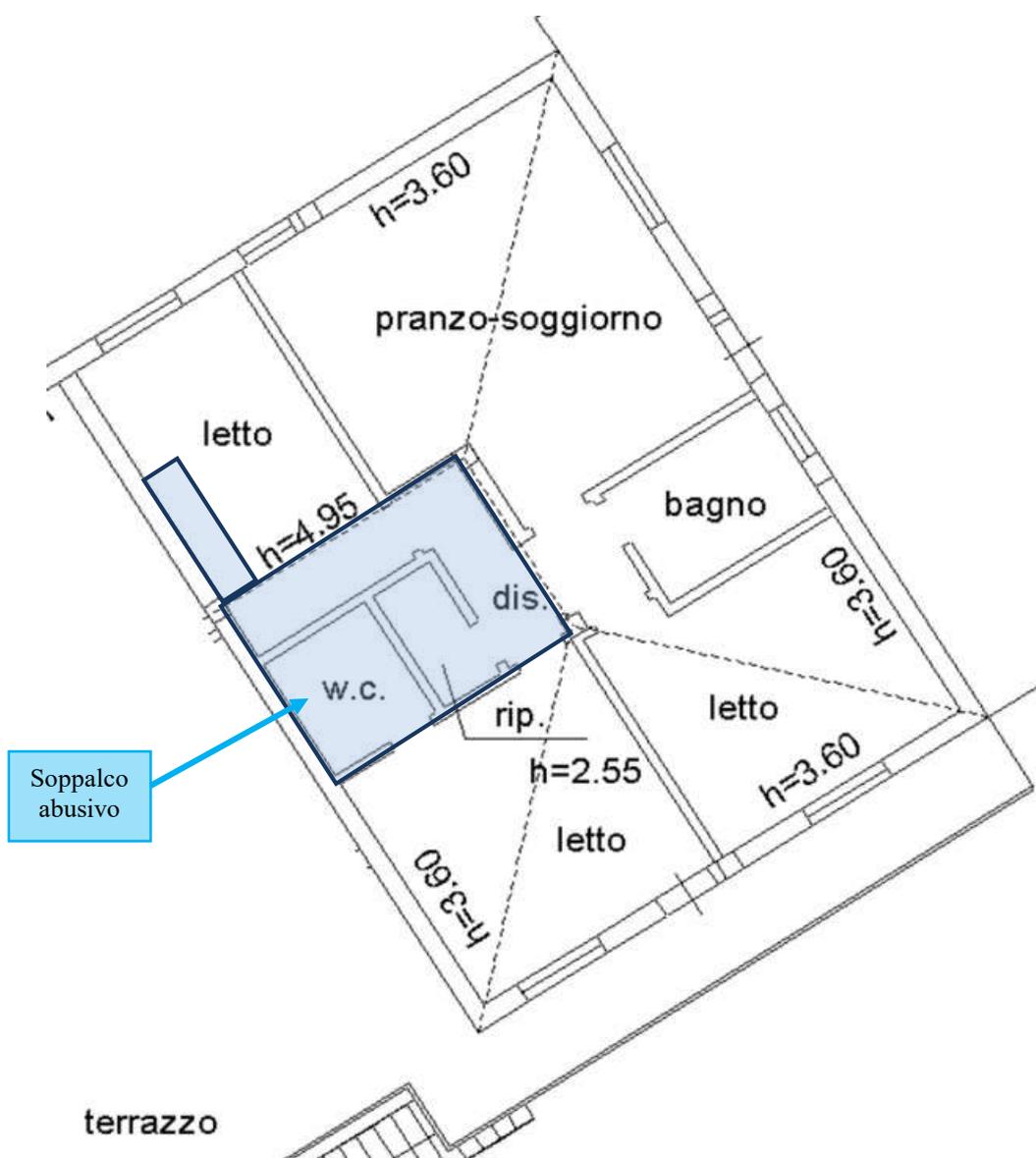
APPARTAMENTO 2, con accesso dal prospetto nord.

L'unità consta di una ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto singola, due camere da letto matrimoniali, una delle quali con secondo bagno pertinenziale cieco ed un piccolo disimpegno centrale, di smistamento della zona notte.

Nel bagno, comune con finestra, sono presenti lavabo, water, bidet, e vasca, mentre nel bagno cieco, pertinenziale della camera da letto matrimoniale, abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia.

Dalla camera da letto singola è possibile accedere, con scala interna in legno, ad un piccolo soppalco non annotato né autorizzato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.



*Immagine 11: appartamento agriturismo 2
organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali*

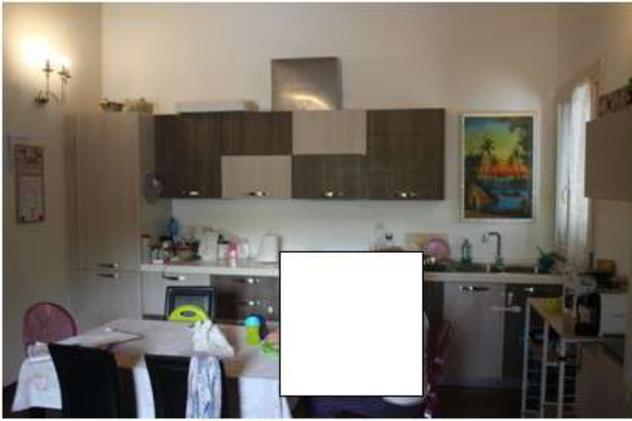


Foto 92: angolo cottura



Foto 93: soggiorno



Foto 94: copertura zona giorno



Foto 95: disimpegno centrale



Foto 96: bagno comune



Foto 97: camera da letto matrimoniale 1



Foto 98: camera da letto matrimoniale 2



Foto 99: bagno pertinenziale alla camera matrimoniale 2



Foto 100: camera da letto singola



Foto 101: soppalco abusivo da camera da letto singola

APPARTAMENTI 3 E 4, con accesso dal prospetto nord.

Trattasi di due unità sostanzialmente simmetriche e speculari: l'unica differenza è che l'unità 3 può potenzialmente contenere un bagno per disabili (attualmente però non sono presenti i dispositivi di legge necessari), mentre, quella 4, ha un bagno semplice.



Immagine 12: appartamenti agriturismo 3 e 4
organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali

Gli appartamenti sono bilocali identici, con una zona soggiorno pranzo, una camera da letto matrimoniale ed il bagno gestiti mediante un piccolo disimpegno.

I bagni sono entrambi dotati di lavabo, water, bidet, e box doccia.

Di fronte all'ingresso delle due unità, è disponibile un ampio spazio scoperto uso terrazzo.

Lo stato di manutenzione di entrambi gli appartamenti è buono.



Foto 102-103: ingresso all'appartamento 3 e terrazzo antistante



Foto 104: angolo cottura appartamento 3



Foto 105: soggiorno appartamento 3



Foto 106: bagno per disabili appartamento 3



Foto 107: camera da letto matrimoniale appartamento 3



Foto 108:disimpegno app. 3

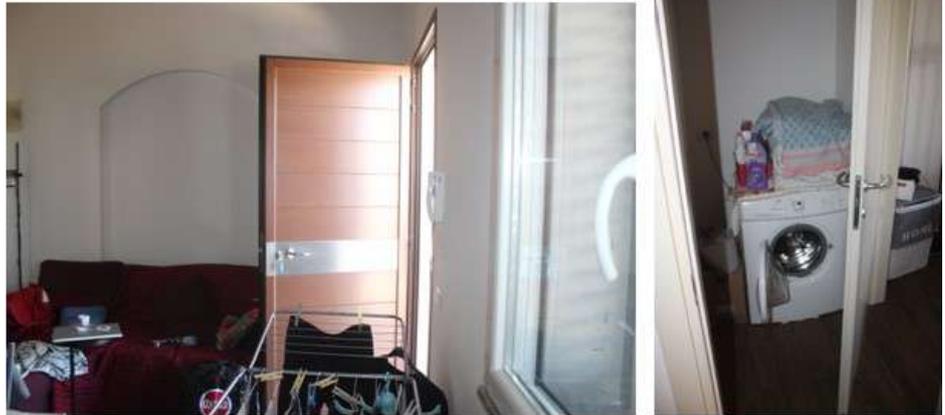


Foto 109 - 110: ingresso e disimpegno centrale appartamento 4



Foto 111: angolo cottura appartamento 4

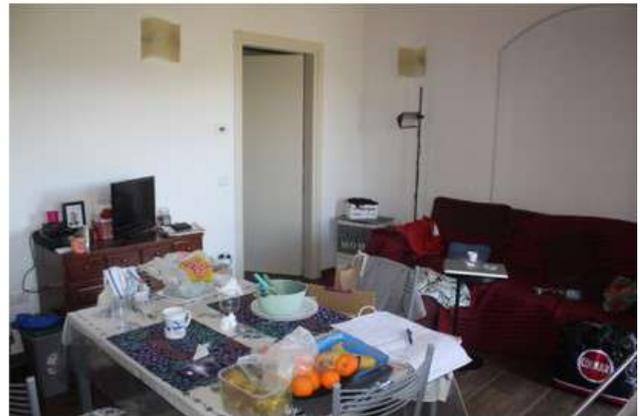


Foto 112: soggiorno appartamento 4



Foto 113:camera da letto appartamento 4



Foto 114: bagno appartamento 4

APPARTAMENTO 5, con accesso dal prospetto nord.

L'unità consta di una ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto singola, un bagno con piccolo disimpegno antistante.

Avanti all'ingresso una porzione di terrazzo risulta recintata e pertinenziale all'unità.

Nel bagno, con illuminazione e aerazione naturale da lucernaio in falda, sono presenti lavabo, water, bidet, e box doccia.

La geometria planimetrica dell'unità non è ottimale, in quanto i vani sono di forma non sempre regolare ed un poco dispersi tra loro.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.



*Immagine 13: appartamento agriturismo 5
organizzazione degli spazi desunti da planimetrie catastali*



Foto 115: esterno appartamento 5



Foto 116: angolo cottura



Foto 117: soggiorno

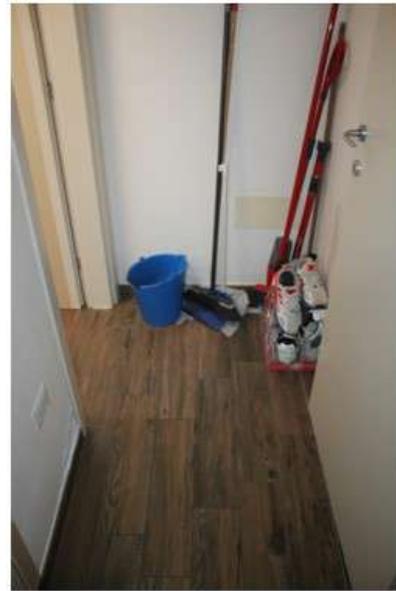


Foto 118: disimpegno centrale



Foto 119: bagno



Foto 120: camera da letto

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamenti agriturismo	338,60 mq
Deposito- garage	108,20 mq
Terrazzi pertinenziali	60,50 mq
Soppalco abusivo	12,80 mq
Spazio pertinenziale esclusivo in corte a giardino	250 mq

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte parte a giardino e parte a percorsi pedonali e carrabili ed aree di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage ed ai posti auto.

Altri particolari finali

Vicino all'ingresso inferiore al complesso (vedi anche immagine 4), esternamente alla recinzione, ma all'interno del sedime della particella su cui si situano le unità, è presenti un

manufatto in cemento armato, che configura un volume tecnico, parte accessoria ad un impianto un tempo presente nell'area adiacente (mappale 703) ed ora, in buona parte, smantellato.

Tale volume è censito come subalterno 13 (bene comune non censibile composto da corte, vasca di raccolta acque e vano tecnico) comune a tutte le unità.

Di fatto il manufatto consta di due parti, una prima accessibile mediante porta metallica ove sono situate dotazioni impiantistiche sul cui utilizzo non è stato possibile acquisire ulteriori notizie, ed una seconda, adiacente, utilizzata come vasca di raccolta ed accessibile solo attraverso due botole poste all'estradosso superiore.



Foto 121: vista sul manufatto tecnico



Foto 122: interno del locale tecnico



Foto 123: serbatoi idrico – vista da sopra

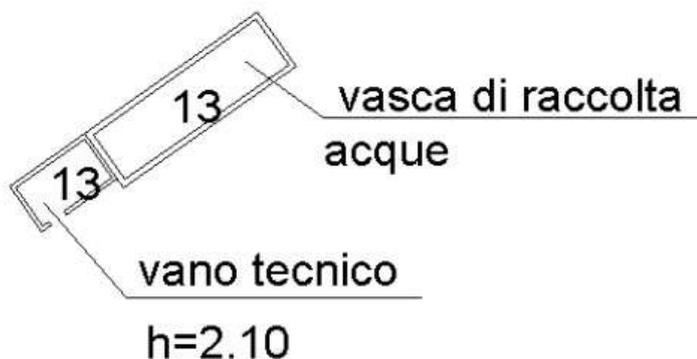


Immagine 14: estratto da quadro dimostrativo e planimetria del manufatto

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: CASTROCARO TERME T SOLE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
CASTROCARO TERME T SOLE		21	633			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	via don giovanni minzoni	20-22	S1			AUTORIMESSA
7	via don giovanni minzoni	20-22	S1			AUTORIMESSA
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13	via don giovanni minzoni	20-22	S1-T			B. C. N. C. A TUTTI I SUB (CORTE, VASCA DI RACCOLTA ACQUE, VANO TECNICO)
14	via don giovanni minzoni	20-22	T			B.C.N.C. AI SUB 7-19-21 (CORTE)
15	via don giovanni minzoni	20-22	S1-T			B.C.N.C. AI SUB 7-19-21 (CORTE)
16	via don giovanni minzoni	20-22	S1-T			B.C.N.C. AI SUB 6-20 (CORTE E VANO SCALA)
17	via don giovanni minzoni	20-22	T			B.C.N.C. AI SUB 6-20 (CORTE)
18	via don giovanni minzoni	20-22	T			B.C.N.C. AI SUB 6-7-20-21 (SCALA)
19	via don giovanni minzoni	20-22	S1-T			AGRITURISMO
20	via don giovanni minzoni	20-22	S1-T1-2			ABITAZIONE
21	via don giovanni minzoni	20-22	S1-T1-2			ABITAZIONE

Immagine 15: elenco subalterni della proprietà

E' stato mostrata allo scrivente un tratto della strada che costeggia il comparto e che risulterebbe, per il tratto terminale almeno, una vicinale di uso pubblico che prosegue, oltre l'ingresso superiore alla proprietà (vedi anche immagini 3 e 4).

Specie nel tratto posto a sud del complesso e che consente l'accesso anche ad altre unità immobiliari, la strada non risulta in buono stato ma in più parti è significativamente deformata.



Foto 124: tratto della strada vicinale Palazzina posto al di sopra del complesso lato sud

Si ritiene che ogni problematica relativa alla gestione di tale collegamento, in questo tratto posto a monte della proprietà inerisca obblighi da gestirsi tra i frontisti e cioè i proprietari dei mappali 642 – 634 a valle e poi anche 528, 352, salvi altri, a monte.

Un ultimo aspetto riguarda gli allacci alle reti urbane (acqua – gas – energie elettrica e fognatura): l'attuale occupante ha segnalato che tutto il complesso ha un unico allaccio per ogni tipologia di rete, e, pertanto, in caso di vendita separata dei lotti, saranno da prevedere opere volte alla suddivisione degli oneri da utenze, mediante separazione fisica di allacci e contatori oppure con la messa in opera di contabilizzatori interni

Lotto 4. Trattasi di ampia area agricola priva sostanzialmente di edificato (solo al margine interessata da manufatti di seguito meglio illustrati). L'area si dispiega su una piccola valletta interna nel cui compluvio scorre un fosso interpodereale.

Per accedere al sito è disponibile un ingresso da via Palazzina, carrabile ed ampio. Il terreno è piuttosto ampio, pressoché esclusivamente in declivio, e si situa in un contesto a propensione calanchiva; esso è sostanzialmente incolto, in buona parte occupato da vegetazione spontanea prevalentemente arbustiva, anche se sono presenti ancora alberature da frutteto collocate, con sesto regolare, su parte del versante.



Foto 125: ingresso ai terreni da via Palazzina



Foto 126: vista complessiva sui terreni



Foto 127-128: vista sui terreni da sud est verso ovest – nord ovest

I terreni sono comunque tutti locati al nipote degli attuali proprietari.

E' stato effettuato un sopralluogo accedendo a piedi ad alcune parti del podere alla presenza del debitore e della curatrice.

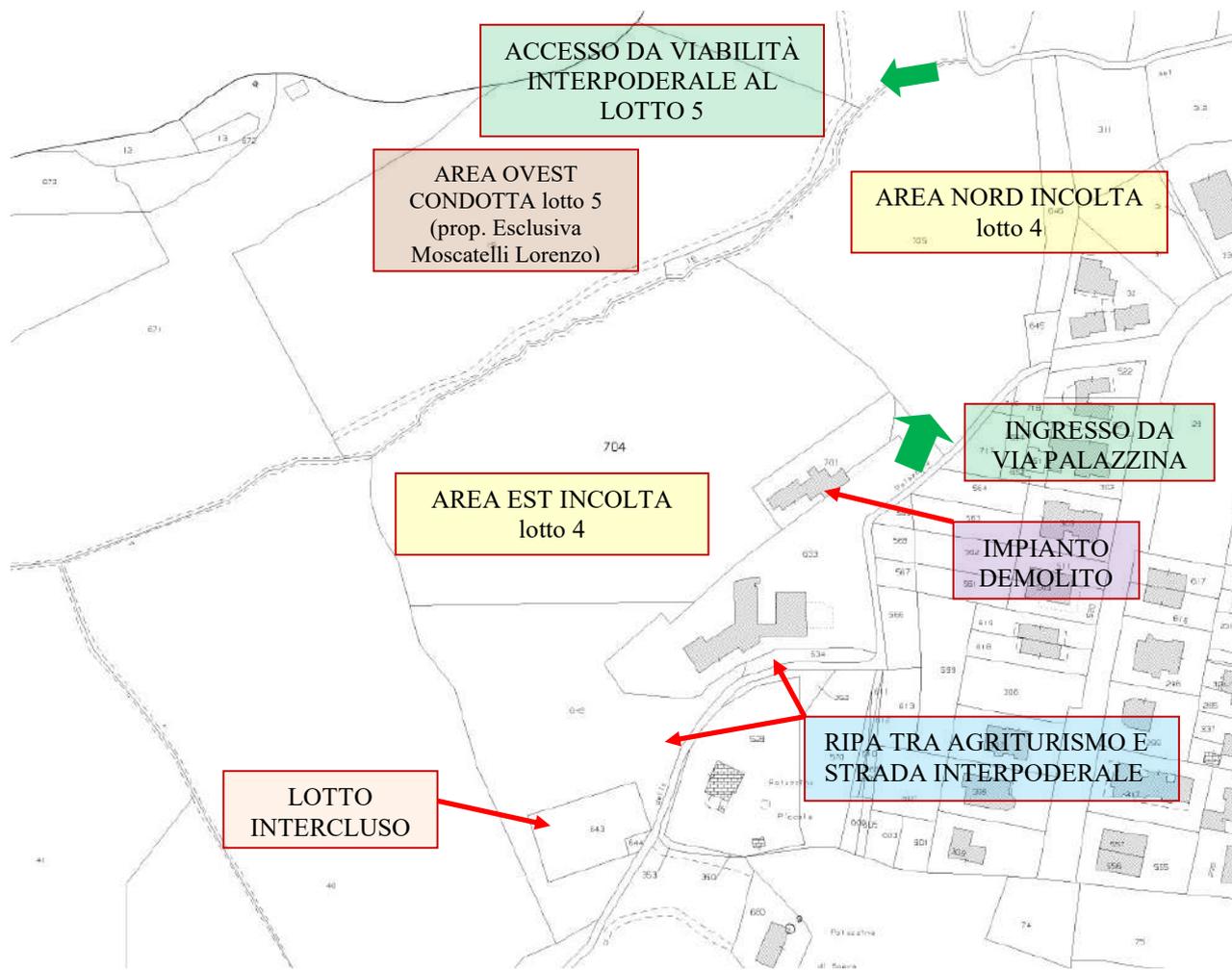


Immagine 16: estratto dalla mappa catastale del comparto con evidenziazione delle zone citate nel testo

L'area comprende anche una porzione di terreno, in declivio un poco più accentuato, posta tra il complesso edificato di cui ai lotti precedenti e una strada interpodereale posta a monte. Anche tale ripa, di estensione limitata, non è condotta, ma lasciata a vegetazione spontanea.



Foto 129: area nord incolta - vista dell'ingresso



Foto 130: ripa a monte dell'agriturismo

Nell'area del presente lotto risulta catastalmente insediato anche un fabbricato D/1 – Opifici: esso al momento, sostanzialmente non esiste più in quanto è stato smantellato dalla proprietà. Occorre però dedicare qualche considerazione a questa vicenda per chiarire la natura dell'insediamento, la legittimità di quanto rimasto in opera, anche in rapporto alle attuali potenzialità edificatorie assegnate all'area; per far questo si procederà ad illustrare cronologicamente quanto avvenuto.

I Debitori nel 2012 presentarono una pratica P.A.S. (Procedura Autorizzativa Semplificata) finalizzata ad insediare un corpo tecnico da adibirsi ad impianto di cogenerazione a bio massa legnosa, nel sedime del mappale 703 ed, in parte, in quello del mappale 633.

L'impianto fu esaminato ed approvato, nonostante un clima di forte ostilità dei cittadini residenti in zona, e quindi realizzato.

Esso prevedeva una serie di spazi e volumi circoscritti contro terra da paramenti in cemento armato e in elevato da baraccamenti metallici, all'interno erano presenti i dispositivi elettro-termo-meccanici che connaturavano l'impianto.

Furono presentate alcune varianti in corso d'opera, per dare conto di alcune modifiche intervenute in fase realizzativa, e poi il sistema fu collaudato e messo in funzione.

