

Tribunale di Forlì

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 29/2021

XXX

contro

XXX

Accettazione incarico 09/12/2021

Data deposito per via telematica: 26/01/2024

ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate/ contratti di locazione;
- allegato 7:** Visura camerale aggiornata;
- allegato 8:** Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U).

PREMESSA

In data 22/11/2021, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 29/2021 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 09/12/2021.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
- 2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
- 4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;
- 5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
- 8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-

- artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. “Beni Culturali”, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell’acquirente;
- 9) provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
 - 10) verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
 - 11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
 - 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
 - 13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l’importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
 - 14) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l’esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell’emanazione dei decreti previsti dall’art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
 - 17) ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato “in parte qua” dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i

ruineri e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

- 18) *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);*
- 19) *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*
- 20) *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell’acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);*
- 21) *nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l’esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull’intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;*
- 22) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell’immobile;*
- 23) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l’esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*
- 24) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;*
- 25) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell’estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 26) *acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato, ove diversi dal debitore Esecutato o familiari, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 27) *verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull’immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di*

- emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
- 28) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
- 29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- 30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;*
- 31) *Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;*
- 32) *Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto, ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 23/06/2022, ad inviare mediante Posta Raccomandata A/R, ai soggetti esecutati, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

L'inoltro è stato effettuato agli indirizzi riportati in Atti.

Contestualmente è stata contattata la Custode Giudiziaria incaricata, Avv. _____, che si è resa disponibile a partecipare all'incontro.

Nel contenuto della missiva, si specificava la necessità di effettuare un sopralluogo, stabilito per le ore 8:30 del giorno 5 luglio 2022.

All'appuntamento stabilito presso la frazione denominata "Falera", in prossimità della località "Balze" in Comune di Verghereto, è avvenuto l'incontro con l'Avv. _____ e con il sig. _____.

Congiuntamente, si è poi proceduto nel visionare i beni immobili coinvolti nella presente procedura, ubicati nel territorio circostante.

In data 09/10/2023, lo scrivente ha ripetuto un nuovo sopralluogo, in presenza del Custode Avv. _____ e del sig. _____.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni Pignorati, così come riportata nell'Atto di Pignoramento:

a) In piena proprietà della Società _____

fondi rustici con sovrastanti fabbricati rurali, in più corpi, siti in Comune di Verghereto, Strada Comunale di Colorio e Strada Provinciale Pratieghi, distinto il tutto nel Nuovo Catasto dei Terreni di detto Comune come segue:

Nel Foglio 88, con le particelle:

- 82 AA e AB di ha 0.52.00;
- 83 AA e AB di ha 0.70.50;
- 85 AA e AB di ha 0.67.60;
- 86 AA e AB di ha 0.88.20;

Nel Foglio 97, con le particelle:

- 12 AA e AB di ha 1.30.50;
- 31 AA e AB di ha 5.29.90;
- 33 AA e AB di ha 0.44.40;
- 34 di ha 10.28.80;
- 35 di ha 0.10.40;
- 70 di ha 5.39.00;
- 71 AA e AB di ha 1.61.80;
- 83 di ha 0.34.20;
- 84 di ha 1.42.20;
- 85 di ha 1.28.00;
- 86 AA e AB di ha 1.24.30;
- 91 di ha 1.26.80;
- 92 di ha 1.68.90;
- 93 AA, AB e AC di ha 2.12.10;
- 103 AA e AB di ha 1.61.50;
- 108 di ha 0.30.90;
- 109 di ha 0.60.10;
- 122 di ha 0.70.80;

Nel Foglio 98, con le particelle:

- 29 AA e AB di ha 0.47.98;
- 44 AA e AB di ha 1.03.80;
- 45 AA e AB di ha 1.91.79;
- 58 AA e AB di ha 0.26.38;
- 84 di ha 0.00.65;
- 96 AA e AB di ha 0.32.40;
- 38 AA e AB di ha 2.69.90;
- 39 AA e AB di ha 0.51.27;
- 89 di ha 0.73.76;
- 90 di ha 0.04.63;
- 91 AA e AB di ha 0.25.18;
- 93 di ha 0.15.91;

Nel Foglio 105, con le particelle:

- 5 di ha 0.16.30;
- 8 di ha 2.40.20;
- 11 di ha 19.88.20;
- 13 di ha 3.22.60;
- 15 di ha 3.84.20;
- 16 di ha 1.34.00;
- 17 di ha 1.12.50;
- 18 di ha 0.61.70;
- 20 di ha 2.79.10;

Nel Foglio 93, con le particelle:

- 522 di ha 0.53.83;
- 222 di ha 0.10.70;

Censiti ne N.C.E.U. del Comune di Verghereto al foglio 97, part:

- 141, Cat F/2, R.C. € 0,01;

Censiti ne N.C.E.U. del Comune di Verghereto al foglio 93, part:

- 577, Cat D/10, R.C. € 2.