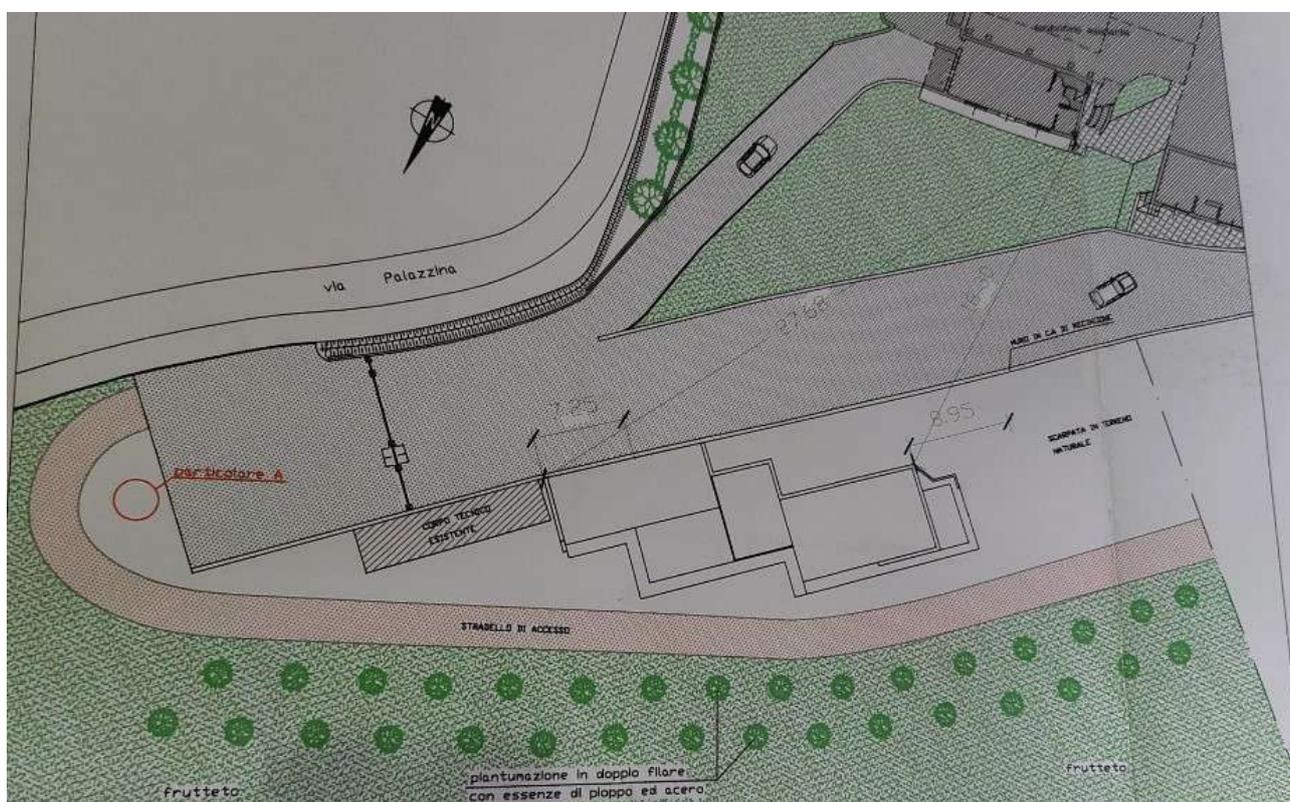


Immagine 17a: planimetria dell'impianto di cogenerazione da biomasse legnose

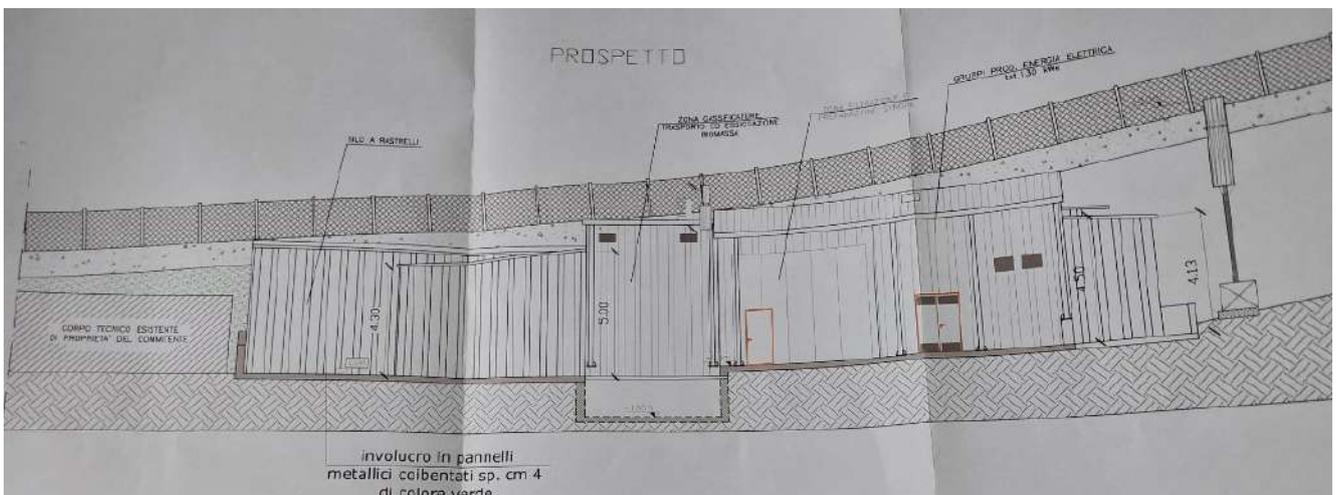
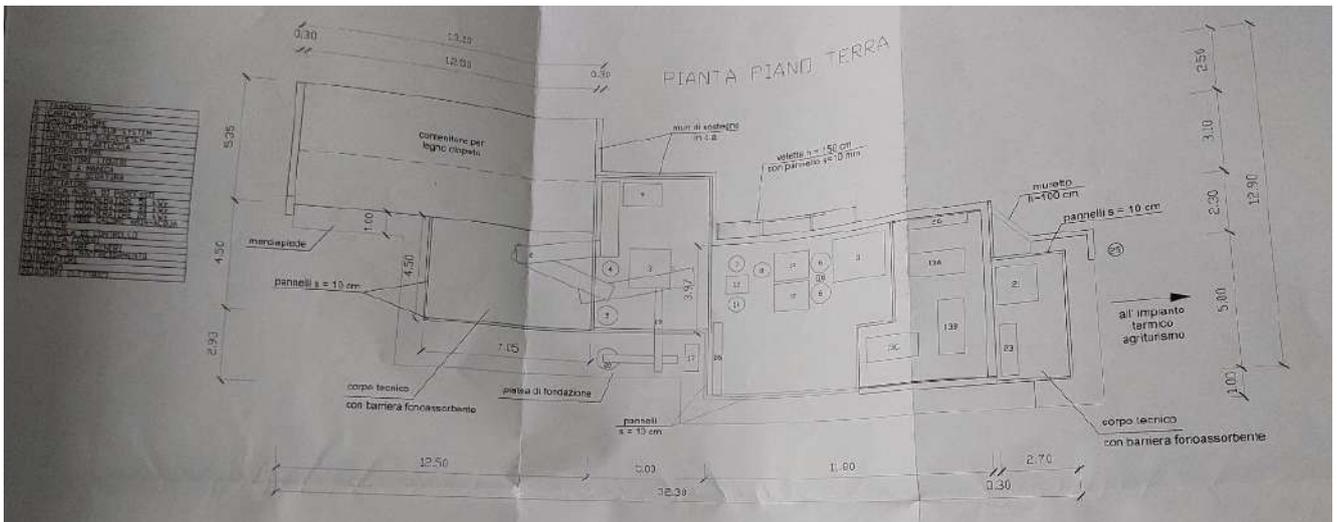


Immagine 17b: pianta, prospetti e sezione dell'impianto di cogenerazione da biomasse legnose

Il 6 aprile 2016 nel sito si verificò un incendio che interessò l'impianto ed in particolare la zona dove avveniva l'essiccazione della biomassa. Con Ordinanza 10 del 9 aprile 2016 il Sindaco ingiunse alla proprietà la sospensione dell'utilizzo dell'impianto



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente

Cod. Fiscale 80001950403

Viale G. Marconi, 81

(0543/767639)

Fax 0543/768301

PROT. N° 4077 del 9 Aprile 2016
PRATICA n° 4077/2016

ORDINANZA n. 10/2016

OGGETTO: DIFFIDA ALL'UTILIZZO dell'impianto a biomasse sito in Via Palazzina 20/22 "Azienda Agricola Bellavista" di proprietà del Sign. Moscatelli Lorenzo e Bernabel Beatrice.

IL SINDACO

Premesso che:

- nella notte tra mercoledì 6 e giovedì 7 Aprile 2016 è divampato un incendio presso l'impianto a biomasse legnose sito in Via Palazzina al civico 20/22;
- sono accorsi sul posto: il personale dei vigili del fuoco che ha attivato tutte le operazioni finalizzate allo spegnimento dell'incendio, il personale Arpa per verificare e monitorare la situazione al fine di scongiurare eventuali rischi per la salute e danni all'ambiente, il Comando Carabinieri stazione di Castrocaro;
- dalle prime verifiche è emerso che l'incendio si è sviluppato all'interno del contenitore del cippato legnoso di alimentazione del gassificatore per la generazione di syngas finalizzato alla produzione di energia termica ed elettrica attraverso un sistema di cogenerazione;
- i Vigili del fuoco hanno presidiato il sito nella notte tra il 7 e l'8 Aprile, tenendo sotto controllo il cippato al fine di tenere domato l'incendio;
- per tutta la giornata di giovedì 7 Aprile, i Vigili del Fuoco, i tecnici dell'Arpa, del Comune e del Servizio tecnico di bacino hanno presidiato il luogo dell'incendio per verificare le operazioni di spegnimento e rimozione del materiale combusto e delle acque di spegnimento;
- nella mattinata di venerdì 8 Aprile sono iniziate le operazioni di rimozione del cippato legnoso contenuto all'interno del cassone;

Viste le comunicazioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pervenute via fax il giorno 9 Aprile prott. 4005 e 4006, dalle quali risulta:

- l'avvenuto spegnimento dell'incendio e lo svuotamento del cippato contenuto all'interno del cassone;
- la diffida nei confronti del Sign. Moscatelli Lorenzo all'utilizzo dell'impianto stesso, previo verifica e ripristino di tutte le condizioni di sicurezza antincendio già prescritte;

Dato atto che l'incendio è avvenuto durante il periodo di prova di avvio dell'impianto e lo stesso non è ancora attivato e messo a regime.

Stante le sopra elencate premesse, si ritiene necessario ed urgente, a tutela della pubblica e privata incolumità, a cura di chi di dovere e sotto direzione tecnica qualificata, effettuare una verifica più accurata dell'impianto che consenta di analizzare tutti gli aspetti tecnici ed amministrativi inerenti l'accaduto.

Nelle more dell'effettuazione di tale verifica, l'impianto è da ritenersi non fruibile e l'attività è sospesa sino alle determinazioni conseguenti alla verifica tecnico/amministrativa.

Constatato che stante l'urgenza ed indifferibilità di concludere le opere di minima di messa in sicurezza, è doveroso concedere alla proprietà, a tutela della sicurezza pubblica e privata, la deroga per l'accesso al fine di effettuare eventuali lavori che saranno richiesti da parte degli

Immagine 18a: Ordinanza Sindacale contingibile ed urgente relativa alla sospensione dell'attività dell'impianto post incendio – prima parte

Esti preposti al controllo: ARPA, Vigili del Fuoco, Servizio Tecnico di Bacino, AUSL, Corpo Forestale, Ufficio Urbanistica Edilizia ed Ambiente Comunale.

Considerato che non è necessario, data l'urgenza di provvedere, desumibile dalle sopra citate motivazioni, l'avvio del procedimento di cui ai sensi dell'art.7 Legge 241/90;

Visto l'art. 50 del TUEL D. Lgs. 267 del 2000;

DICHIARA

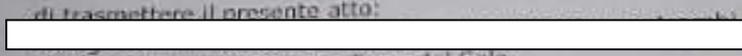
Che l'impianto a biomasse in cippato legnoso ubicato in Via Palazzina 20/22, per le motivazioni sovraesposte non è utilizzabile, né è possibile metterlo in funzione sino alla conclusione delle dovute verifiche tecnico-amministrative.



- BRNBRC461/10337C in data 09/04/2016 in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente, in merito alla presente denuncia di inizio attività, immediatamente all'atto della notificazione del presente provvedimento, si dispone:
- di non utilizzare e apportare alcuna modifica all'impianto a biomasse in argomento;
 - di provvedere a mantenere vietato l'accesso all'area attraverso una adeguata segnaletica;
 - di provvedere a loro cura e spese ad effettuare gli eventuali lavori necessari finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto e per scongiurare eventuali danni all'ambiente circostante in ordine ad aria, suolo ed acque, che verranno impartiti dalle autorità competenti;
 - di presentare entro 60 giorni dalla notifica della presente ordinanza una relazione tecnica redatta da un professionista abilitato ed esperto in materia relativa alla dinamica dell'incendio ed alle eventuali cause;

DISPONE

di trasmettere il presente atto:



- al Sindaco e ai residenti in Via Palazzina 20/22, Castrocaro Terme e Terra del Sole;
- e per gli aspetti di competenza:
- All'ARPA di Forlì-Cesena
- Al Servizio Tecnico di Bacino
- Al Prefettura di Forlì-Cesena
- Al Comando Carabinieri di Castrocaro - Viale G. Marconi 47011 Castrocaro Terme
- Al Comando Vigili del Fuoco Prov. di Forlì-Cesena
- Al AUSL della Romagna
- Al Corpo Unico di Polizia Municipale
- Al Albo Pretorio on-line
- Al Corpo Forestale dello Stato Forlì

AVVERTE CHE

Il Responsabile del presente procedimento è il Dott. in Ing. Fabrizio Di Lorenzo nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente, presso la quale è consultabile la pratica in argomento;

Il comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Forlì, l'ARPA, l'AUSL, la Polizia Municipale e gli altri Agenti della forza pubblica sono incaricati dell'esecuzione della presente ordinanza.

Al sensi dell'art. 3, quarto comma, della L.n. 241/90, avverso il presente provvedimento è ammesso, entro il termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna, ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notificazione.

Castrocaro Terme e Terra del Sole, il 9 Aprile 2016

Il Sindaco

Dott. Luigi Pieraccini

Immagine 18b: Ordinanza Sindacale contingibile ed urgente relativa alla sospensione dell'attività dell'impianto post incendio – seconda parte

CASTROCARO TERME

Dopo il guasto nella notte tra il 6 e il 7 aprile l'Amministrazione si è mossa per impedire l'utilizzo della struttura in via Palazzina

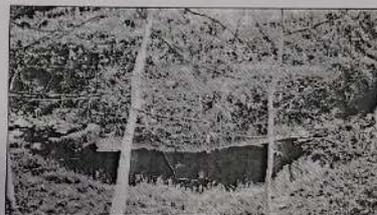
Incendio, bloccato l'impianto a biomasse

Diffida del Comune per permettere una verifica accurata per tutelare la sicurezza

CASTROCARO. Il Comune blocca l'impianto a biomasse in via Palazzina dopo l'incendio nella notte tra il 6 e il 7 aprile. Già sabato i Vigili del Fuoco avevano diffidato il titolare dall'utilizzo dell'impianto stesso, previa verifica e ripristino di tutte le condizioni di sicurezza antincendio già prescritte. Ora è arrivata l'ordinanza del sindaco Luigi Pieraccini che vieta l'uso dell'impianto. «Dato atto che l'incendio è avvenuto durante il periodo di prova di avvio dell'impianto spiega l'Amministrazione - e lo stesso non è ancora attivato e messo a regime, ritengono necessario ed urgente a tutela del-

la pubblica incolumità e privata incolumità, a cura di chi di dovere e sotto la direzione tecnica qualificata, effettuare una verifica accurata dell'impianto che consenta di analizzare tutti gli aspetti tecnici ed amministrativi inerenti l'evento; per tale verifica l'impianto è da ritenersi non fruibile e l'attività sospesa sino alle determinazioni conseguenti alla verifica tecnico amministrativa».

«Costatato che stante l'urgenza ed indifferibilità di concludere le opere di messa in sicurezza - ricorda il Comune - è doveroso concedere alla proprietà, a tutela della sicurezza pubblica e privata,



Le acque del Rio Cozzi dopo l'incendio nell'impianto

la deroga per l'accesso ai fini di effettuare eventuali lavori che saranno richiesti dagli enti preposti al controllo: Arpa, Vigili del Fuoco, Servizio tecnico di Bacino, Ausl, Corpo Forestale, Ufficio urban-

stica edilizia ed ambientale comunale».

L'Amministrazione nella diffida ordina ai proprietari di: non utilizzare e apportare modifica alcuna all'impianto a biomasse in argomento;

provvedere a mantenere vietato l'accesso all'area attraverso una apposita segnaletica; provvedere a loro cura e spese di effettuare eventuali lavori necessari finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto e per scongiurare eventuali danni all'ambiente circostante in ordine ad aria, suolo ed acque, che verranno impartiti dalle autorità competenti; di presentare entro 60 giorni dalla notifica dell'ordinanza una relazione tecnica redatta da un professionista abilitato ed esperto in materia relativa alla dinamica dell'incendio ed eventuali cause.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Parola alla Polizia a Castrocaro

CASTROCARO.

Domani sera alle 20.30, al Grand Hotel Terme di Castrocaro, riunione del Rotary Club Forlì Tre Valli che ospiterà Silvia Gentilini, dirigente del Commissariato di Polizia di Faenza, che presenterà il libro "Parola alla Polizia. La comunicazione efficace nella Polizia di Stato".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Immagine 19: resoconto di stampa dell'evento del 6 aprile 2016

Nei controlli successivi all'impianto, furono poi accertate alcune difformità tra quanto in opera e lo stato autorizzato. Nella successiva immagine 20 un estratto dai verbali dell'epoca, da cui si evince la natura di tali difformità:

- 1) sono state apportate delle modifiche all'impianto approvato con determina 5/2016 consistenti in:
- modifica del sistema di essiccamento della biomassa (è stato eliminato il sistema con essiccamento esterno alla tramoggia attraverso coclee riscaldate per realizzare un sistema a tubi riscaldati inseriti all'interno della tramoggia)
 - sostituzione gassificatore
 - modifica del sistema di filtraggio
 - eliminazione/sostituzione e non collegamento dei punti emissivi
- 2) le modifiche apportate non sono state né oggetto di valutazione prevenzione incendi né di valutazione da parte di ARPAE o di altri atti di assenso e le stesse sono difformi al certificato di prevenzione incendi pratica 42798 del 29/12/2014 rilasciato per l'attività in argomento dal Comando dei VVF di Forlì-Cesena;

Immagine 20: estratto dai provvedimenti di accettazione delle difformità dell'impianto di via Palazzina

A seguito di tali accertamenti fu emessa una successiva Ordinanza 33 del 4 agosto 2016 nei confronti della proprietà, con la quale si ingiungeva la rimessa in pristino dell'impianto in conformità con lo stato autorizzato con Determinazione Dirigenziale 5/2016 relativa alla PAS del 3 agosto 2105, prot. 8541; nelle more dell'adempimento restava vietato l'uso dell'impianto e l'accesso all'area.



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente

Cod. Fiscale 80001950403

Viale G. Marconi, 81

(0543/767839

Fax 0543/768301

PROT. N° 8822 del 4 Agosto 2016
PRATICA n° 4077/2016

ORDINANZA n. 33/2016

OGGETTO: Impianto a biomasse sito in Via Palazzina 20/22 "Azienda Agricola Bellavista" di proprietà dei Sign. Moscatelli Lorenzo e Bernabei Beatrice
ORDINANZA DI RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

IL SINDACO

Premesso che:

- nella notte tra mercoledì 6 e giovedì 7 Aprile 2016 è divampato un incendio presso l'impianto a biomasse legnose sito in Via Palazzina al civico 20/22;
- che in data 9 Aprile 2016 con prot.1077 è stata emessa ordinanza Sindacale n.10/2016 con la quale è stato dichiarato non utilizzabile l'impianto in argomento ed ordinato al [redacted] in qualità di proprietari:
 - di non utilizzare e apportare alcuna modifica all'impianto a biomasse in argomento;
 - di provvedere a mantenere vietato l'accesso all'area attraverso una adeguata segnaletica;
 - di provvedere a loro cura e spese ad effettuare gli eventuali lavori necessari finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto e per scongiurare eventuali danni all'ambiente circostante in ordine ad aria, suolo ed acque, che verranno impartiti dalle autorità competenti;
 - di presentare entro 60 giorni dalla notifica della presente ordinanza una relazione tecnica redatta da un professionista abilitato ed esperto in materia relativa alla dinamica dell'incendio ed alle eventuali cause;
- in adempimento della suddetta ordinanza sono pervenute in data 10 maggio 2016 con prot.5432 le memorie da parte della ditta interessata attraverso la presentazione di una relazione tecnica redatta dal P.I. Alberto Cortini nella quale vengono ipotizzate le cause dell'incendio attribuibili a: "..... si ipotizza che lo spegnimento precoce del sistema di ventilazione (in fase di taratura) e dell'assenza temporanea degli automatismi del sistema di controllo della temperatura, siano la causa di un surriscaldamento localizzato delle tubazioni e conseguentemente dell'attivazione di un principio di combustione del cippato presente nell'impianto.";
- al fine di recepire le risultanze delle verifiche tecnico-amministrative e le azioni intraprese dagli Enti interessati è stato convocato in data 20 giugno 2016 un incontro presso la sede Municipale al quale erano presenti i tecnici di ARPAE e dei VVF, dal quale è risultato che lo stato dei luoghi è difforme alla PAS prot. 8541 del 3 agosto 2015 approvata con determinazione dirigenziale n.5 del 19 gennaio 2016, così come accertato nella relazione del responsabile dell'area Urbanistica Edilizia ed Ambiente del 24 maggio 2016, nonché la mancanza del certificato di prevenzione incendi e del parere di ARPAE per le modifiche apportate all'impianto.

Richiamata la nota prot.7273 del 27 giugno 2016 del locale Comando Stazione Carabinieri inerente l'attività di prevenzione e vigilanza presso l'impianto in argomento.

Immagine 21a: Ordinanza Sindacale contingibile ed urgente relativa alla rimessa in pristino dell'impianto prima parte

Dato atto:

- che l'impianto in argomento è sottoposto alla Procedura Abilitativa Semplificata PAS di cui all'art.6 d.lgs 28/2011 per l'attività di costruzione ed esercizio;
- che le modifiche apportate al progetto approvato non sono state autorizzate e che le stesse dovevano essere sottoposte ad una nuova PAS, così come disposto nella determina n.5/2016 di approvazione della PAS prot.8541 del 3 agosto 2015;
- che manca il certificato di prevenzione incendi e tutti gli ulteriori atti di assenso relativi alle modifiche apportate alla PAS di cui sopra;
- che la realizzazione delle suddette opere è avvenuta in difformità al certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 29/12/2014 pratica 42798 e agli altri atti di assenso a corredo della PAS approvata con determina n.5/2016;
- che sono da ritenersi concluse le verifiche tecnico-amministrative effettuate dagli Enti interessati e dalla ditta proprietaria dell'impianto e che dall'analisi delle stesse, permangono, anche se per motivazioni diverse, le condizioni di non utilizzo dell'impianto già oggetto della precedente Ordinanza n.10/2016.

Ritenuto:

- che l'impianto non può essere messo in esercizio in quanto le modifiche ad esso apportate non sono state oggetto di PAS di cui all'art.6 d.lgs 28/2011;
- di ordinare il ripristino dei luoghi secondo quanto disposto dall'art.44 del d.lgs.28/2011, in conformità a quanto approvato con determinazione dirigenziale n.5/2016 relativa alla PAS prot.8541 del 3 agosto 2015;
- di reiterare il non utilizzo e messa in esercizio dell'impianto di cui alla precedente Ordinanza n.10/2016 sino alla messa in pristino dello stato dei luoghi conformandolo all'impianto approvato con det.5/2016 di cui alla PAS prot.8541 del 3 agosto 2015.

Considerato, per quanto sopra esposto, che l'Ordinanza n.10/2016 può ritenersi ottemperata;

Stante le premesse, si ritiene necessario ed urgente, a tutela della pubblica incolumità e in adempimento a quanto previsto dalle leggi in materia, di diffidare l'utilizzo dell'impianto sino al ripristino dello stato dei luoghi con riferimento a quanto approvato con determina dirigenziale n.5/2016 relativa alla PAS prot.8541 del 3 agosto 2015 oppure sino all'approvazione di una nuova PAS;

Considerato che non è necessario, data l'urgenza di provvedere, desumibile dalle sopra citate motivazioni, l'avvio del procedimento di cui ai sensi dell'art.7 Legge 241/90;

Visto il d.lgs 28/2011

Visto l'art. 50 del TUEL D. Lgs. 267 del 2000;

ORDINA

- di provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi secondo quanto disposto all'art.44 del d.lgs.28/2011, conformando lo stesso al progetto approvato con determinazione dirigenziale n.5 del 19 gennaio 2016 relativa alla PAS prot.8541 del 3 agosto 2015, attraverso la rimozione di tutte opere, strutture ed impianti ad esso difformi;
- di non utilizzare e apportare alcuna modifica all'impianto a biomasse in argomento;
- di provvedere a mantenere vietato l'accesso all'area attraverso una adeguata segnaletica;

DICHIARA

Che l'impianto a biomasse in cippato legnoso ubicato in Via Palazzina 20/22, per le motivazioni sovraespresse non è utilizzabile e si diffida la sua messa in esercizio, sino al ripristino dello stato dei luoghi sopra disposto;

Immagine 21b: Ordinanza Sindacale contingibile ed urgente relativa alla rimessa in pristino dell'impianto seconda parte

DISPONE

- Che il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione autorizzata con determinazione dirigenziale 5/2016 di cui alla PAS prot.8541 del 3 agosto 2015, dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dalla notifica della presente ordinanza, oltre tale termine si provvederà ad avviare la procedura per lo smantellamento e dismissione dell'intero impianto e ripristino dello stato dei luoghi antecedenti alla costruzione dello stesso con PAS prot.11428 del 22 agosto 2012, il suddetto termine di sei mesi sarà interrotto nell'eventualità che venga presentata una nuova PAS;

- di trasmettere il presente provvedimento a:

Ai Signori:

20/22, Ca

e per gli aspetti di competenza:

All'ARPA di Forlì-Cesena

Al Servizio Tecnico di Bacino

Alla Prefettura di Forlì-Cesena

Al Comando Carabinieri di Castrocaro - Viale G. Marconi 47011 Castrocaro Terme

Al Comando Vigili del Fuoco Prov. di Forlì-Cesena

Al AUSL della Romagna

Al Corpo Unico di Polizia Municipale

Al Albo Pretorio on-line

Al Corpo Forestale dello Stato Forlì

Alla Provincia di Forlì-Cesena ufficio Ambiente ed ufficio Agricoltura

Al GSE

AVVERTE CHE

Il Responsabile del presente procedimento è il Dott. in Ing. Fabrizio Di Lorenzo nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente, presso la quale è consultabile la pratica in argomento;

Il comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Forlì, l'ARPA, l'AUSL, la Polizia Municipale e gli altri Agenti della forza pubblica sono incaricati dell'esecuzione della presente ordinanza.

Ai sensi dell'art. 3, quarto comma, della L.n. 241/90, avverso il presente provvedimento è ammesso, entro il termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna, ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notificazione.

Castrocaro Terme e Terra del Sole, li 04.08.2016

Il Sindaco

Dott. Luigi Pieraccini

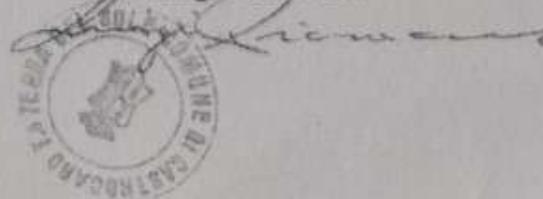


Immagine 21c: Ordinanza Sindacale contingibile ed urgente relativa alla rimessa in pristino dell'impianto terza parte

Diverse vicende caratterizzarono le fasi successive, la proprietà chiese ed ottenne due proroghe sui tempi di attuazione dell'Ordinanza 33/2016, ma difficoltà insorte tra la ditta realizzatrice e la committenza, e, probabilmente, il clima di diffusa ostilità nei confronti

dell'impianto, fecero sì che la proprietà decise, autonomamente, non di ripristinare l'impianto allo stato autorizzato ma di demolirlo, previo smantellamento delle opere impiantistiche e del baraccamento metallico, fuori terra.

Ciò portò alla conclusione di ogni ulteriore contenzioso.

La proprietà ha quindi effettivamente smantellato l'impianto dandone formale comunicazione al Comune, pur non avendo, poi, provveduto ad aggiornare catastalmente ed amministrativamente la rappresentazione dello stato dei luoghi.

Attualmente nel sito permangono le pavimentazioni e le opere di sostegno in cemento armato, realizzate propedeuticamente all'installazione degli impianti, autorizzate anche dal punto di vista dello svincolo idrogeologico e quindi, a detta del Responsabile Comunale, appositamente sentito dallo scrivente in merito, regolarmente insediate.

Alcuni macchinari, ovviamente non operativi, sono ancora presenti, protetti da teloneria plastica; parti dei baraccamenti originari a struttura metallica sono invece utilizzati come ricoveri per cani.



Foto 131: accesso al sito ex impianto



Foto 132: ripari per cani a valle dell'ex impianto



Foto 133-134: opere di sostegno e solette pavimentali in cemento armato ancora presenti sul posto.



Foto 135: vista sull'area e macchinari ancora non rimossi



Foto 136: dettaglio fossa di carico materiale ligneo

Successivamente alla messa in funzione dell'impianto, il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole approvò una regolamentazione per questo tipo di strutture, indicando distanze minime da insediamenti residenziali regolarmente insediati, che a tutt'oggi rendono impossibile riproporre la costruzione dell'impianto nel sito ove esso era stato collocato.

L'impianto, a suo tempo insediato, che poteva essere mantenuto con riferimento a questo regolamento, in quanto realizzato antecedentemente, con la comunicazione di avvenuta demolizione ha cessato di esistere e pertanto la proprietà ha definitivamente perso il diritto di riallocare una simile struttura nel luogo ove era stata inizialmente collocata.

Occorre tenere conto che il contesto non è completamente sicuro per successive fruizioni: permangono la fossa da proteggere (o ritombare) e materiali e macchinari da rimuovere. Tali adempimenti comporteranno costi per essere completati nel rispetto delle vigenti regole di smaltimento dei materiali dismessi.

La consistenza metrica del lotto - estensioni del terreno desunte dagli atti catastali - è così articolata:

Terreno (compreso il sedime sopra descritto) 43.411 mq - coltivo abbandonato.

Lotto 5. Trattasi di ampia area agricola priva di edificato si dispiega su una piccola valletta interna nel cui compluvio scorre un fosso interpodereale, occupandone il versante con affaccio est. Per accedere al sito è disponibile un ingresso da viabilità interpodereale dalla via Rio Cozzi.

Il terreno è piuttosto ampio, pressoché esclusivamente in declivio, e si situa in un contesto a propensione calanchiva; esso risulta condotto ma non è stato possibile determinare che è effettivamente che cura le parti coltivate in quanto le aree non risultano locate.

Il proprietario ha riferito che, al momento, provvede direttamente lui, anche mediante contoterzisti, alla conduzione del terreno.



Foto 137: vista sul terreno lotto 5

La consistenza metrica del lotto - estensioni del terreno desunte dagli atti catastali – è così articolata:

Terreno (compreso il sedime sopra descritto) 22.060 mq – prevalentemente seminativo.

PROPRIETÀ E PROVENIENZA

PROPRIETA'

Tutti i lotti risultano catastalmente correttamente intestati o cointestati ai proprietari oggetto di procedura.

TITOLO DI PROVENIENZA

I dati relativi al titolo di provenienza dei beni sono stati verificati confrontando i vari atti reperiti ed anche con i dati desunti dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Fabrizio Guerriore di Roma il 25/10/2019.

Per quanto riguarda terreni di cui al lotto 4 ed il sedime edificato di cui ai lotti 1-2-3, si ha:

Forlì rp 14369 rg 21986 del 24-11-2003, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 36407/12064 del 29-10-2003 notaio Papi Giorgio di Forlì C.F. PPAGRG36E07D704D, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 38, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 39, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 581, terreno. Quote di proprietà:

	in separazione per 1/2 di piena
proprietà,	

Immagine 22: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – provenienza del bene

Mediante tale atto gli attuali proprietari acquisivano il terreno su parte del quale poi avrebbero, personalmente, successivamente, provveduto ad edificare anche i fabbricati di cui alla presente relazione.

Per quanto riguarda la porzione di terreno di esclusiva proprietà del debitore, di cui al lotto 5, essa è stata acquisita mediante atto di compravendita del 26/2/2008 ai rogiti del notaio dott.ssa Scozzoli di Forlì dalla sig.ra Malesani Paola (Santa Sofia 29/6/1947), precedente proprietaria dall'impianto meccanografico.

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dall'atto di provenienza non si evincono vincoli e patti particolari relativi al terreno su cui è stato successivamente edificato il complesso immobiliare.

Anche dall'atto di provenienza dei terreni di esclusiva proprietà del debitore non si evincono vincoli e patti particolari.

TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I dati relativi ai titoli antecedenti ventennali di provenienza dei beni cointestati ai debitori sono stati verificati confrontando i vari atti reperiti con i dati desunti dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Fabrizio Guerritore di Roma il 25/10/2019.

PROVENIENZE

- Forlì rp 2184 rg 3417 del 27-02-2004, atto per causa morte, verbale di pubblicazione testamento, atto pubblico notarile numero 176581 del 27-02-2003 notaio Favoni Miccoli Giancarlo di Forlì C.F. FVNGCR30P08D704K successione testamentaria data morte 10-02-2003. Unità negoziale 3. Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 352, terreno Are 2 Ca 30 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 561, terreno Are 4 Ca 59 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 564, terreno Are 5 Ca 36 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 569, terreno Are 1 Ca 3 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 573, terreno Are 4 Ca 56 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T



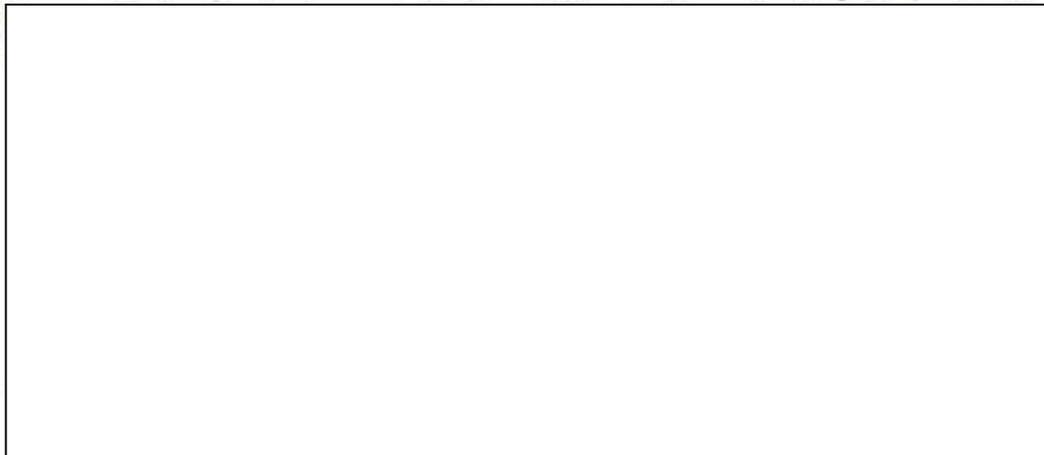
- Forlì rp 14369 rg 21986 del 24-11-2003, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 36407/12064 del 29-10-2003 notaio Papi Giorgio di Forlì C.F. PPAGRG36E07D704D, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 38, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 39, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE



*(atto di compravendita– già illustrato
ma riproposto per conservare la continuità cronologica delle formalità)*

Immagine 23a: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – provenienza ventennale – parte prima

- Forlì rp 7338 rg 11417 del 13-06-2003, atto per causa morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 9/397 del 18-04-2003 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione testamentaria data morte 10-02-2003. Unità negoziale 3. Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 38, terreno Ha 2 Are 38 Ca 90 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 39, terreno Ha 1 Are 11 Ca 80 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 258, terreno Ca 30 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 352, terreno Are 2 Ca 30 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 558, terreno Are 3 Ca 22 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 559, terreno Are 2 Ca 81 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 561, terreno Are 4 Ca 59 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 562, terreno Are 6 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 563, terreno Are 5 Ca 90 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 564, terreno Are 5 Ca 36 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 567, terreno Are 2 Ca 20 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 568, terreno Are 2 Ca 60 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 569, terreno Are 1 Ca 3 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 570, terreno Are 15 Ca 51 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 571, terreno Are 5 Ca 93 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 572, terreno Are 1 Ca 55 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 573, terreno Are 4 Ca 56 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 581, terreno Ha 1 Are 49 Ca 64 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 582, terreno Ca 2 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 583, terreno Ca 60 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 584, terreno Are 1 Ca 8 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 586, terreno Are 6 Ca 18 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 587, terreno Ca 52 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 588, terreno Ca 60 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 589, terreno Ca 65 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCT fgl.21 p.la 590,



- Forlì rp 528 rg 736 del 15-01-1981, atto tra vivi, donazione accettata, atto numero 25162 del 18-12-1980 notaio Giovanni De Pasquale. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.la 26, seminativo. Quote di proprietà:



Immagine 23b: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – provenienza ventennale – parte seconda

A seguito dell'esame della documentazione ipocatastale il Notaio Guerritore certifica:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

Immagine 23c: dichiarazione del Dott. Guerritore sulla provenienza ventennale

Sempre nella propria certificazione il Notaio Guerritore illustra la successione delle modifiche catastali intervenute sulla proprietà e necessarie ad interpretare la successione ipocatastale sopra rappresentata:

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.19, Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, D/10, con rendita catastale di Euro 4.088,00, piano sotterraneo 1°, terra; variazione nel classamento del 04/06/2014 protocollo n. fo0058640 in atti dal 04/06/2014 variazione di classamento (n. 16734.1/2014) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.19 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, d/10 - fabbricati per funz. produttive, rendita di Euro 4.088,00; variazione del 13/06/2013 protocollo n. fo0063770 in atti dal 13/06/2013 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 13292.1/2013) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.19 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, d/10 - fabbricati per funz. produttive, rendita di Euro 4.088,00; Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.10, Via Don Giovanni Minzoni, D/10, con rendita catastale di Euro 2.272,00, piano sotterraneo 1°, terra; variazione nel classamento del 21/01/2010 protocollo n. fo0012520 in atti dal 21/01/2010 variazione di classamento (n. 1282.1/2010) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.10 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, d/10 - fabbricati per funz. produttive, rendita di Euro 2.272,00; frazionamento e fusione del 02/02/2009 protocollo n. fo0023098 in atti dal 02/02/2009 frazionamento e fusione (n. 1391.1/2009) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.10 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, d/10 - fabbricati per funz. produttive, rendita di Euro 2.272,00; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;

Immagine 23d: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – mutazioni catastali subalterno 19

- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.20, Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, A/2, classe 5, vani 8,5, con rendita catastale di Euro 1.382,81, piano sotterraneo 1°, terra, 1°, 2°; variazione nel classamento del 14/12/2016 protocollo n. fo0112554 in atti dal 14/12/2016 variazione di classamento (n. 43854.1/2016) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.20 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.382,81; variazione del 31/12/2015 protocollo n. fo0131953 in atti dal 31/12/2015 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 57452.1/2015) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.20 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.301,47; Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.11, Via Don Giovanni Minzoni, A/2, classe 5, vani 8,5, con rendita catastale di Euro 1.382,81, piano sotterraneo 1°, terra, 1°; variazione del 14/10/2015 superfici art. 14 dl 201/2011 l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.11 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.382,81; variazione nel classamento del 21/01/2010 protocollo n. fo0012520 in atti dal 21/01/2010 variazione di classamento (n. 1282.1/2010) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.11 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.382,81; frazionamento e fusione del 02/02/2009 protocollo n. fo0023098 in atti dal 02/02/2009 frazionamento e fusione (n. 1391.1/2009) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.11 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.382,81; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.21, Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, A/2, classe 5, vani 7, con rendita catastale di Euro 1.138,79, piano sotterraneo 1°; variazione nel classamento del 31/12/2016 protocollo n. fo0118345 in atti dal 31/12/2016 variazione di classamento (n. 46013.1/2016) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.21 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.138,79; variazione del 31/12/2015 protocollo n. fo0131954 in atti dal 31/12/2015 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 57453.1/2015) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.21 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.138,79; Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.12, Via Don Giovanni Minzoni, A/2, classe 5, vani 6, con rendita catastale di Euro 976,10, piano sotterraneo 1°, terra, 1°; variazione del 14/10/2015 superfici art. 14 dl 201/2011 l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.12 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 976,10; variazione nel classamento del 21/01/2010 protocollo n. fo0012521 in atti dal 21/01/2010 variazione di classamento (n. 1283.1/2010) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.12 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 976,10; frazionamento e fusione del 02/02/2009 protocollo n. fo0023098 in atti dal 02/02/2009 frazionamento e fusione (n. 1391.1/2009) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.12 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 1.382,81; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;

Immagine 23e: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – mutazioni catastali subalterni 20-21

- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.6, Via Don Giovanni Minzoni, C/6, mq 70, classe 2, con rendita catastale di Euro 448,28, piano sotterraneo 1°; variazione del 14/10/2015 superfici art. 14 dl 201/2011 l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.6 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 448,28; variazione nel classamento del 29/12/2009 protocollo n. fo0257822 in atti dal 29/12/2009 variazione di classamento (n. 16144.1/2009) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.6 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 448,28; variazione del 29/12/2008 protocollo n. fo0269175 in atti dal 29/12/2008 divisione ultimazione di fabbricato urbano (n. 12867.1/2008) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.6 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 448,28; Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.2, Via Don Giovanni Minzoni, F/3, piano sotterraneo 1°, terra, 1°; costituzione del 15/07/2008 protocollo n. fo0140433 in atti dal 15/07/2008 costituzione (n. 1843.1/2008) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.2 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, f/3 - unità in corso di costruzione; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.7, Via Don Giovanni Minzoni, C/6, mq 40, classe 2, con rendita catastale di Euro 256,16, piano sotterraneo 1°; variazione del 14/10/2015 superfici art. 14 dl 201/2011 l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.7 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 256,16; variazione nel classamento del 29/12/2009 protocollo n. fo0257822 in atti dal 29/12/2009 variazione di classamento (n. 16144.1/2009) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.7 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 256,16; Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.2, Via Don Giovanni Minzoni, F/3, piano sotterraneo 1°, terra, 1°; costituzione del 15/07/2008 protocollo n. fo0140433 in atti dal 15/07/2008 costituzione (n. 1843.1/2008) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.2 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni, f/3 - unità in corso di costruzione; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.13, bene comune non censibile, Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22, piano sotterraneo 1°, terra; variazione del 31/12/2015 protocollo n. fo0131955 in atti dal 31/12/2015 aggiornamento quadro dimostrativo (n. 57454.1/2015) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.13 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni n° 20/22; frazionamento e fusione del 02/02/2009 protocollo n. fo0023098 in atti dal 02/02/2009 frazionamento e fusione (n. 1391.1/2009) l'immobile Fgl. 21 p.lla 633 sub.13 risulta variato in Via Don Giovanni Minzoni; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;

Immagine 23f: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – mutazioni catastali subalterni 6-7-13

- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.14, bene comune non censibile, Via Don Giovanni Minzoni n° 22, piano terra; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.15, bene comune non censibile, Via Don Giovanni Minzoni n° 22, piano terra; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.16, bene comune non censibile, Via Don Giovanni Minzoni, piano terra; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.17, bene comune non censibile, Via Don Giovanni Minzoni, piano terra; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole, NCEU Fgl. 21 p.lla 633 sub.18, bene comune non censibile, Via Don Giovanni Minzoni, piano terra; deriva dalla soppressione degli immobili al fgl.21 p.lla 633 sub.1-3-4-5-8-9, edificati su NCT fgl.21 p.lla 633;
- Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE, NCT Fgl. 21 p.lla 633, Are 51 Ca 76; tipo mappale del 13/06/2008 protocollo n. fo0120190 in atti dal 13/06/2008 (n. 120190.1/2008) l'immobile Sezione CASTROCARO TERME T SOLE Fgl. 21 p.lla 633 risulta variato in ente urbano, Are 51 Ca 76; tabella di variazione del 13/06/2008 protocollo n. fo0120190 in atti dal 13/06/2008 (n. 120190.1/2008) l'immobile Sezione CASTROCARO TERME T SOLE Fgl. 21 p.lla 633 risulta variato in frutteto, Are 51 Ca 76, reddito dominicale di Euro 122,97, reddito agrario di Euro 46,78, comprende le p.lle 636 (ex p.lla 39) e 638 (ex p.lla 581, già p.lla 26); frazionamento del 13/06/2008 protocollo n. fo0120190 in atti dal 13/06/2008 (n. 120190.1/2008) l'immobile Sezione CASTROCARO TERME T SOLE Fgl. 21 p.lla 633 risulta variato in frutteto, Are 31 Ca 5, reddito dominicale di Euro 73,77, reddito agrario di Euro 28,06: già fgl.21 p.lla 38.

Immagine 23g: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – mutazioni catastali subalterni 14-15-16-17-18 e mutazione particella censita al Catasto Terreni mappale 633

Per quanto riguarda invece i terreni di esclusiva proprietà di un solo debitore, come già indicato, essi erano in disponibilità pacifica ed ultraventennale della precedente proprietaria, da cui furono acquisiti per compravendita nel 2008.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

LOTTO 1: Visto l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non sanabili, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 2: Visto l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non sanabili, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 3: Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non sanabili, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 4: Il mancato aggiornamento della rappresentazione dello stato dei luoghi, alla luce della demolizione dell'impianto, configura una omissione fiscalmente rilevante, ma a discapito della parte proprietaria.

LOTTO 5: Terreni privi di fabbricati

STATO DI POSSESSO

LOTTO 1: L'appartamento risulta attualmente occupato dagli proprietari, ivi residenti.

LOTTO 2: L'appartamento risulta attualmente occupato dalla figlia dei proprietari unitamente alla propria famiglia composta da due figli e da due nipoti.

LOTTO 3: Il complesso risulta attualmente in disponibilità dei proprietari che affittano le unità immobiliari come agriturismo. Non sono presenti residenti nelle 5 unità.

LOTTO 4: I terreni, sostanzialmente non condotti, sono locati al nipote ma di fatto si trovano in disponibilità degli attuali proprietari.

LOTTO 5: I terreni, che paiono condotti, sono in disponibilità del proprietario locati al nipote ma di fatto in disponibilità dell'attuale proprietario che avrebbe riferito che di provvedere personalmente e mediante contoterzisti, alla conduzione del terreno.

LOCAZIONI

Ad esplicita richiesta formulata nell'aprile 2021 ad Agenzia delle Entrate dalla collega geom. Alida Taroni, relativamente a tutti gli immobili della presente relazione, tale ente ha fornito i seguenti documenti:

- Contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto dagli attuali proprietari e dal sig. loro nipote in data 9 marzo 2015. Il contratto avente validità dal 1/4/2015 a tutto il 31/3/2024 prevedeva l'affitto a favore del nipote dei terreni e dei fabbricati censiti al foglio 21 mappale 633 sub 19 (complesso agrituristico - lotto 3), sub 12 (ora sub 21 – abitazione - lotto 2) e sub 7 (garage - lotto 2). Il corrispettivo di locazione era stabilito in 8.000,00 €/anno. L'atto, sottoscritto in forma di scrittura privata è stato registrato a Forlì il 24/3/2015 nr. 001907 serie 3 T codice TGP15T001907000YG.

Successivamente detto atto è stato fatto oggetto di rettifiche, una del 20/1/2018 non reperita, ed una, successiva, del 16/7/2018 mediante la quale, lasciando tutto quanto invariato del contratto del 9 marzo 2015, veniva ridefinito al ribasso il canone annuo, portato a 2.400,00 €/anno in ragione della bassa redditività del bene locato

- Contratto di comodato d'uso gratuito di immobile abitativo sottoscritto dagli attuali proprietari e dalla figlia in data 30 aprile 2016. Il contratto avente validità annuale con clausola di tacito rinnovo, era relativo agli immobili censiti al foglio 21 mappale 633, sub 12 (ora sub 21 – abitazione - lotto 2) e sub 7 (garage - lotto 2). L'atto, sottoscritto in forma di scrittura privata è stato registrato a Forlì il 26/5/2016 nr. 1838.

Si osservano relativamente a questi atti alcune situazioni:

- 1) Gli stessi beni - immobili censiti al foglio 21 mappale 633, sub 12 (ora sub 21 – abitazione - lotto 2) e sub 7 (garage - lotto 2) – sono stati fatti oggetto sia di comodato gratuito a favore della figlia, sia di affitto a favore del nipote. Proprio la consanguineità tra comodataria e locatario ha probabilmente evitato problemi nella gestione della situazione.
- 2) Nel contratto di comodato sottoscritto il 30/4/2016 si fa ancora riferimento al sub 12 mentre, per intervenuta variazione catastale del 31/12/2015, il bene era stato aggiornato nell'identificativo, divenuto sub 21.
- 3) Nel contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto dagli attuali proprietari e dal loro nipote in data 9 marzo 2015, risultano ancora elencate le particelle 632 e 647, successivamente soppresse e che hanno dato vita agli attuali mappali 703-704-705.

I contratti di locazione appena illustrati risalgono al periodo 2015-2018 e sono pertanto antecedenti alla data del pignoramento che ha interessato i beni di cui ai lotti 1-2-3 della presente relazione, tale pignoramento risale infatti al 1/7/2019, atto rep. 2089/2019.

Successivamente a tale data, e quindi quando i beni pignorati non erano più nella piena disponibilità degli attuali proprietari, in data 1/9/2019, fu stipulato un nuovo contratto di

locazione ex lege 203/1982 art. 45, per locazione di azienda agricola, sottoscritto, alla presenza delle associazioni di categoria (Sindacato proprietari di Confagricoltura e Sindacato affittuari, sempre di Confagricoltura), dai debitori ed il nipote, in qualità di legale rappresentante della propria Azienda Agricola.

Il contratto prevedeva l'affitto della sola abitazione di cui al lotto 1 della presente relazione, dell'abitazione e del garage e cioè dell'intero compendio di cui al lotto 2 della presente relazione, del complesso agrituristico di cui al lotto 3 della presente relazione, oltre, conseguentemente, alle parti comuni a detti fabbricati, come desumibili dal quadro dimostrativo, ancorché non esplicitamente richiamati nel contratto.

Venivano altresì locati anche tutti i terreni di cui al lotto 4 della presente relazione ed il sedime di cui al mappale 703 ove venivano ancora riportati i dati del complesso di cogenerazione, ormai demolito, ma ancora inserito negli identificativi catastali, tuttora non aggiornati. Con riferimento a tali terreni si precisa che essi non erano stati fatti oggetto di pignoramento.

Il contratto prevedeva una durata di 15 anni, fino a tutto 30/8/2034, con un canone annuo di 2.400,00 €, conformemente ai precedenti contratti locativi.

Tale contratto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate il 20/12/2019, nr 8531 Serie 3T, con codice identificativo TGP19T008531000VD.

Successivamente è stata anche sottoscritta dalle parti una nota di parziale modifica al contratto, in cui si aggiorna la sola decorrenza dello stesso, portandola dal 1/9/2019 al 1/2/2020.

Si osserva relativamente a questi ultimi due atti quanto segue:

Gli immobili citati in contratto non erano, al momento della firma, nella disponibilità dei sottoscrittori, in quanto già pignorati.

Per quanto è stato possibile accertare, né il Custode Giudiziale, né il Giudice per l'Esecuzione sono stati consultati per la sottoscrizione dell'atto di locazione e della successiva integrazione.

VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dagli atti di compravendita, donazione o successione, relativi ai vari immobili, non si evincono vincoli e patti particolari.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

L'area ed il manufatto insediato non risultano assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati degli strumenti urbanistici comunali vigenti non si evincono particolari elementi gravanti sul lotto cui afferisce l'unità immobiliare che peraltro appartiene al perimetro urbanizzato.

Secondo la Tavola "Schema di Assetto Territoriale" del Piano Strutturale Comunale (PSC) il lotto in cui si situano le aree appartiene agli ambiti del Territorio Rurale A17 – Aree di valore naturale ed ambientale.

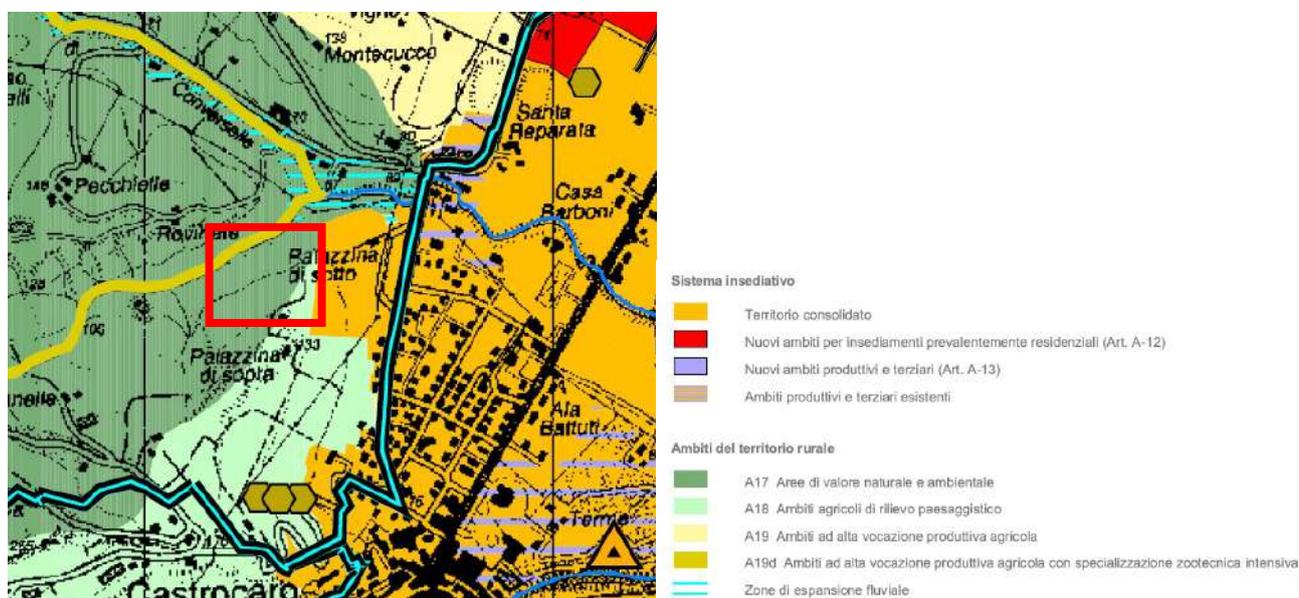


Immagine 24a: estratto dalla Tavola "Schema di Assetto Territoriale" del PSC

Secondo la Tavola "Zonizzazione Paesistica" del Piano Strutturale Comunale (PSC) le aree appartengono alle *Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – area di interesse paesaggistico ambientale* (art. 19 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

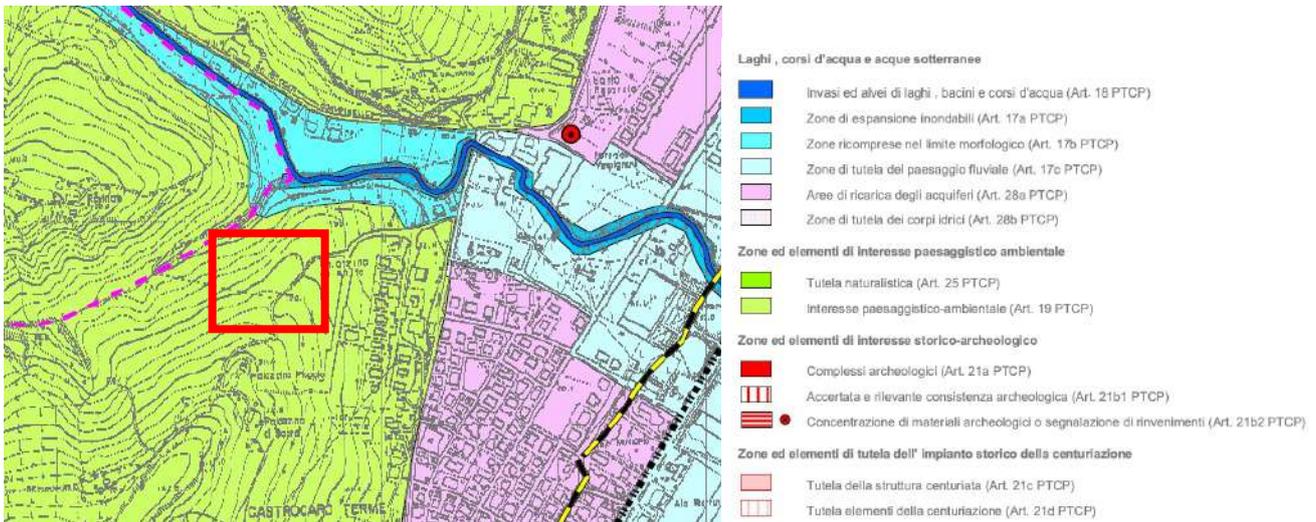


Immagine 24b: estratto dalla Tavola "Zonizzazione Paesistica" del PSC

Secondo la "Carta del Dissesto e della vulnerabilità territoriale" del PSC le aree sono lambite da zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – depositi alluvionali terrazzati.

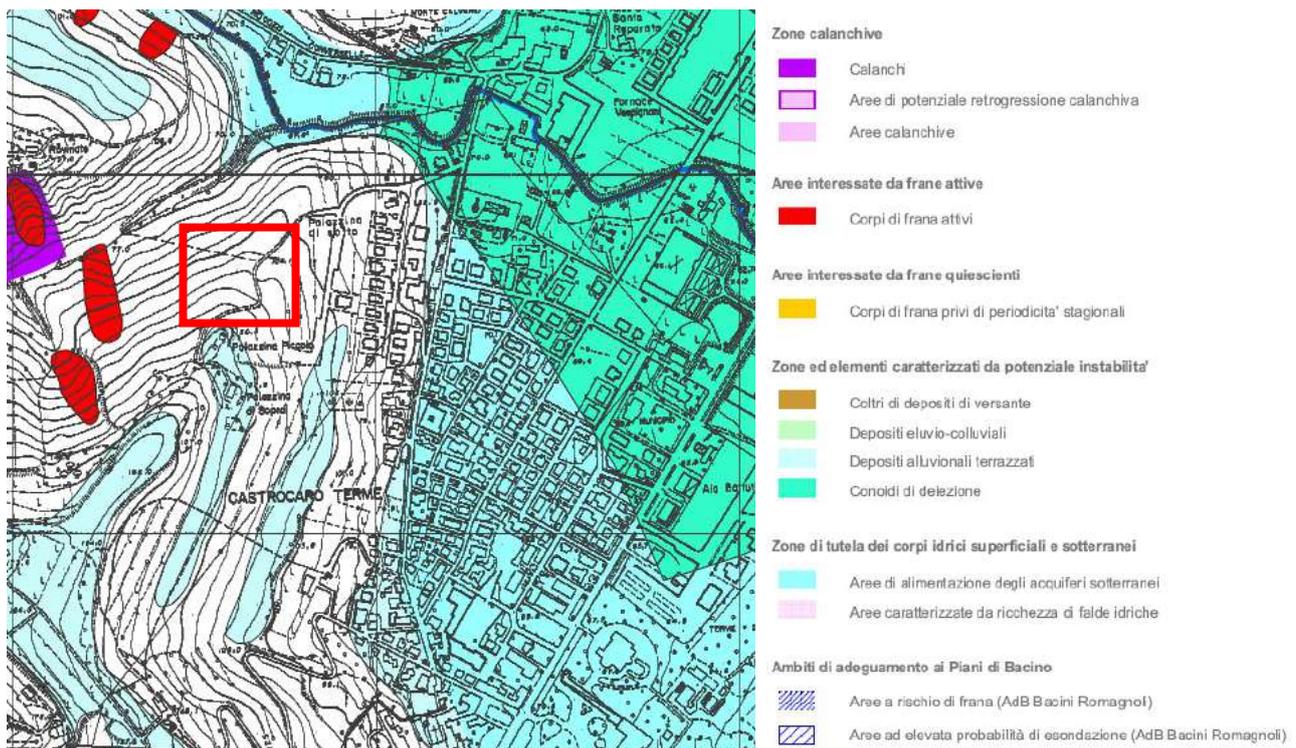
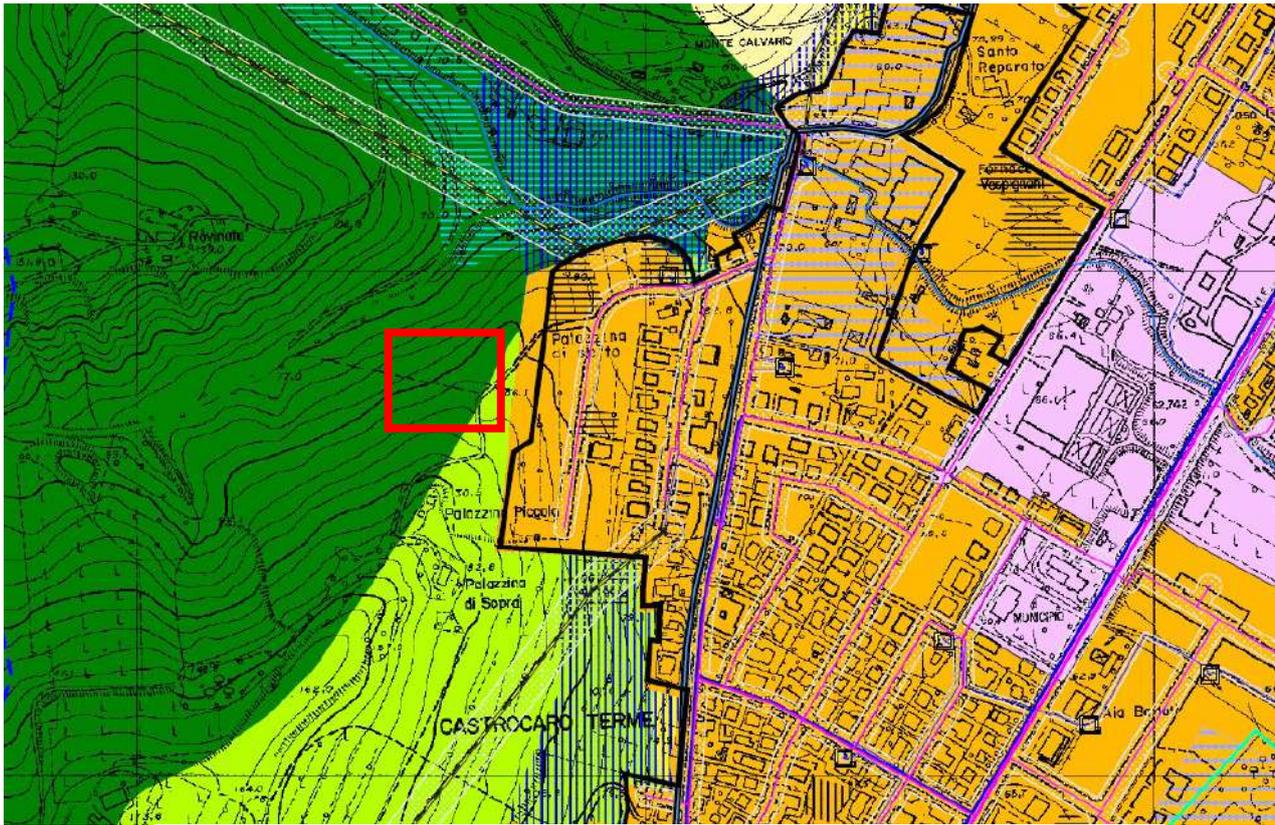


Immagine 24c: estratto dalla "Carta del Dissesto e della vulnerabilità territoriale" del PSC

Secondo la Tavola "Ambiti insediativi di Progetto" del PSC le aree in parte ricadono negli Ambiti di valore naturale ed ambientale art. A-17 Legge Regionale 20/2000, in parte ricadono negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo - olivicola e presenza di elementi naturalistico ambientali art. A-18 Legge Regionale 20/2000.



Territorio urbanizzabile

- Ambiti per nuovi insediamenti (Art. A-12)
- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13)
- Nuovi ambiti specializzati per attività terziarie (Art. A-13)
- Nuove dotazioni territoriali di qualità urbana (Art. A-22)

Ambiti di valore naturale e ambientale (Art. A - 17 L.R. 20/2000)



Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A - 18 L.R. 20/2000)

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo - olivicola e presenza di elementi naturalistico - ambientali (Art. A-18a)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola- zootecnica-seminativo (Art. A-18b)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale- ambientale (Art. A-18c)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (Art. A-18d)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente naturale - ambientale e forme di zootecnia a pascolo naturali ed alpeggio (Art. A-18e)

Immagine 24d: estratto dalla Tavola "Ambiti insediativi di progetto" del PSC

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra evidenziati sulle potenzialità edilizie dei beni è trascurabile.

VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Essendo tutto il compendio costruito, organizzato in tre lotti, riferibili ad oggi ad unica proprietà, non è stato ovviamente costituito alcun condominio tra gli immobili e le pertinenze comuni ed afferenti. Qualora si addivenisse alla vendita separata dei vari lotti sarebbe opportuno definire le regole di utilizzo degli spazi comuni e la gestione delle utenze a rete (al momento, a detta del proprietario, è presente un unico allaccio comune a tutti i fabbricati dei 3 lotti).

Per quanto riguarda invece la parte dei terreni, con riferimento al lotto 4 si rammenta la presenza di un lotto intercluso all'interno della proprietà, per il quale sarà da prevedere opportuna servitù di accesso e la presenza di situazioni da regimentare nel sedime dell'ex impianto smantellato di cogenerazione.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

Essendo tutto il compendio edificato, organizzato in tre lotti, riferibili ad oggi, ad unica proprietà non è stato ovviamente costituito alcun condominio tra gli immobili e le pertinenze comuni ed afferenti.

LOTTO 1: Il complesso è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze di 1.500,00 €.

LOTTO 2: Il complesso è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze di 1.500,00 €.

LOTTO 3: Il complesso è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze di 3.500,00 €.

LOTTO 4: L'area è, in parte, interessata da fenomeni di microfranosità legati alla propensione calanchiva del substrato. Sono presenti materiali e situazioni nel sedime dell'ex impianto di cogenerazione che meritano sorveglianza e messa in opera di protezioni. Si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, di 3.500,00 €.

LOTTO 5: L'area è, in parte, interessata da fenomeni di microfranosità legati alla propensione calanchiva del substrato. Si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, di 800,00 €.

DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE

L'area su cui sorge il complesso è classificata nelle tavole del Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) come *Territorio rurale – edificio scheda 156*.

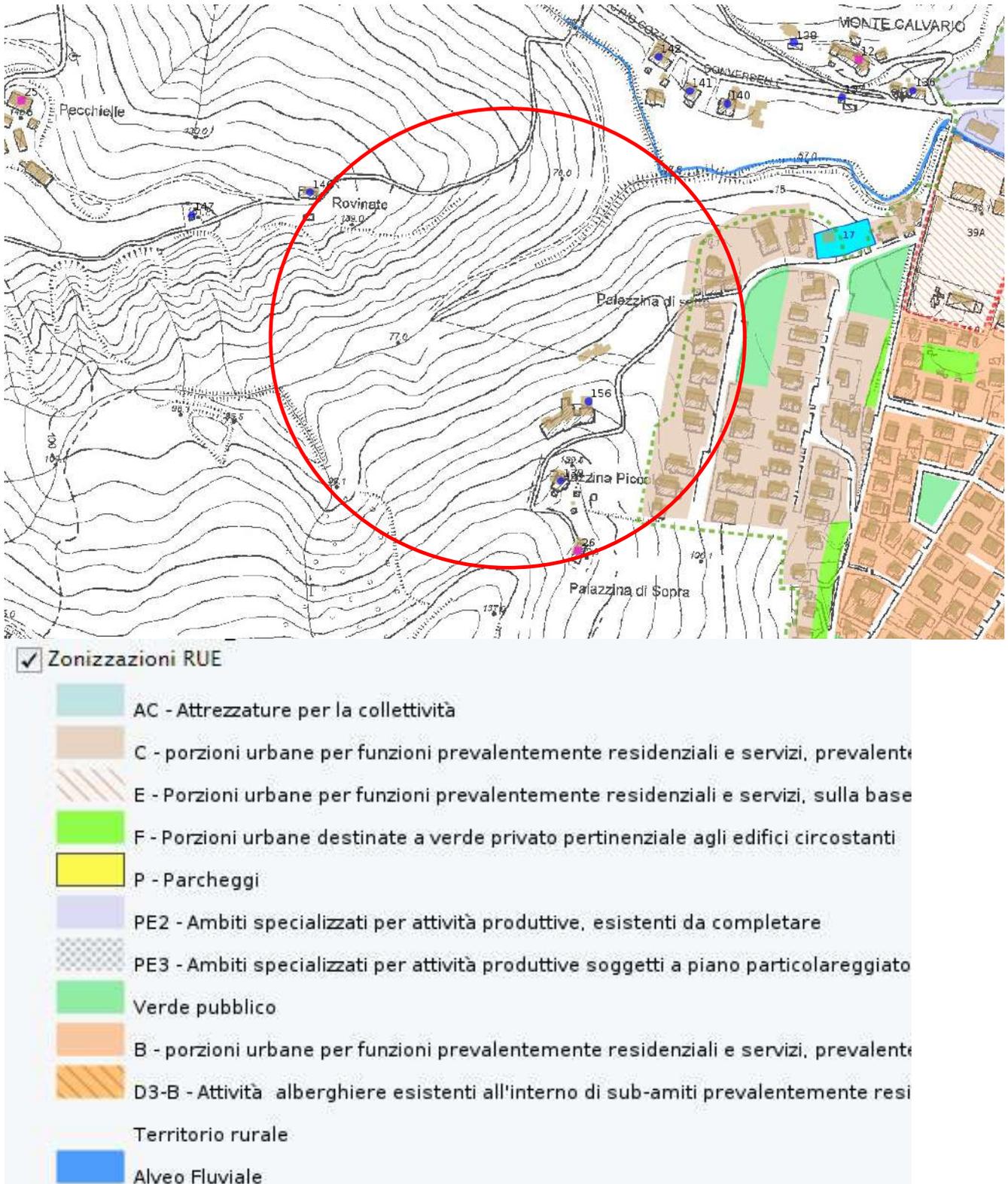


Immagine 25: estratto dagli elaborati del RUE e legenda

Le norme attuative del RUE, per la zona agricola sono piuttosto corpose (Capo 3C, 3D e 3E); le potenzialità edilizie dipendono non solo dalle caratteristiche degli immobili ma anche dai requisiti soggettivi dell'avevole titolo.

Nella fattispecie poi, la destinazione agrituristica di parte del complesso rende ancor più articolata la situazione in quanto per esercitare tale attività occorre riscontrare i requisiti della Legge Regionale 4/2009.

CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI.....	152
Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti	152
Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni	153
Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni	154
Articolo 3.25 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	157
Articolo 3.26 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	158
Articolo 3.27 - Edifici ad uso abitativo in territorio rurale ed edifici in cui è ammesso il recupero a fini abitativi, entro i limiti definiti dal R.U.E.	159
Articolo 3.28 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale	159
Articolo 3.29 - Allevamenti speciali e custodia di animali	160
Articolo 3.30 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive	160
Articolo 3.31 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.....	160
Articolo 3.32 – Opere per la tutela idrogeologica.....	161
Articolo 3.33 – Usi esistenti in territorio rurale incompatibili con l'attività agricola	161
CAPO 3.D – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE	165
Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni	165
Articolo 3.35 - Usi connessi alle attività agricole.....	166
Articolo 3.36 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)	166
Articolo 3.37 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)	168
Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)	169
Articolo 3.39 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34.2).....	170
Articolo 3.40 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35).....	172
Articolo 3.41 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)	174
Articolo 3.42 - Interventi per attività agrituristiche (uso U37).....	175
Articolo 3.43 – Fattorie didattiche (uso U40.2).....	177
Articolo 3.44- Interventi per la realizzazione di foresterie aziendali (uso U38)	178
Articolo 3.45 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso U34.1)	179
CAPO 3.E – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI CAMBIO D'USO	180
Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela ...	180

Immagine 26: Indice delle Norme del RUE – gli articoli pertinenti alla zona agricola

Proprio in ragione della destinazione agrituristica di parte del complesso si riporta comunque per intero l'articolo 3.42 del RUE, proprio relativo a tali tipi di strutture.

Articolo 3.42 - Interventi per attività agrituristiche (uso U37)

1. L'attività agrituristica è disciplinata a livello regionale dalla L.R. n. 4/2009. Il RUE, anche per quanto non esplicitamente riportato nel presente articolo, ne recepisce in toto sia i contenuti che le procedure.
2. Essa comprende esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 4/2009.
3. Gli imprenditori agricoli che intendono svolgere attività agrituristica devono ottenere dalla Provincia l'abilitazione all'esercizio dell'attività medesima ed apposita certificazione relativa al rapporto di connessione con l'attività agricola di cui all'articolo 4 della legge regionale.
4. Rientrano nell'agriturismo e sono assoggettate alle prescrizioni della legge regionale le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:
 - a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
 - b) somministrare pasti e bevande;
 - c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la miscita dei vini;
 - d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.
5. Gli interventi riguardanti le attività agrituristiche, come elencate al comma 4, sono ammessi e consentiti in tutto il territorio rurale, compreso il trasferimento di volumi anche in altra area di sedime e con diversa sagoma.
6. Le attività agrituristiche di vitto e alloggio non possono essere localizzate ad una distanza inferiore a 500 metri da attività zootecniche intensive in uso.
7. Possono essere utilizzati per l'attività agrituristica tutti gli edifici esistenti sul fondo dell'azienda alla data di entrata in vigore della legge regionale n.4/2009 (15 aprile 2009), sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola. Con un intervento di trasferimento di volumi (articolo 6.j dell'allegato Definizioni) è anche possibile utilizzare fabbricati, aventi i medesimi requisiti, presenti sul fondo di altre aziende di questo Comune o di Comuni confinanti (se i terreni dell'azienda si trovano a cavallo del confine con altri Comuni).
8. Sugli edifici idonei all'uso agrituristico, fatto salvo quanto specificato nelle schede degli edifici meritevoli di tutela, ai fini dell'attività agrituristica, sono ammessi i seguenti interventi : Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento come da comma successivo, Ricostruzione (RI) unicamente con o senza trasferimento di volumi di cui al comma 2 dell'articolo 6.j dell'allegato "Definizioni".
9. Gli ampliamenti dei fabbricati ai fini agrituristici sono ammessi esclusivamente su immobili destinati all'uso U32 e U33 fino alla saturazione dell'indice edificatorio massimo consentito per detti usi. Eventuali ampliamenti realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. n.4/2009, possono comunque essere destinati all'uso U37 purché il fabbricato sia esistente alla data di entrata in vigore stessa.
10. L'intervento di nuova costruzione è ammesso solo per la realizzazione di strutture di servizio all'attività agrituristica, quali bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e altri locali senza permanenza fissa di persone, spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica. La nuova edificazione non può essere destinata a locali per lo svolgimento delle attività principali dell'agriturismo che si svolgono in ambienti quali camere/miniappartamenti, reception, cucine e sale ristorazione o pluriuso, etc. Esso è consentito fino alla saturazione dell'indice relativo all'uso U33.
11. Al momento della cessazione dell'attività agrituristica (da comunicare anche all'ufficio attività produttive) gli edifici aventi tale destinazione (U37) dovranno tornare all'uso originario.
12. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti, devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi. I fabbricati utilizzati per l'attività agrituristica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.
13. Il passaggio all'U37 costituisce cambio d'uso senza aumento di carico urbanistico.

Immagine 27a: Art. 3.42 delle Norme del RUE – prima parte

14. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto convenzionato; il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno, alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica; in caso di localizzazione dell'attività in ambito agricolo periurbano (A-20) la convenzione dovrà prevedere anche l'obbligo di realizzazione di attrezzature per il tempo libero. E' prescritta, inoltre, la presentazione di convenzione o atto d'obbligo, in riferimento alla L.R. n. 4/2009, relativo alla prescrizione che i beneficiari dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica si impegnino, per sé ed aventi causa, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti per un periodo di tempo, stabilito nella predetta Legge Regionale, di anni dieci.
15. L'**ospitalità** è ammessa nel numero massimo di dodici camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di otto piazzole in spazi aperti. I limiti anzidetti sono elevati a diciotto camere e quindici piazzole nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000 di cui al titolo III della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree protette e dei siti della Rete Natura 2000), nonché nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani. Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata. L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'articolo 17 della legge regionale n.4/2009, può derogare ai limiti di cui al presente comma fino ad un massimo di ulteriori cinque camere. Le camere, nei limiti di quanto previsto dalla legge regionale n.4/2009, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti.
16. Le strutture ed i locali destinati all'attività agrituristica devono possedere i **requisiti strutturali ed igienico-sanitari** previsti per i locali di abitazione dall'allegato al presente regolamento, salvo le norme più restrittive previste dalla legge regionale n.4/2009 o dalle disposizioni di attuazione approvate dalla Giunta regionale, ai sensi della stessa legge. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici rurali l'utilizzo dei locali a fini agrituristici è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Per le attività di ospitalità in spazi aperti, le piazzole di sosta per campeggio dovranno essere dotate di servizi igienici e di allacciamenti elettrici.
17. Per la preparazione di **pasti e bevande** nel numero massimo di dieci coperti per ciascuno dei due pasti principali, può essere previsto l'uso della cucina domestica presente nella parte abitativa del fondo. L'attività di somministrazione di pasti e bevande all'interno dell'impresa agrituristica è ammessa nei limiti determinati dalla disponibilità della materia prima agricola aziendale, dalla idoneità sanitaria dei locali utilizzati e comunque per un volume non superiore alla media di cinquanta pasti giornalieri su base mensile; tale limite è elevabile di ulteriori due pasti per ogni camera o piazzola prevista nella dichiarazione di inizio attività.
18. La conformità degli edifici adibiti ad agriturismo alle norme in materia di accessibilità e superamento delle **barriere architettoniche** è assicurata con opere provvisorie rispondenti alla vigente normativa tecnica e compatibili con le caratteristiche di ruralità degli edifici. Al fine di garantire alle persone disabili la fruizione delle strutture e dei servizi connessi alle attività agrituristiche, devono, comunque, essere garantiti i requisiti di accessibilità ad almeno una camera con relativo bagno nell'ambito della ricettività ed alla sala ristorazione e ad un bagno quando è prevista l'attività di somministrazione di pasti e bevande.
19. Al fine di valorizzare l'ambiente, il patrimonio storico e rurale o le risorse agricole aziendali, possono essere organizzate e dare luogo ad un corrispettivo autonomo **attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo** per tutti gli ospiti aziendali. Le attività ricreative e culturali che non realizzano le suddette finalità non possono dare luogo ad un autonomo corrispettivo e devono essere offerte solo agli ospiti che usufruiscono dei servizi di ospitalità o ristorazione agrituristica.

Immagine 27b: Art. 3.42 delle Norme del RUE – seconda parte

20. E' istituita una forma specifica di agriturismo denominata "**Ospitalità rurale familiare**", in attuazione della legge n. 96 del 2006 e della legge 17 aprile 2001, n. 122 (Disposizioni modificative ed integrative alla normativa che disciplina il settore agricolo e forestale), articolo 23, che può essere svolta esclusivamente nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani, nelle aree svantaggiate, naturali e protette, nelle zone siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale. L'attività può essere esercitata solo dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) e dai suoi familiari esclusivamente nella parte abitativa del fabbricato rurale ed è incompatibile con qualsiasi altra forma ricettiva o di ospitalità agrituristica. L'imprenditore agricolo ha l'obbligo di mantenere la residenza nel fabbricato adibito all'attività. Nell'ambito dell'Ospitalità rurale familiare la ricettività è limitata ad un massimo di nove persone al giorno; la somministrazione dei pasti può essere effettuata solo ed esclusivamente a coloro che usufruiscono anche dell'ospitalità. I requisiti igienico-sanitari ed urbanistici sono quelli delle abitazioni rurali. Per lo svolgimento dell'attività è necessario il possesso della certificazione di conformità edilizia ed agibilità o della dichiarazione di conformità di un professionista abilitato. Per gli operatori che svolgono l'attività di Ospitalità rurale familiare è prevista specifica annotazione nell'elenco degli operatori agrituristici di cui all'articolo 30, comma 1, della presente legge. Le attività di Ospitalità rurale familiare devono fregiarsi di un ulteriore apposito logo predisposto ed approvato dalla Regione. In relazione alle caratteristiche dell'Ospitalità rurale familiare la connessione di cui all'articolo 4 della Legge Regionale n.4/2009 s'intende soddisfatta senza alcuna valutazione in ordine alla prevalenza delle giornate lavoro. Si applicano per l'Ospitalità rurale familiare le disposizioni relative all'attività agrituristica.

Immagine 27c: Art. 3.42 delle Norme del RUE – terza parte

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte al complesso sono regolamentate dalla disciplina del NTA del RUE. Le unità immobiliari non sono ampliabili né particolarmente modificabili per fisionomia ed organizzazione, se non previa demolizione o ristrutturazione urbanistica dell'esistente. I vari immobili possono essere fatti oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione.

Mentre l'atto unilaterale d'obbligo connesso all'insediamento delle due unità residenziali è scaduto e pertanto le abitazioni risultano conformemente insediate senza ulteriori vincoli, per quanto riguarda il complesso agrituristico occorre specificare chiaramente che esso può essere unicamente condotto da avente titolo in possesso dei requisiti soggettivi indispensabili.

- a) imprenditore agricolo professionale ai sensi D. Lgs. 99/04. E' altresì favorita, in coerenza con le politiche della pianificazione settoriale, l'imprenditoria giovanile;
- b) imprenditore agricolo, ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal Piano di Sviluppo Rurale e dai relativi Piani Operativi Provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente Piano.
- c) coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 6 della Legge 203/1982.

Immagine 28: persone titolate alla gestione del complesso come agriturismo

Qualora l'acquirente fosse privo di tali requisiti potrà locare il complesso ad un affittuario avente tali titoli, oppure dovrà ricondurre il volume edificato alla destinazione d'uso di magazzino, previa rimozione fisica degli apprestamenti che configurano univocamente l'uso agrituristico residenziale.

Il possesso dei requisiti è accertato dai competenti uffici della Regione Emilia Romagna, secondo i parametri di normativa.

Per quanto riguarda invece l'impianto demolito di cogenerazione si precisa che è stata introdotta, nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, una norma che, incrementando la distanza di rispetto dagli abitati e dagli edifici residenziali, di fatto rende impossibile la riallocazione dell'impianto in quella posizione; conseguentemente, ogni diritto di collocazione è andato perso con la comunicazione di avvenuta demolizione dell'impianto.

4. Posto che al paragrafo 3, lettera G) punto a) ed al paragrafo 4, lettera E) punto a) della DAL 51/2011 su citata, viene prevista la possibilità per le amministrazioni comunali, di individuare nel RUE, distanze minime per la localizzazione degli impianti in oggetto, tenuto conto dei criteri fissati nel DM 10 Settembre 2010 G.U. n.219, all'allegato 3 (paragrafo 17) "criteri per la individuazione di aree non idonee" si stabiliscono qui di seguito le seguenti distanze minime per l'installazione di nuovi impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ottenuta da biogas e da biomasse¹⁾, nonché di immissione in rete da biogas, aventi potenza nominale superiore ai 100Kw/h;
- a) l'impianto dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore a 700 mt dai centri abitati, individuando il centro abitato come unione del perimetro del territorio urbanizzato, così come cartografato nel Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, e perimetro degli ambiti di espansione residenziale previsti negli strumenti urbanistici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole;
 - b) l'impianto dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore a 300 mt dai fabbricati residenziali esistenti, non appartenenti al Centro aziendale (anche se localizzati in comuni limitrofi);
 - c) l'impianto dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore a 1500 mt dagli edifici "sensibili" quali scuole, ospedali, asili (anche privati), case-strutture (anche non residenziali) di cura e/o assistenza e/o ausilio alla persona, centri di culto, nonché impianti sportivi e parchi urbani cittadini (anche se localizzati in comuni limitrofi);
 - d) l'impianto dovrà essere localizzato al di fuori delle zone SIC, ZPS e Rete Natura 2000, nonché delle zone di riconnessione ecologica di fascia I e II del Piano Strutturale Comunale;
 - e) l'impianto dovrà inoltre essere localizzato al fuori dalle aree a medio e alto rischio di frana come individuate dal Piano stralcio di Bacino e dalle frane attive e quiescenti individuate dal PTCP;
 - f) richiamando il "Principio di Precauzione" l'impianto dovrà essere localizzato al di fuori delle aree ad Elevata probabilità di esondazione (art.3) e a Moderata probabilità di esondazione (art.4) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli;
 - g) richiamando il "Principio di Precauzione" l'impianto dovrà essere localizzato al di fuori della Fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D. Lgs. 42/2004 art. 142).
 - h) l'impianto dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore a 3000m da altri impianti, anche collocati in un Comune limitrofo.
5. Le distanze minime di cui al comma precedente devono essere rispettate anche per impianti localizzati all'interno di ambiti per insediamenti produttivi, esistenti o di previsione. In sede di progettazione degli impianti, l'esatta localizzazione, in funzione delle distanze di cui sopra, dovrà essere dimostrata con apposita verifica in loco e rappresentata con specifico elaborato grafico.

Immagine 29: norantiva n materia di collocazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

L'intero complesso edificato è stato costruito a cura degli attuali proprietari, con un iter articolato, complesso, non sempre lineare ma sostanzialmente identico per tutti gli edifici di cui ai primi tre lotti, conseguentemente viene proposta una unica ricostruzione di precedenti.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- La costruzione del complesso – abitazioni più proservizio agricolo – fu iniziata previo rilascio di Permesso di Costruire 173 del 30/3/2004 e successiva variante non sostanziale prot. 15738/2004.
- Una nuova variante sostanziale al progetto portò al rilascio di nuovo Permesso di Costruire 170/2005 prot. 12600/2005 cui fecero seguito altre varianti 18751/2005, completamento lavori prot. 5617/2007 e ulteriore variante del 6/11/2007.
- Con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) 145/08 prot. Nr. 18122 del 9/12/2008 fu presentata una ulteriore variante al progetto ed in particolare alla pratica di completamento lavori prot. 5617/2007.
- Con DIA 38/11 prot. Nr. 8040 del 31/5/2011 fu attivata la trasformazione del proservizio in struttura agrituristica, anche tale intervento fu oggetto di variante di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. Nr. 7417 del 4/6/2013.
- Con Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) del 21/1/2014 fu attivata la realizzazione di impianto di trasformazione energetica di biomasse. A tale procedura non fu dato apparentemente seguito.
- Con nuova PAS del 18/7/2014 fu riproposta la realizzazione di impianto di trasformazione energetica di biomasse. Per tale intervento i lavori si chiusero il 17/3/2015. A seguito di accertamenti il comune ordinò la rimessa in pristino dell'impianto. Con nota del 30/12/2020 prot. 13457 la proprietà esecutata comunicò l'inizio delle opere di demolizione dell'apprestamento impiantistico. Di tale opera rimangono i volumi tecnici illustrati nei punti precedenti, che sono stati mantenuti in quanto, ora, funzionali al mero trattamento di acque meteoriche.

- Una ulteriore pratica - Comunicazione Inizio Lavori (CIL) - relativa ad opere di manutenzione straordinaria sui fabbricati uso civile abitazione è stata presentata a nome degli esecutati il 30/11/2015 prot. Nr. 13965.
- Una SCIA prot. Nr. 14176 del 11/5/2020 è stata depositata relativamente al cambio di gestione del complesso agrituristico.

Non sono state reperite altre pratiche relative alle unità, intestate ai proprietari o ad altri aventi titolo.

Per quanto riguarda l'impianto di cogenerazione ora demolito si rammenta che, dal punto di vista edilizio urbanistico, la pratica di demolizione non è stata completata.

ABITABILITA'

Con riferimento al Permesso di Costruire 173 del 30/3/2004 e successive varianti fu inoltrata una prima richiesta di Agibilità prot. Nr. 11231 del 24/7/2008 ed una successiva, sempre riferita a detta pratica e successive varianti con istanza prot. Nr. 3298 del 2/3/2009.

Relativamente alla trasformazione da servizio agricolo a struttura agrituristica fu richiesta agibilità con istanza prot. Nr. 8040 del 21/6/2013.

Per nessuna delle pratiche è stato possibile ricostruire formalmente eventuali integrazioni documentali successive, in ogni caso, tra gli atti reperiti, non risulta alcun rilascio esplicito di agibilità.

REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 1. Trattasi di abitazione, con spazi interrati, garage e compartecipazioni alle aree comuni, sviluppata al piano interrato/sottostrada, dove si situano la lavanderia, l'ampio garage e un miniappartamento autonomo realizzato nei locali accatastati come ripostiglio, ed ai piani terra, primo e secondo/sottotetto, dove si situa l'abitazione vera e propria.

Il fabbricato è caratterizzato da diverse irregolarità:

- Il ripostiglio al piano terra, seppure con apprestamenti precari, è organizzato come abitazione autonoma con finiture ed apprestamenti impiantistici coerenti a tale uso.
- Parte del piano terra dell'abitazione, accatastato ed autorizzato come dispensa è in realtà adibito a zona giorno dell'abitazione pur essendo di altezza inidonea a tale uso (inferiore a 2,40 ml)

- Al piano primo è stato effettuato un ampliamento non autorizzato del volume edificato, ricavando un locale uso bagno.
- Il terrazzo sul fronte nord è stato ampliato a tutto il prospetto, ancorché autorizzato ed accatastato per sola parte di esso.
- Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti.

Lotto 2. Trattasi di abitazione, e compartecipazioni alle aree comuni, sviluppata al piano interrato/sottostrada, dove si situa il garage, ed ai piani terra, primo e secondo/sottotetto, dove si situa l'abitazione vera e propria.

Il fabbricato è caratterizzato da diverse irregolarità:

- Parte del piano terra dell'abitazione, accatastato ed autorizzato come dispensa è in realtà adibito a zona giorno dell'abitazione pur essendo di altezza inidonea a tale uso (inferiore a 2,40 ml)
- Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti.

Lotto 3. Trattasi di complesso agriturismo composto da 5 unità residenziali e compartecipazioni alle aree comuni, sviluppata al piano interrato/sottostrada, dove si situa il deposito attrezzi agricoli in realtà adibito a garage, ed ai piani terra e primo/sottotetto, dove si situa l'abitazione vera e propria.

Il fabbricato è caratterizzato da diverse irregolarità:

- Il deposito attrezzi agricoli, al piano interrato, è abibito parte a garage e parte a locale tecnico – centrale termica
- Nell'unità individuata nella descrizione con il nr. 2 è presente un soppalco non autorizzato.
- Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti.

Lotto 4. Trattasi di terreni attualmente privi di edifici, un impianto di cogenerazione, precedentemente insediato e poi rimosso, ha lasciato pareti in cemento armato (solette e muri di sostegno), regolarmente insediati previa acquisizione anche di autorizzazione allo svincolo idrogeologico.

Lotto 5. Trattasi di terreni agricoli privi di edifici.

SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

LOTTO 1: Il fabbricato è caratterizzato da diverse irregolarità:

Il ripostiglio al piano terra, seppure con apprestamenti precari, è organizzato come abitazione autonoma con finiture ed apprestamenti impiantistici coerenti a tale uso. Irregolarità non sanabile per carenza dei requisiti dei vani. E' da ripristinare lo stato dei luoghi.

Parte del piano terra dell'abitazione, accatastato ed autorizzato come dispensa è in realtà adibito a zona giorno dell'abitazione pur essendo di altezza inidonea a tale uso (inferiore a 2,40 ml) Irregolarità non sanabile per carenza dei requisiti dei vani. E' da ripristinare lo stato dei luoghi.

Al piano primo è stato effettuato un ampliamento non autorizzato del volume edificato, ricavando un locale uso bagno. Irregolarità non sanabile per carenza di indice atto a regolarizzare l'ampliamento. E' da ripristinare lo stato dei luoghi.

Il terrazzo sul fronte nord è stato ampliato a tutto il prospetto, ancorché autorizzato ed accatastato per sola parte di esso. Irregolarità non sanabile per carenza di indice atto a regolarizzare l'ampliamento. E' da ripristinare lo stato dei luoghi.

Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti. Irregolarità sanabile.

LOTTO 2: Il fabbricato è caratterizzato da diverse irregolarità:

Parte del piano terra dell'abitazione, accatastato ed autorizzato come dispensa è in realtà adibito a zona giorno dell'abitazione pur essendo di altezza inidonea a tale uso (inferiore a 2,40 ml) Irregolarità non sanabile per carenza dei requisiti dei vani. E' da ripristinare lo stato dei luoghi.

Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti. Irregolarità sanabile.

LOTTO 3: Il fabbricato è caratterizzato da diverse irregolarità:

Il deposito attrezzi agricoli, al piano interrato, è abitato parte a garage e parte a locale tecnico – centrale termica. Irregolarità non sanabile per carenza dei requisiti dei vani. E' da ripristinare lo stato dei luoghi.

Nell'unità individuata nella descrizione con il nr. 2 è presente un soppalco non autorizzato. Irregolarità non sanabile per carenza di indice atto a regolarizzare l'ampliamento. E' da ripristinare lo stato dei luoghi.

Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti. Irregolarità sanabile.

LOTTO 4: Occorre completare la pratica edilizia e catastale di avvenuta demolizione dell'impianto di cogenerazione.

LOTTO 5. Trattasi di terreni agricoli privi di edifici.

PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 30/6/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 184,32 Kwh/m²

LOTTO 2: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 30/6/2022 da cui si evince: classe energetica D con consumo annuo di 151,95 Kwh/m²

LOTTO 3: L'agriturismo risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 30/6/2022 da cui si evince: classe energetica C con consumo annuo di 373,34 Kwh/m²

LOTTI 4-5: Terreni privi di fabbricati: non occorre alcuna Certificazione Energetica.

NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina e garage – sono

state riscontrate alcune difformità. Le principali irregolarità sono non sanabili e pertanto occorre ricondurre lo stato dei luoghi alla rappresentazione autorizzata e non sono necessari aggiornamenti catastali. Per quanto riguarda invece le difformità sanabili, esse non incidono sui parametri significativi ai fini della determinazione della redditività del bene, pertanto non risultano necessari urgenti aggiornamenti catastali.

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina e garage – sono state riscontrate alcune difformità. Le principali irregolarità sono non sanabili e pertanto occorre ricondurre lo stato dei luoghi alla rappresentazione autorizzata e non sono necessari aggiornamenti catastali. Per quanto riguarda invece le difformità sanabili, esse non incidono sui parametri significativi ai fini della determinazione della redditività del bene, pertanto non risultano necessari urgenti aggiornamenti catastali.

LOTTO 3: Per quanto riguarda l'immobile – complesso agrituristico – sono state riscontrate alcune difformità. Le principali irregolarità sono non sanabili e pertanto occorre ricondurre lo stato dei luoghi alla rappresentazione autorizzata e non sono necessari aggiornamenti catastali. Per quanto riguarda invece le difformità sanabili, esse non incidono sui parametri significativi ai fini della determinazione della redditività del bene, pertanto non risultano necessari urgenti aggiornamenti catastali.

LOTTO 4: Al catasto non risulta aggiornata la rappresentazione a seguito dell'avvenuta demolizione dell'impianto.

LOTTO 5. Trattasi di terreni agricoli privi di edifici.

CAMBI D'USO

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina e garage – non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani, in particolare al piano terra.

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina e garage – non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani, in particolare al piano terra.

LOTTO 3: Per quanto riguarda l'immobile – agriturismo – non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani, in particolare al piano seminterrato.

LOTTE 4-5: Terreni.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

I beni di cui ai lotti 1-2-3 erano già stati oggetto di stima da parte dello scrivente in ordine ad una procedura di esecuzione immobiliare (R.E. nr. 134/2019); la valutazione era datata settembre 2022.

Nella presente relazione verranno riproposte (in corsivo), ed eventualmente aggiornate, le considerazioni estimativa a suo tempo formulate.

Per i terreni di cui ai lotti 4 e 5, che non erano parte dell'esecuzione, si procederà invece con nuova stima.

CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificato la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc).

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Stante la uniformità della caratterizzazione edilizia e la collocazione nella medesima area, i riferimenti assunti verranno considerati efficaci per tutti e tre i lotti; certamente si evidenzieranno poi le differenze urbanistiche e gestionali tra abitazioni (di cui ai lotti 1 e 2) ed agriturismo, di cui al Lotto 3.

Prima fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2021 a Castrocaro Terme e Terra del Sole – area extraurbana.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 2 ZONA A - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE; PIEVE SALUTARE, SADURANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 4

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	700	900	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	4,2	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Tabella 1a: Valori immobiliari di riferimento per Castrocaro Terme e Terra del Sole – area extraurbana- immobili a destinazione residenziale - fonte Agenzia del Territorio - SECONDO SEMESTRE 2021

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 2 ZONA A - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE; PIEVE SALUTARE, SADURANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 4

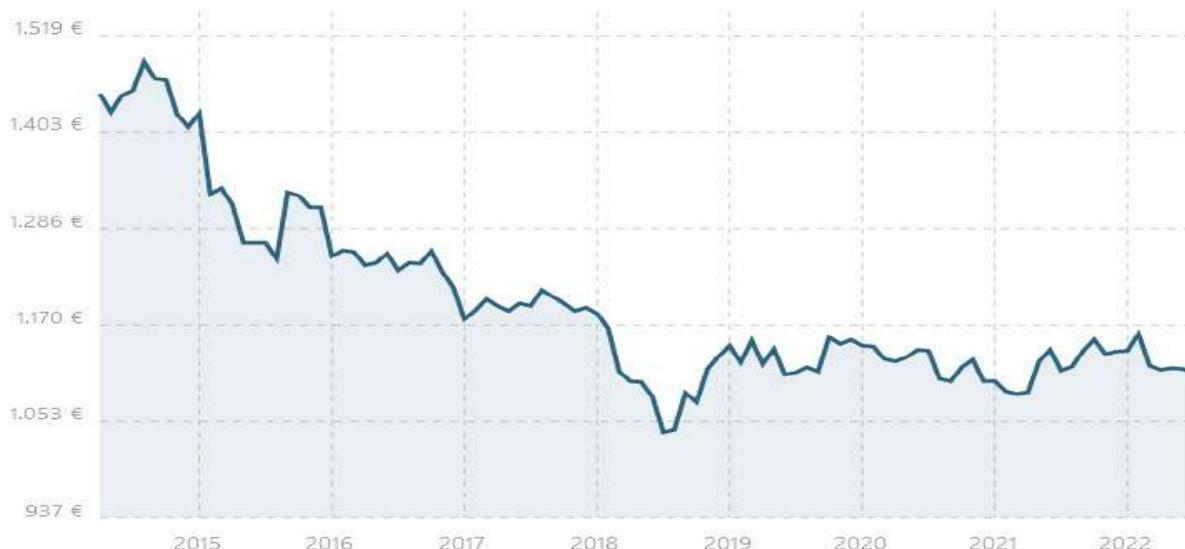
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	700	900	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	4,2	5,2	L

Tabella 1b: Valori immobiliari di riferimento per Castrocaro Terme e Terra del Sole – area extraurbana- immobili a destinazione residenziale - fonte Agenzia del Territorio - PRIMO SEMESTRE 2023

Come evincibile dal confronto delle tabelle 1a e 1b, Agenzia delle Entrate non evidenzia variazioni sui valori immobiliari medi tra il 2012 ed il 2023.

Informazioni utili sono desumibili dagli osservatori sul mercato immobiliare curati dalle agenzie immobiliari, aggiornati agli ultimi andamenti di estate 2022.



A Luglio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.112 al metro quadro**, con una **diminuzione del 0,27% rispetto a Luglio 2021** (1.115 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2022, con un valore di **€ 1.159 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.087 al metro quadro.

Mercato Immobiliare a Castrocaro Terme e Terra del Sole

mercoledì 24 agosto 2022

Castrocaro Terme e Terra del Sole, con una popolazione di 6.512 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 24 Km da Cesena. Dista circa 8 Km da Forlì.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 341 annunci immobiliari, di cui 313 in vendita e 28 in affitto, con un indice complessivo di 52 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Castrocaro Terme e Terra del Sole è compreso tra **1.050 €/m²** e **1.450 €/m²** per la compravendita e tra **3,9 €/m² mese** e **5,4 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m²) è di circa il 36% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m² ed è anche di circa il 33% inferiore alla quotazione media provinciale (1.800 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 120), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nel comune e nel 60% dei casi è compreso tra 750 €/m² e 1.500 €/m².

Dinamica dei prezzi a Castrocaro Terme e Terra del Sole e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera diminuzione (-1,93%). La leggera diminuzione dei prezzi evidenziata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Castrocaro Terme e Terra del Sole, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni mostrano un incremento di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 14% negli ultimi 3 mesi.

Tabella 2a: Valori immobiliari di riferimento per Castrocaro Terme e Terra del Sole – fonte Agenzie Immobiliari

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.200 /m ²	€ 8,6 /m ² /mese	+0,78%	Q appartamenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
casa indipendente	€ 1.250 /m ²	-	-0,18%	Q case indipendenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
casa semindipendente	€ 950 /m ²	-	-14,89%	Q case semindipendenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole

**Tabella 2b: Valori immobiliari di riferimento per Castrocaro Terme e Terra del Sole – fonte Agenzie Immobiliari
Dati del 24/8/2022**

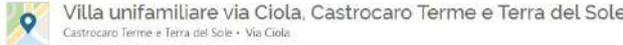
tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.150 /m ²	€ 8,5 /m ² /mese	-	- Q appartamenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
bivano	€ 1.200 /m ²	-	-	- Q bivani in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
casa indipendente	€ 1.300 /m ²	-	-	- Q case indipendenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
casa semindipendente	€ 1.100 /m ²	-	-	- Q case semindipendenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
quadrivano	€ 1.500 /m ²	-	-	- Q quadrivani in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
trivano	€ 1.100 /m ²	-	-	- Q trivani in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
villa	€ 1.450 /m ²	-	-	- Q ville in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole

Tabella 2c: Valori immobiliari di riferimento per Castrocaro Terme e Terra del Sole – fonte Agenzie Immobiliari Dati del 4/3/2024

Come evincibile dal confronto delle tabelle 2b e 2c, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare evidenzia variazioni modeste sui valori immobiliari medi tra il 2012 ed il 2023, con lievi cali per appartamenti e Case indipendenti ed aumenti per case semindipendenti.

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità simili per collocazione (Castrocaro Terme e Terra del Sole), tipologia (villette - appartamenti) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

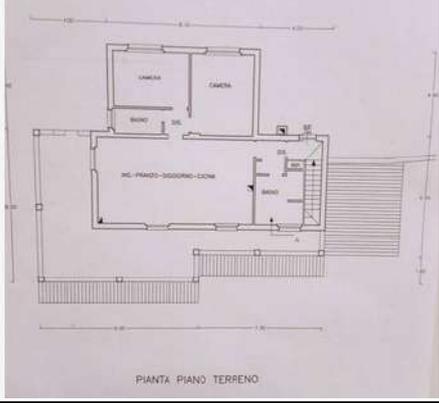
Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo:



Castrocaro Terme e Terra del Sole - Via Ciola

€ 590.000 5+ locali 195 m² superficie 3+ bagni luzino



Descrizione

SPLENDIDA VILLA IN ZONA MONTE POGGIOLO

ref.028 - CASTROCARO TERME - In posizione panoramica e riservata ma nelle vicinanze di ogni servizio, villa indipendente di recente costruzione (2006) con giardino di 750 mq, disposta su due livelli. Al piano rialzato ingresso su grande zona giorno di circa 50 mq, con camino, soppalco a vista, camera matrimoniale, camera singola, due bagni finestrati di cui uno con doccia e vasca idromassaggio. Bellissimo tetto in legno, ampio portico con vista panoramica fino al mare. Al piano inferiore, con altezza 2.40 mt. trilocale con ampia zona giorno e termocamino a pellets, camera matrimoniale, bagno, più servizi vari tra cui garage doppio, cantina, bagno e lavanderia. Completa la proprietà un ettaro di terreno adiacente coltivato ad ulivi e vigna.

Caratteristiche

IMMOBILE **GARANTITO** Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: A028 - 20/06/2022

CONTRATTO: Vendita

TIPOLOGIA: Villa unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE: 195 m² | commerciale 461 m² - Vedi dettaglio

LOCALI: 5+ (4 camere da letto, 3 altri), 3+ bagni, cucina abitabile

PIANO: 2 piani: Piano terra, 1°

TOTALE PIANI EDIFICIO: 2 piani

POSTI/AUTO: 2 in garage/box, 4

DISPONIBILITÀ: Libero

ALTRE CARATTERISTICHE:

- Idromassaggio
- Cancello elettrico
- Caminetto
- Mansarda
- Taverna
- VideoCittofono
- Impianto di allarme
- Porta blindata
- Esposizione esterna
- Armadio a muro
- Terrazza
- Impianto tv singola
- Parzialmente Arredato
- Cantina
- Giardino privato
- Infilze esterni in doppio vetro / legno

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE: 2006

STATO: Ottimo / Ristrutturato

RISCALDAMENTO: Autonomo, a pavimento, alimentato a gpl

CLIMATIZZATORE: Autonomo, freddo/caldo

EFFICIENZA ENERGETICA: E 125,89 kWh/m² anno

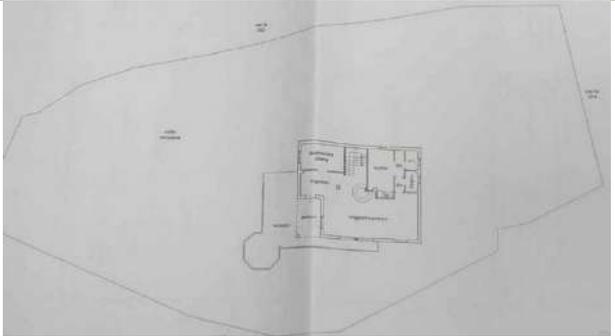
valore unitario circa 3.000 €/mq posizione prossima, dimensione simile, stato dell'immobile migliore, tipologia singola

Immagine 30a: proposta immobiliare per villetta a Castrocaro Terme e Terra del Sole – 2022

Villa bifamiliare via Ciola, Castrocaro Terme e Terra del Sole

Castrocaro Terme e Terra del Sole - Via Ciola

€ 785.000 5+ locali 627 m² superficie 3+ bagni lusso

Descrizione

VILLA IN VENDITA A TERRA DEL SOLE

Castrocaro Terme - Terra del Sole.
 Proponiamo in vendita splendida villa signorile con parco.
 La villa è ubicata in località Monte Poggiolo, nella prima collina di Terra del Sole.
 Con una vista panoramica unica, la villa si sviluppa per una superficie di circa 340 metri quadrati ai quali vanno aggiunti i locali accessori, le cantine, l'ampio garage per circa 120 metri quadrati e circa 11.350 metri quadrati di parco.
 All'occorrenza si presta ad essere suddivisa anche in più unità abitative.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	018G - 23/06/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa bifamiliare Intera proprietà Immobile di lusso
SUPERFICIE	627 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (5 camere da letto, 3 altri), 3+ bagni, cucina abitabile
PIANO	4 piani: da seminterrato a piano terra, da 1° a 2°, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	2 in garage/box, 8
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Idromassaggio CANCELLO ELETTRICO Caminetto Mansarda Taverna VideoCittofono Impianto di allarme Porta blindata Esposizione esterna Armadio a muro Balcone Terrazza Impianto tv singolo Arredato Cantina Giardino privato Infissi esterni in doppio vetro / legno

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZAZIONE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	F ≥ 175 kWh/m ² anno

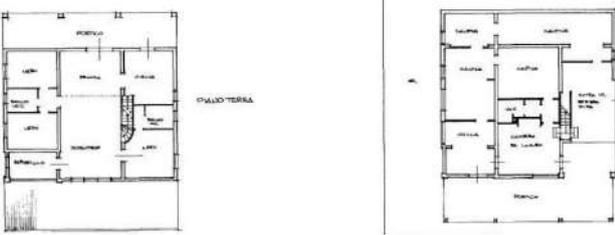
valore unitario circa 1.250 €/mq posizione prossima, dimensione inferiore, stato dell'immobile simile, tipologia abbinata

Villa plurifamiliare, buono stato, 423 m², Castrocaro Terme e Terra del Sole

Castrocaro Terme e Terra del Sole

€ 550.000 5+ locali 423 m² superficie 3 bagni





FORLÌ - SADURANO

Nella riservata zona collinare di Sadurano, circondata dal verde e dal silenzio delle vallate forlivesi, Romagnacase propone villa con parco e bosco privato di 10 ettari, a soli 20 minuti da Forlì.

Sadurano, sorto come borgo nel periodo medievale, è rimasto noto per i caratteristici percorsi e sentieri, nati per apprezzare l'entroterra romagnolo e le sue bellezze.

Il viale d'ingresso alberato, ci conduce direttamente al cortile, adatto ad accogliere ospiti e offrire spazio per vari posti auto; attraverso il portico, accediamo al piano terra della villa, composto dal box auto, un locale adibito a lavanderia e ai primi ambienti dell'abitazione.

L'immobile ha una superficie di 423mq distribuiti su due livelli (più uno studio soppalcato) sapientemente organizzati e disposti al fine di regalare armonia e organicità agli ambienti.

Tutto il piano terra, ad uso servizio, è ideale per chi vuole ampi spazi per poter sviluppare i propri hobby; di fatto ad oggi, tali vani sono occupati ad esempio da una sala della musica, dalla palestra e dalla tavernetta.

Proseguendo al piano superiore tramite scala interna, accediamo alla cucina abitabile con l'importante camino in muratura.

L'ambiente living di oltre 60mq, è funzionalmente diviso dall'ampio camino circolare, facilmente arredabile a proprio gusto grazie alle generose metrature, e impreziosito da un doppio volume rifinito in parquet.

Dalla zona giorno, possiamo accedere ad un secondo portico esterno chiuso con ampie vetrate che ne delimitano il perimetro e che garantiscono, in giornate soleggiate, magnifici scorci sulla natura che circonda la villa, regalando inoltre, un ulteriore locale sfruttabile nei momenti di festa o di semplice compagnia.

L'ambiente notte è composto dalla camera da letto matrimoniale con bagno privato finestrato con box doccia, dalle due camere da letto doppie e dall'ulteriore bagno finestrato con vasca da bagno e box doccia.

La soluzione si presenta in buona stato con finiture di livello, come pavimenti in cotto e parquet, gli ampi spazi permettono più possibilità di personalizzazione, un'ulteriore nota positiva riguarda l'impianto di riscaldamento, dotata di caldaia a pellet per risparmio energetico.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	IM-890 - 16/09/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa plurifamiliare Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	423 m ²
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 8 altri), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	1 piano: Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box, 5
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto Mansarda Taverna Esposizione esterna Armadio a muro Impianto tv singolo Parquet/Arredato Cantina Giardino privato Infissi esterni in vetro / legno

Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a stufa, alimentato a pellet
EFFICIENZA ENERGETICA	D ≥ 175 kWh/m ² anno

valore unitario circa 1.300 €/mq posizione correlabile, dimensione superiore, stato dell'immobile simile, tipologia singola

Immagine 30b: proposta immobiliare per villetta a Castrocaro Terme e Terra del Sole - 2022

Sono state reperite informazioni anche su vendite giudiziali di edifici simili in zona, attualmente in corso.

Casa indipendente all'asta via Converselle 747011 Castrocaro Terme e Terra del Sole, Castrocaro Terme e Terra del Sole
Castrocaro Terme e Terra del Sole - Via Converselle 747011 Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

da € 351.750,00 Ch 5+ locali 303 m² superficie 3 bagni





Dati procedura

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: FC1413426 - 27/12/2021

AGGIORNATO IL: 27/12/2021

Descrizione

fabbricato terra-cielo su tre livelli, composto al piano terra da portico, soggiorno a doppio volume, locale pranzo, cucina, disimpegno, due ripostigli un locale sgombero, al piano primo quattro camere da letto e tre servizi igienici e al piano interrato cantina/garage, disimpegno, locale sgombero, locale autoclave lavanderia e cantina, oltre ampio giardino con piscina e terreno adiacente; LIBERO.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: FC1413426 - 27/12/2021

CONTRATTO: Vendita

TIPOLOGIA: Casa indipendente | Intera proprietà

SUPERFICIE: 303 m²

LOCALI: 5+ (4 camere da letto, 3 altri), 3 bagni

POSTI AUTO: 2 in garage/box

ALTRE CARATTERISTICHE: Piscina, Giardino privato

Efficienza energetica

STATO: Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO: Autonomo

EFFICIENZA ENERGETICA: G 175,00 kWh/m² anno

valore unitario circa 1.160 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile simile, tipologia singola

Immagine 31: vendita giudiziale di villetta indipendente a Castrocaro Terme e Terra del Sole

Per i terreni agricoli sono stati assunti come riferimento i valori agricoli medi (V.A.M.) deliberati su base provinciale e forniti dalle statistiche dell'Agenzia delle Entrate, con i valori disponibili, relativi al 2022, per a Castrocaro Terme e Terra del Sole (Regione Agraria 3).



Ufficio provinciale di FORLÌ
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
Ora: 14.09.27

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 251 del 25/01/2022

Pubblicazione sul BUR
n. 127 del 06/03/2022

COLTIVE	REGIONE AGRARIA N° 3 REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE - ZONA A Comuni di: CASTROCARO TERME T SOLE, MELDOLA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE - ZONA B Comuni di: CIVITELLA DI ROMAGNA, MODIGLIANA, FREDAFFIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO AD ALTO FUSTO DA 0 A 25 ANNI	7000				6000			
BOSCO AD ALTO FUSTO OLTRE 25 ANNI	8000				7000			
BOSCO CEDUO - DEGRADATO	4000				3000			
BOSCO CEDUO - GOVERNATO	7000				6000			
CASTAGNETO DA FRUTTO - DEGRADATO	5000				4000			
CASTAGNETO DA FRUTTO - GOVERNATO	8000				7000			
CASTAGNETO DA PALERIA	6000				5000			
COLTIVO ABBANDONATO	6000				5000			
FRUTTETO DI ACTINIDIA	34200	SI	SI		34200	SI	SI	
FRUTTETO DI DRUPACEE	22500				22500			
FRUTTETO DI POMACEE	24300				23400			
FRUTTETO IRRIGUO DI DRUPACEE	27900				27000			
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE	28800				27900			
INCOLTO STERILE	2000				2000			
ORTO IRRIGUO E/O COLTURA FLOREALE	32000				28000			
PASCOLO	4000				4000			
PIOPPEO DA 0 A 7 ANNI	16000				13000			
PIOPPEO OLTRE 7 ANNI	20000				18000			
PRATO	12000				9000			
SEMINATIVO	20000				16150			
ULIVETO	28000				26000			
VIGNETO	32000				30000			

Tabella 4: Valori Agricoli Medi per Castrocaro Terme e Terra del Sole – fonte Agenzia delle Entrate

Sono poi state visionate proposte commerciali recenti per terreni agricoli, sempre a Castrocaro Terme e Terra del Sole.

<p>Terreno agricolo in Vendita Castrocaro Terme e Terra del Sole</p> <p>€ 95.000 5.000 m² superficie</p> 	<p>Descrizione</p> <p>TERRENO AGRICOLO CON LAGHETTO</p> <p>Sulla collina di Castrocaro Terme, a 3,5 km dal centro del paese, vendesi terreno agricolo pianeggiante di complessivi 5.000 mq, nel quale è presente un laghetto di 700 mq circa con ninfee, piante e alberi ornamentali, interamente recintato con ingresso pedonale e ingresso carabile, popolato da pesci, dotato di pontile e barca a remi in vetroresina. Nel terreno sono presenti circa 30 ulivi in piena produzione. Accessibilità ottima. Possibilità di acquistare terreno confinante, con fabbricati.</p> <p>Caratteristiche</p> <table border="1"> <tr> <td>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO</td> <td>V001628 - 26/07/2022</td> </tr> <tr> <td>CONTRATTO</td> <td>Vendita</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGIA</td> <td>Terreno Agricolo</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE</td> <td>5.000 m²</td> </tr> <tr> <td>DISLIVELLO TERRENO</td> <td>Leggero</td> </tr> <tr> <td>ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO</td> <td>In strada asfaltata</td> </tr> </table>	RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V001628 - 26/07/2022	CONTRATTO	Vendita	TIPOLOGIA	Terreno Agricolo	SUPERFICIE	5.000 m ²	DISLIVELLO TERRENO	Leggero	ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada asfaltata
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V001628 - 26/07/2022												
CONTRATTO	Vendita												
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo												
SUPERFICIE	5.000 m ²												
DISLIVELLO TERRENO	Leggero												
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada asfaltata												

valore unitario circa 19,00 €/mq posizione correlabile, dimensione inferiore

<p>Terreno agricolo in Vendita Forlì • Vecchliuzzano - Ospedale</p> <p>€ 78.000 7.800 m² superficie</p> 	<p>Descrizione</p> <p>TERRENO AGRICOLO</p> <p>Si vende terreno agricolo circa 7800 metri con pozzo e accesso diretto dalla strada, ottima posizione, terreno per lo più pianeggiante Classe Energetica: G</p> <p>Caratteristiche</p> <table border="1"> <tr> <td>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO</td> <td>791 - 20/01/2022</td> </tr> <tr> <td>CONTRATTO</td> <td>Vendita</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGIA</td> <td>Terreno Agricolo</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE</td> <td>7.800 m²</td> </tr> </table>	RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	791 - 20/01/2022	CONTRATTO	Vendita	TIPOLOGIA	Terreno Agricolo	SUPERFICIE	7.800 m ²
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	791 - 20/01/2022								
CONTRATTO	Vendita								
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo								
SUPERFICIE	7.800 m ²								

valore unitario circa 10,00 €/mq posizione più distante, dimensione inferiore

Immagine 32: proposte immobiliari per terreni agricoli a Castrocaro Terme e Terra del Sole e vicinanze

Sono poi state reperite informazioni anche su vendite giudiziali di terreni agricoli in zona, attualmente in corso.

<p>Terreno agricolo all'asta via Rio Cozzi, Castrocaro Terme e Terra del Sole Castrocaro Terme e Terra del Sole • Via Rio Cozzi</p> <p>da € 1.680,00 10/04/2024 data vendita 2.332 m² superficie</p> 	<p>Descrizione</p> <p>TERRENO ALL'ASTA IN VIA RIO COZZI</p> <p>RIFERIMENTO: 2132779 Via Rio Cozzi, Castrocaro Terme e Terra del Sole Lotto nr. 12</p> <p>1/1 di terreni, in cattivo stato di manutenzione e gravati da servitù di passo a favore di fabbricati abitativi e terreni limitrofi (di altra proprietà), aventi una superficie catastale complessiva di Ha 00.23.32. Libero Data di vendita 10/04/2024</p> <p>Caratteristiche</p> <table border="1"> <tr> <td>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO</td> <td>FORLI-10/04/2024-100/2020-Domenico-2132779 - 02/02/2024</td> </tr> <tr> <td>CONTRATTO</td> <td>Vendita</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGIA</td> <td>Terreno - Terreno agricolo Intera proprietà</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE</td> <td>2.332 m² - Vedi dettaglio</td> </tr> <tr> <td>PIANO</td> <td>Piano terra</td> </tr> <tr> <td>DISPONIBILITÀ</td> <td>Libero</td> </tr> <tr> <td>DATI CATASTALI</td> <td>Foglio 14 - Particella 108</td> </tr> <tr> <td>ALTRE CARATTERISTICHE</td> <td>Uliveto</td> </tr> </table>	RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FORLI-10/04/2024-100/2020-Domenico-2132779 - 02/02/2024	CONTRATTO	Vendita	TIPOLOGIA	Terreno - Terreno agricolo Intera proprietà	SUPERFICIE	2.332 m ² - Vedi dettaglio	PIANO	Piano terra	DISPONIBILITÀ	Libero	DATI CATASTALI	Foglio 14 - Particella 108	ALTRE CARATTERISTICHE	Uliveto
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FORLI-10/04/2024-100/2020-Domenico-2132779 - 02/02/2024																
CONTRATTO	Vendita																
TIPOLOGIA	Terreno - Terreno agricolo Intera proprietà																
SUPERFICIE	2.332 m ² - Vedi dettaglio																
PIANO	Piano terra																
DISPONIBILITÀ	Libero																
DATI CATASTALI	Foglio 14 - Particella 108																
ALTRE CARATTERISTICHE	Uliveto																

valore unitario circa 0.72 €/mq posizione correlabile, dimensione inferiore

Immagine 33a: vendite giudiziali di terreni agricoli a Castrocaro Terme e Terra del Sole – prima parte

Terreno agricolo all'asta località Pieve Salutare, Castrocaro Terme e Terra del Sole
Castrocaro Terme e Terra del Sole • località Pieve Salutare

da € 66.750,00 1 locale 18/04/2024 data vendita 11.225 m² superficie 1 bagno



Descrizione

TERRENO
Vendita all'asta Senza incanto, con gara telematica asincrona - LOTTO 11: 1/1 di terreni siti lungo la vecchia strada statale a Pieve Salutare, prevalentemente piani, ove insiste un box in lamiera che dovrà essere rimosso. Superficie catastale complessiva di Ha 0,12,25. Liberi ad eccezione del box in lamiera ed alcune particelle occupate - senza titolo opponibile alla procedura - fino all'aggiudicazione, così come autorizzato dal GE il 04/10/2021. Data inizio operazioni di vendita: 10/04/2024 ore 09:30.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 34 - 15/02/2024
 CONTRATTO: Vendita
 TIPOLOGIA: Terreno - Terreno agricolo | Classe immobile media
 SUPERFICIE: 11.225 m² - Vedi dettaglio
 PIANO: 1°

Dati procedura

AGGIORNATO IL: 15/02/2024
 NUMERO PROCEDURA: 100/2020
 PROCEDURA: Esecuzione Immobiliare
 RITO: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
 TRIBUNALE: Forlì
 GIUDICE: Dott. Fabio Santoro
 DELCOATO: Not. Roberto Scotti Di Clemente, 0543.20059
 CUSTODE: Ing. Forlì, 0543.473660

valore unitario circa 5,95 €/mq posizione correlabile, dimensione inferiore

Immagine 33b: vendite giudiziali di terreni agricoli a Castrocaro Terme e Terra del Sole – seconda parte

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per gli immobili ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie, computata al lordo delle murature, definita "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come di seguito evidenziato in tabella 5:

APPARTAMENTI Parte regolare abitabile	1,00	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
APPARTAMENTI Parte regolare a servizi h<2.70 ml	0,90	riduzione in ragione della minore altezza – le finiture sono omologhe al resto dell'edificio
APPARTAMENTI Parte abusiva abitabile	0,50	riduzione – le finiture sono omologhe al resto dell'edificio ma la parte è al momento non sanabile
Portici pertinenziali al piano terra	0,50	riduzione convenzionale
Terrazzi regolari	0,50	riduzione convenzionale
Terrazzi non regolari	0,30	riduzione – le finiture sono omologhe al resto dell'edificio ma la parte è al momento non sanabile
Soppalchi regolari	0,70	riduzione in ragione della minore altezza – le finiture sono omologhe al resto dell'edificio
Soppalchi abusivi	0,30	riduzione – le finiture sono omologhe al resto dell'edificio ma la parte è al momento non sanabile
Ripostiglio abusivamente adibito a monolocale	0,70	riduzione – le finiture sono omologhe al resto dell'edificio ma la parte è al momento non sanabile per l'attuale destinazione
Garage	0,70	rappporto tra i valori medi OMI per garage e quello degli appartamenti
Depositi cantine e locali tecnici e accessori all'interrato	0,50	riduzione convenzionale
Corte esclusiva a giardino	0,10	riduzione convenzionale

Tabella 5: coefficienti di perequazione tra superfici

Per i terreni agricoli il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie catastale, come desunta dalle visure delle varie particelle.

LOTTO 1: Si ha:

Appartamento piano terra e primo – parte regolare (di cui 52,50 mq a servizi, con h < 2,70 ml, al piano terra)	174,20 mq
Appartamento piano terra e primo – parte abusiva	14,80 mq
Portici pertinenziali piano terra	52,30 mq
Terrazzi piano primo regolari	25,70 mq
Terrazzi piano primo abusivi	5,20 mq
Soppalchi piano secondo	49,80 mq
Garage	77,50 mq
Locali accessori al garage (stireria e lavanderia)	20,50 mq
Ripostiglio – monocale	74,40 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{L1}: 121,70 \text{ mq} + (52,20 \text{ mq} \times 0,90) + (14,80 \text{ mq} \times 0,50) + (52,30 \text{ mq} \times 0,50) + (25,70 \text{ mq} \times 0,50) + (5,20 \text{ mq} \times 0,30) + (49,80 \text{ mq} \times 0,70) + (77,50 \text{ mq} \times 0,70) + (20,50 \text{ mq} \times 0,50) + (74,40 \text{ mq} \times 0,70) = 368,08 \text{ mq}$$

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli, il cui valore viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

LOTTO 2: Si ha:

Appartamento piano terra e primo (di cui 46,10 mq a servizi, con h < 2,70 ml, al piano terra)	162,60 mq
Portici pertinenziali piano terra	21,40 mq
Terrazzi piano primo	26,40 mq
Soppalchi piano secondo	40,20 mq
Garage	48,30 mq
Locale tecnico	3,60 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{L2}: 116,50 \text{ mq} + (46,10 \text{ mq} \times 0,90) + (21,40 \text{ mq} \times 0,50) + (26,40 \text{ mq} \times 0,50) + (40,20 \text{ mq} \times 0,70) + (48,30 \text{ mq} \times 0,70) + (3,60 \text{ mq} \times 0,50) = 245,64 \text{ mq}$$

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per

l'accesso degli autoveicoli, il cui valore viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

LOTTO 3: Si ha:

<i>Appartamenti agriturismo</i>	<i>338,60 mq</i>
<i>Deposito- garage</i>	<i>108,20 mq</i>
<i>Terrazzi pertinenziali</i>	<i>60,50 mq</i>
<i>Soppalco abusivo</i>	<i>12,80 mq</i>
<i>Spazio pertinenziale esclusivo in corte a giardino</i>	<i>250 mq</i>

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{L3}: 338,60 \text{ mq} + (108,20 \text{ mq} \times 0,70) + (60,50 \text{ mq} \times 0,50) + (12,80 \text{ mq} \times 0,30) + (250 \text{ mq} \times 0,10) = 473,43 \text{ mq}$$

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli, il cui valore viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

LOTTO 4: Si ha:

Terreni S_{L4} : = 43.411,00 mq

LOTTO 5: Si ha:

Terreni S_{L5} : = 22.060,00 mq

VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: *Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, per ville e villini in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valoricompreso tra 1.200,00 €/mq e 1.500,00 €/mq, per Castrocaro Terme e Terra del Sole. Tale valore è sufficientemente coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (attestate intorno ai 1.200,00 €/mq).*

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- *Il fabbricato in cui si situano le unità, si situa in posizione tranquilla, ma a poca distanza dal centro, in zona ben connessa alla viabilità di collegamento.*

- *L'edificio, internamente, è in stato manutentivo normale, anche se ci sono alcune tracce di infiltrazioni ed umidità, modeste all'interno, più rilevanti all'esterno. Si ritengono necessarie opere di ripristino per circa 20.000,00 €.*
- *Il livello di manutenzione dei locali è buono, componenti e finiture sono efficienti e di estetica gradevole, la dotazione impiantistica, risulta sufficientemente completa e funzionale.*
- *Sono presenti diversi abusi, per la maggior parte non sanabili; per ricondurre gli immobili allo stato autorizzato si prevede un costo, tra procedure tecniche e interventi edilizi, di 40.000,00 €.*
- *L'appartamento è molto esteso e tale aspetto suggerisce l'adozione di valori unitari medi più bassi.*
- *Il contesto di collocazione ha alcuni problemi di instabilità del versante tra cui il muro di sostegno a monte del complesso che appare deformato e il percorso carrabile a valle franato. Attualmente, specie per il muro la situazione appare in condizioni sostenibili ancorché l'esecutato abbia consegnato allo scrivente una perizia dell'ing. Fanelli di Forlì del 2011, integrata nel 2013 e poi ancora nel 2016. In tale documento inizialmente si prevedevano opere di ripristino del muro per 27.500,00 €, indi si prospettavano due ulteriori ipotesi operative: demolizione e ricostruzione del paramento per un costo presunto di 95.000,00 € oppure posa in opera di tiranti debitamente ancorati per 67.000,00 €. Tale intervento è stato poi effettuato ed i tiranti, attualmente sono efficacemente in opera, pertanto non si ritiene di dover conteggiare ulteriori oneri relativamente a tale paramento se non quanto per sorveglianza e manutenzione per un importo di 4.000,00 €. Per quanto riguarda invece il versante a valle, occorre procedere ad opere di consolidamento per un ipotetico importo di 20.000,00 €. Per le ragioni elencate nei paragrafi precedenti non si ritiene di rilevanza, per la presente perizia, il consolidamento della strada a monte del complesso. Tali somme sono da equidividere tra i tre lotti.*
- *Sono da prevedersi opere per lo sdoppiamento delle utenze a rete per circa 18.000,00. Tale somma è da equidividere tra i tre lotti.*

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, si adotta quindi il valore unitario di 1.250,00 €/mq e si provvede a determinare il valore del lotto:

$$V_{L1} = 368,08 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} - 20.000,00 \text{ €} - 40.000,00 \text{ €} - 24.000,00/3 \text{ €} - 18.000,00/3 \text{ €} = 386.100,00 \text{ € arrotondato a } \mathbf{386.000,00 \text{ €}}$$

Tale valore si intende comprensivo delle parti comuni, tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli e gli apprestamenti impiantistici a valle.

Le considerazioni estimative, a suo tempo formulate, mantengono la loro consistenza e la loro attualità, sia per quanto riguarda i parametri economici, sia per quanto riguarda la situazione dell'immobile, che, rispetto a fine estate 2022, è sostanzialmente immutata.

Si conferma quindi il valore di stima a suo tempo determinato.

LOTTO 2: *Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, per ville e villini in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valoricompreso tra 1.200,00 €/mq e 1.500,00 €/mq, per Castrocara Terme e Terra del Sole. Tale valore è sufficientemente coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (attestate intorno ai 1.200,00 €/mq).*

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- *Il fabbricato in cui si situano le unità, si situa in posizione tranquilla, ma a poca distanza dal centro, in zona ben connessa alla viabilità di collegamento.*
- *L'edificio, internamente, è in stato manutentivo normale, anche se ci sono alcune tracce di infiltrazioni ed umidità, modeste all'interno, più rilevanti all'esterno. Si ritengono necessarie opere di ripristino per circa 10.000,00 €.*
- *Il livello di manutenzione dei locali è buono, componenti e finiture sono efficienti e di estetica gradevole, la dotazione impiantistica, risulta sufficientemente completa e funzionale.*
- *Sono presenti diversi abusi, per la maggior parte non sanabili; per ricondurre gli immobili allo stato autorizzato si prevede un costo, tra procedure tecniche e interventi edilizi, di 10.000,00 €.*
- *L'appartamento è molto esteso e tale aspetto suggerisce l'adozione di valori unitari medi più bassi.*
- *Il contesto di collocazione ha alcuni problemi di instabilità del versante tra cui il muro di sostegno a monte del complesso che appare deformato e il percorso carrabile a valle franato. Attualmente, specie per il muro la situazione appare in condizioni sostenibili ancorché l'esecutato abbia consegnato allo scrivente una perizia dell'ing. Fanelli di Forlì del 2011, integrata nel 2013 e poi ancora nel 2016. In tale documento*

inizialmente si prevedevano opere di ripristino del muro per 27.500,00 €, indi si prospettavano due ulteriori ipotesi operative: demolizione e ricostruzione del paramento per un costo presunto di 95.000,00 € oppure posa in opera di tiranti debitamente ancorati per 67.000,00 €. Tale intervento è stato poi effettuato ed i tiranti, attualmente sono efficacemente in opera, pertanto non si ritiene di dover conteggiare ulteriori oneri relativamente a tale paramento se non quanto per sorveglianza e manutenzione per un importo di 4.000,00 €. Per quanto riguarda invece il versante a valle, occorre procedere ad opere di consolidamento per un ipotetico importo di 20.000,00 €. Per le ragioni elencate nei paragrafi precedenti non si ritiene di rilevanza, per la presente perizia, il consolidamento della strada a monte del complesso. Tali somme sono da equidividere tra i tre lotti.

- *Sono da prevedersi opere per lo sdoppiamento delle utenze a rete per circa 18.000,00. Tale somma è da equidividere tra i tre lotti.*
- *L'abitazione è stata ceduta dagli esecutati in comodato gratuito alla figlia e suoi familiari, di durata annuale con clausola di tacito rinnovo ma non corretta individuazione catastale del bene.*

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, si adotta quindi il valore unitario di 1.250,00 €/mq e si provvede a determinare il valore del lotto:

$$V_{L2} = 245,64 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} - 10.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 24.000,00/3 \text{ €} - 18.000,00/3 \text{ €} = 273.050,00 \text{ € arrotondato a } 273.000,00 \text{ €}$$

Tale valore si intende comprensivo delle parti comuni, tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli e gli apprestamenti impiantistici a valle.

Le considerazioni estimative, a suo tempo formulate, mantengono la loro consistenza e la loro attualità, sia per quanto riguarda i parametri economici, sia per quanto riguarda la situazione dell'immobile, che, rispetto a fine estate 2022, è sostanzialmente immutata.

Si conferma quindi il valore di stima a suo tempo determinato.

LOTTO 3: *Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, per ville e villini in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valore compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.500,00 €/mq, per Castrocaro Terme e Terra del Sole.*

Tale valore è sufficientemente coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (attestate intorno ai 1.200,00 €/mq).

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato ha destinazione agrituristica, per l'esercizio della quale, in ragione della vigente normativa nazionale e regionale in materia, sono necessari requisiti personali e professionali da parte del gestore. L'eventuale acquisto del bene da parte di avente titolo non in possesso dei requisiti previsti comporta, o l'affitto dell'attività ad altro esercente avente titolo oppure il ripristino delle destinazioni che aveva l'immobile prima della trasformazione ad agriturismo. Nello specifico il fabbricato era un proservizio agricolo.

Si riporta di seguito un estratto della normativa regionale in materia, relativo a questo aspetto.

Progr.Num. 987/2011

GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Questo giorno Lunedì 11 del mese di Luglio

dell'anno 2011 si è riunita nella residenza di via Aldo Moro, 52 BOLOGNA

la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) Saliera Simonetta	Vicepresidente
2) Bianchi Patrizio	Assessore
3) Bortolazzi Donatella	Assessore
4) Freda Sabrina	Assessore
5) Gazzolo Paola	Assessore
6) Lusenti Carlo	Assessore
7) Melucci Maurizio	Assessore
8) Muzzarelli Gian Carlo	Assessore
9) Rabboni Tiberio	Assessore

Presiede la Vicepresidente Saliera Simonetta
all'assenza del Presidente

Funge da Segretario l'Assessore Muzzarelli Gian Carlo

Oggetto: LR N. 4 DEL 31 MARZO 2009 "DISCIPLINA DELL'AGRITURISMO E DELLA MULTIFUNZIONALITA' DELLE AZIENDE AGRICOLE" - MODIFICHE E APPROVAZIONE CRITERI DI ATTUAZIONE DEL SETTORE AGRITURISMO -.

Cod.documento GPG/2011/704

Sono altresì censibili nella categoria D/10 le unità immobiliari funzionalmente autonome, esclusivamente destinate all'attività agrituristica con esclusione delle unità immobiliari destinate ad un uso promiscuo abitative/agrituristiche per le quali si applicano le specifiche disposizioni dell'Agenzia del territorio.

Per tali fabbricati non potranno in ogni caso configurarsi possibilità di cambio di destinazione d'uso verso l'uso abitativo ad esclusione degli immobili con originaria destinazione residenziale e di quelli per i quali la disciplina urbanistica previgente ammetteva il cambio d'uso verso l'uso abitativo.

Immagine 34: delibera di Giunta Regionale 987/2011 ed estratto dell'articolato relativo alla cessazione dell'attività

In ragione di tale aspetto si provvede a ridurre del 30% il valore unitario di riferimento assunto.

- Il fabbricato in cui si situano le unità, si situa in posizione tranquilla, ma a poca distanza dal centro, in zona ben connessa alla viabilità di collegamento.
- L'edificio, internamente, è in stato manutentivo normale, anche se ci sono alcune tracce di infiltrazioni ed umidità, modeste all'interno, più rilevanti all'esterno. Si

ritengono necessarie opere di ripristino per circa 10.000,00 €.

- *Il livello di manutenzione dei locali è buono, componenti e finiture sono efficienti e di estetica gradevole, la dotazione impiantistica, risulta sufficientemente completa e funzionale.*
- *Sono presenti diversi abusi, per la maggior parte non sanabili; per ricondurre gli immobili allo stato autorizzato si prevede un costo, tra procedure tecniche e interventi edilizi, di 10.000,00 €.*
- *Il complesso è molto esteso e tale aspetto suggerisce l'adozione di valori unitari medi più bassi.*
- *Il contesto di collocazione ha alcuni problemi di instabilità del versante tra cui il muro di sostegno a monte del complesso che appare deformato e il percorso carrabile a valle franato. Attualmente, specie per il muro la situazione appare in condizioni sostenibili ancorché l'esecutato abbia consegnato allo scrivente una perizia dell'ing. Fanelli di Forlì del 2011, integrata nel 2013 e poi ancora nel 2016. In tale documento inizialmente si prevedevano opere di ripristino del muro per 27.500,00 €, indi si prospettavano due ulteriori ipotesi operative: demolizione e ricostruzione del paramento per un costo presunto di 95.000,00 € oppure posa in opera di tiranti debitamente ancorati per 67.000,00 €. Tale intervento è stato poi effettuato ed i tiranti, attualmente sono efficacemente in opera, pertanto non si ritiene di dover conteggiare ulteriori oneri relativamente a tale paramento se non quanto per sorveglianza e manutenzione per un importo di 4.000,00 €. Per quanto riguarda invece il versante a valle, occorre procedere ad opere di consolidamento per un ipotetico importo di 20.000,00 €. Per le ragioni elencate nei paragrafi precedenti non si ritiene di rilevanza, per la presente perizia, il consolidamento della strada a monte del complesso. Tali somme sono da equidividere tra i tre lotti.*
- *Sono da prevedersi opere per lo sdoppiamento delle utenze a rete per circa 18.000,00. Tale somma è da equidividere tra i tre lotti.*

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, si adotta quindi il valore unitario di 1.250,00 €/mq x 0,70 = 875,00 €/mq e si provvede a determinare il valore del lotto:

$$V_{L3} = 473,43 \text{ mq} \times 875,00 \text{ €/mq} - 10.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 24.000,00/3 \text{ €} - 18.000,00/3 \text{ €} = 380.251,25 \text{ € arrotondato a } \mathbf{380.000,00 \text{ €}}$$

Tale valore si intende comprensivo delle parti comuni, tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli e gli apprestamenti impiantistici a

valle.

Le considerazioni estimative, a suo tempo formulate, mantengono la loro consistenza e la loro attualità, sia per quanto riguarda i parametri economici, sia per quanto riguarda la situazione dell'immobile, che, rispetto a fine estate 2022, è sostanzialmente immutata.

Si conferma quindi il valore di stima a suo tempo determinato.

LOTTO 4: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti in tabella 4, allegata più sopra, sono suggeriti valori di 6.000,00 €/ha per il coltivo abbandonato.

Tali valori sono più bassi rispetto ai valori delle proposte immobiliari mentre sono più allineati, o superiori ai valori che provengono dalle aste giudiziali.

Per i terreni in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- I terreni sono in declivio medio accentuato, si situano infatti in zona a potenziale instabilità ed a propensione calanchiva, hanno affaccio del versante orientato ad ovest, con il ruscello di fondovalle orientato sulla direttrice nord sud.
- L'accessibilità ai terreni è buona, con ingresso direttamente da via Plazzina.
- Buona parte del terreno, un tempo adibito a frutteto è comunque in stato di abbandono con vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva, accresciutasi tra le alberature.
- Vicino all'ingresso sono presenti alcuni manufatti (muri di sostegno e solette di pavimentazione), residui di un impianto di cogenerazione poi demolito: gli spazi così occupati non sono ovviamente al momento utilizzabili per attività colturali ma trattasi di spazi marginali e di modesta estensione. Sono comunque da prevedersi adempimenti di natura amministrativa e catastale per aggiornare l'effettivo stato dei luoghi alle rappresentazioni presenti presso Comune e Catasto. Si stima un costo di 1.500,00 per le procedure di aggiornamento catastale e di 2.000,00 € per quelle di aggiornamento amministrativo, che si pongono in detrazione rispetto al valore del terreno.
- I VAM proposti sono abbastanza accurati in quanto si riferiscono ad una regione agraria che comprende solo i comuni di Castrocaro Terme e Terra del Sole e Meldola.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere tali valori di riferimento, desunti dai VAM; si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$$V_{L4} = 4,3411 \text{ ha} \times 6.000,00 \text{ €/ha} - 1.500,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 22.546,60 \text{ €}$$

arrotondato a **22.500,00 €**

LOTTO 5: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti in tabella 4, allegata più sopra, sono suggeriti valori di 20.000,00 €/ha per il seminativo.

Tali valori sono allineati sostanzialmente rispetto ai valori delle proposte immobiliari ed risultano alti rispetto ai valori che provengono dalle aste giudiziali.

Per i terreni in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- I terreni sono in declivio medio accentuato, si situano infatti in zona a potenziale instabilità ed a propensione calanchiva, hanno affaccio del versante orientato ad est, con il ruscello di fondovalle orientato sulla direttrice nord sud.
- L'accessibilità ai terreni è sufficiente e può avvenire attraverso viabilità rurale che si dispiega dalla via Rio Cozzi.
- Il terreno risulta ad oggi condotto a seminativo/foraggio, la parte di fondovalle (mappale 16) è invece occupata da vegetazione spontanea. L'articolazione colturale prevista in catasto è piuttosto complessa, vista la situazione rilevata, si assegna al terreno il valore del seminativo.
- I VAM proposti sono abbastanza accurati in quanto si riferiscono ad una regione agraria che comprende solo i comuni di Castrocaro Terme e Terra del Sole e Meldola.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere tali valori di riferimento, desunti dai VAM; si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$$V_{L4} = 2,2060 \text{ ha} \times 20.000,00 \text{ €/ha} = 44.120,00 \text{ €}$$

arrotondato a **44.000,00 €**

COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti i lotti sono in piena disponibilità degli attuali proprietari, pertanto non è necessario procedere a divisioni.

VALORE LOCATIVO

Lotto 1. L'immobile, per la sola parte abitativa, risulterebbe locato ad Azienda Agricola, unitamente ad altri fabbricati e terreni di cui ai successivi lotti 2-3-4, per un canone annuo di 2.400,00 €, fortemente inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, e sostanzialmente "vile". Il garage risulta invece non locato. Per il complesso, alla luce delle analisi di mercato effettuate, è ipotizzabile un canone locativo di 900,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di 2,44 €/mq – mese, anch'esso inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, in ragione soprattutto della rilevante estensione della superficie commerciale, che tende ad abbassare i valori medi di riferimento.

Lotto 2. L'immobile, parte abitativa e garage, risulterebbe locato ad Azienda Agricola, unitamente ad altri fabbricati e terreni di cui ai lotti 1(parte)-3-4, per un canone annuo di 2.400,00 €, fortemente inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, e sostanzialmente "vile". Per il complesso, alla luce delle analisi di mercato effettuate, è ipotizzabile un canone locativo di 700,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di 2,84 €/mq – mese, anch'esso inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, in ragione soprattutto della rilevante estensione della superficie commerciale, che tende ad abbassare i valori medi di riferimento.

Lotto 3. Per l'agriturismo sussiste un contratto di affitto che però comprende la locazione del complesso di cui al presente lotto, ma anche di fabbricati di cui ai precedenti lotti 1 (parte) e 2 e terreni del successivo lotto 4. Tale contratto, ad oggi, prevede un canone annuo di 2.400,00 €, fortemente inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, e sostanzialmente "vile". Per il solo complesso si stima equo un canone mensile di 1.000,00 €/mese.

Lotto 4. Per parte dei terreni sussiste un contratto di affitto che però comprende la locazione dei fabbricati di cui ai lotti 1 (parte) e 2 e dell'agriturismo di cui al lotto 3. Tale contratto, ad oggi, prevede un canone annuo di 2.400,00 €, fortemente inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate e sostanzialmente considerabile come "vile". Per questi terreni è ragionevole un canone annuo di 400,00 €.

Lotto 5. Per i terreni, tuttora non locati, è ipotizzabile un canone di locazione di 900.00 €/anno

DEFINIZIONE DEI LOTTI

Il compendio è stato organizzato su cinque lotti, assecondando le destinazioni dei fabbricati principali – 2 appartamenti autonomi ed un complesso agrituristico e dei terreni, adiacenti ma autonomi per accessibilità e potenzialità produttive.

Tale suddivisione risulta comoda in quanto ogni unità ha fruizione ed accessibilità autonoma, mentre gli spazi comuni della parte edificata possono essere agevolmente gestiti in modo condominiale.

Unico problema connesso alla suddivisione su tre lotti autonomi è rappresentato dal fatto che, attualmente, per le principali reti urbane, si connettono al complesso con un unico allaccio; si è comunque tenuto conto di tale aspetto detraendo dal valore degli immobili le possibili spese connesse alla suddivisione dei vari impianti.

Per quanto riguarda i terreni, si è optato per la suddivisione in due lotti, nonostante le adiacenze, sia per i diversi assetti proprietari, sia, soprattutto, per il diverso stato operativo degli stessi (lotto 4 incolto – lotto 5 condotto).

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

LOTTO 1: Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta quanto segue: nell'appartamento di via Palazzina 22, risiedono gli attuali proprietari, a far data dal 3/9/2009.

LOTTO 2: Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta quanto segue: nell'appartamento di via Palazzina 22, risiedono i sigg.ri la figlia dei proprietari, due nipoti e due pronipoti minorenni.

LOTTO 3: Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole non risultano residenti nel complesso agrituristico.

LOTTI 4-5: Terreni privi di fabbricati: non risultano residenti.

DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

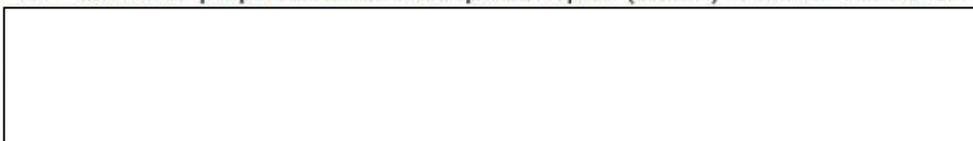
Gli immobili di cui ai lotti 1-2-3 sono stati assoggettati a procedura esecutiva con pignoramento immobiliare del 1/7/2019 rep. 2089/2019.

GRAVAMI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle unità secondo la certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Fabrizio Guerritore di Roma il 25/10/2019, sono

GRAVAMI

- Forlì rp 12037 rg 17987 del 22-10-2019, atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2089 del 01-07-2019 pubblico ufficiale Tribunale Di Forlì di Forlì C.F. 80009700404, in rettifica su titolo; atto di riferimento: Forlì Tra rg 17765 rp 11895 del 18-10-2019 atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.19, VIA DON MINZONI n° 20, d/10 - fabbricati per funz. produttive, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.20, VIA DON MINZONI n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 253, vani 8,5 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.21, VIA DON MINZONI n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 219, vani 7 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.6, VIA DON MINZONI, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 70 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.7, VIA DON MINZONI, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 40 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.13, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.14, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.15, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.16, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.17, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.18, ente comune Are 51 Ca 76 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633, ente urbano Are 51 Ca 76 . Quote di proprietà: Intesa Sanpaolo s.p.a. (favore) sede di Torino C.F.



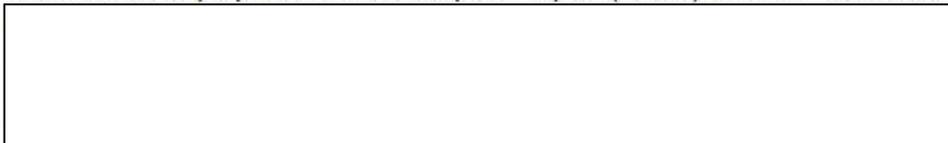
riportato: La presente viene prodotta in rettifica della nota trascritta in data



Immagine 35a: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – gravami sugli immobili – prima parte

- Forlì rp 11895 rg 17765 del 18-10-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2089 del 01-07-2019 pubblico ufficiale Tribunale Di Forlì di Forlì C.F. 80009700404. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.19, VIA DON MINZONI n° 20, d/10 - fabbricati per funz. produttive, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.20, VIA DON MINZONI n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 253, vani 8,5 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.21, VIA DON MINZONI n° 20/22, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 219, vani 7 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.6, VIA DON MINZONI, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 70 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633

sub.7, VIA DON MINZONI, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 40 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.13, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.14, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.15, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.16, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.17, ente comune, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633 sub.18, ente comune Are 51 Ca 76 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633, ente urbano Are 51 Ca 76 . Quote di proprietà: Intesa Sanpaolo s.p.a. (favore) sede di Torino C.F.



- Forlì rp 93 rg 689 del 12-01-2018, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 1510 del 16-10-2017 pubblico ufficiale Tribunale Di Forlì di Forlì C.F. 80010470401, importo totale 90.000,00 Euro, importo capitale 81.080,95 Euro, spese 8.919,05 Euro. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.6, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 70 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.7, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 40 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 706, fabbricato da accatastare , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.20, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8,5 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.21, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 7 , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 703 sub.2, d/1 - opificio , Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.19, d/10 - fabbricati per funz. produttive , Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 704, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 634, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 644, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 642, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 646, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21

Immagine 35b: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – gravami sugli immobili – seconda parte

p.lla 705, terreno. Quote di proprietà: Banca Carim-Cassa di Risparmio di Rimini spa (favore) sede di Rimini C.F. 00205680408 1/1 di piena proprietà,

Unità negoziale 2. Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 15, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 16, terreno. Quote di proprietà: Banca Carim-Cassa di Risparmio di Rimini

- Forlì rp 972 rg 5922 del 14-04-2016, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 2832/2002 del 12-04-2016 notaio Olivetti Martina di Forlì C.F. LVTMTN80T42A952V, importo totale 1.700.000,00 Euro, importo capitale 850.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,968%, durata anni 15. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.19, VIA DON GIOVANNI MINZONI n° 20, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.20, VIA DON GIOVANNI MINZONI n° 20 22, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo, terreno, 1°, 2°, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.21, VIA DON GIOVANNI MINZONI n° 20 22, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 7; posto ai piani sotterraneo, terreno, 1°, 2°, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.6, VIA DON GIOVANNI MINZONI, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 70; posto al piano sotterraneo 1°, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.7, VIA DON GIOVANNI MINZONI, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 40; posto al piano sotterraneo 1°, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.13, VIA DON GIOVANNI MINZONI n° 20 22, ente comune; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.14, VIA DON GIOVANNI MINZONI n° 20 22, ente comune; posto al piano terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.15, VIA DON GIOVANNI MINZONI n° 20 22, ente comune; posto al piano terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.16, VIA DON GIOVANNI MINZONI, ente comune; posto al piano terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.17, VIA DON GIOVANNI MINZONI, ente comune; posto al piano terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.18, VIA DON GIOVANNI MINZONI, ente comune; posto al piano terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633, ente urbano Are 51 Ca 76 . Quote di proprietà: Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna s.p.a. (favore) sede di Forlì C.F. 00182270405 (domicilio ipotecario eletto Forlì, Corso

Immagine 35c: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerriatore – gravami sugli immobili – terza parte

- Forlì rp 1881 rg 11555 del 26-07-2012, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto pubblico notarile numero 374/232 del 25-07-2012 notaio Olivetti Martina di Forlì C.F. LVTMTN80T42A952V, importo totale 400.000,00 Euro, importo capitale 200.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,929%, durata anni 15. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.10, DON GIOVANNI MINZONI, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno. Quote di proprietà: Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna s.p.a. (favore) sede di Forlì C.F. 00182270405 (domicilio ipotecario eletto Forlì Corso Della Repubblica N. 14), 1/1 di piena proprietà, Moscatelli Lorenzo (contro) nato a Rocca San Casciano il 10-04-1939 C.F. MSCLNZ39D10H437C 1/2 di piena proprietà, Bernabei Beatrice (contro) nata a Dovadola il 31-07-1946 C.F. BRNBRC46L71D357C 1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.13, DON GIOVANNI MINZONI, ente comune; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole NCEU fgl.21 p.lla 633 sub.14, DON GIOVANNI MINZONI, ente comune; posto al piano terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 633, ente comune Are 51 Ca 76 . Quote di proprietà: Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna s.p.a. (favore) sede di Forlì C.F. 00182270405 (domicilio ipotecario



stati trascritti ann. n.369 del 12-03-2014 di variazione di durata e ann. n.370 del 12-03-2014 di variazione di tasso;

- Forlì rp 915 rg 1380 del 23-01-2004, atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione, scrittura privata numero 36725 del 09-01-2004 notaio Papi Giorgio di Forlì C.F. PPAGRG36E07D704D. Unità negoziale 1. Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 38, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 39, terreno, Castrocaro Terme E Terra Del Sole Sezione CASTROCARO TERME T SOLE NCT fgl.21 p.lla 581, terreno. Quote di proprietà: Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (favore) sede di Castrocaro Terme E Terra Del Sole C.F. 80001950403 1/1 di piena proprietà.



Immagine 19d: estratto dalla relazione notarile del Dott. Guerritore – gravami sugli immobili – quarta parte

A queste formalità ha fatto seguito il pignoramento immobiliare del 1 luglio 2019 rep. 2089/2019 trascritto con note n. 17765/11895 del 18 ottobre 2019 e successiva nota in rettifica n. 17987/12037 del 22 ottobre 2019

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione ipocatastale a tutto il 1 luglio 2022 per il debitore e a tutto il 4 luglio 2022 per la debitrice, acquisendo opportuna certificazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì.

L'unica formalità successiva al pignoramento, trascritta il 20/2/2020 art. 2859/1906 è relativa a scrittura privata con sottoscrizione autenticata di preliminare di compravendita di immobili non oggetto di pignoramento, ove gli esecutati figurano venditori, redatta avanti al notaio Martina Olivetti di Forlì il 19/2/2020, cui non è stato dato seguito.

Non risultano altre formalità di interesse, relativamente ai debitori.

Negli allegati potranno essere meglio analizzate le singole posizioni, visionando le relative visure ove è contenuto l'elenco completo delle formalità, comprese quelle non citate nella relazione del dott. Guerritore ed anche lo sviluppo della scrittura privata con sottoscrizione autenticata iscritta il 20/2/2020.

NOTE CONCLUSIVE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, marzo 2024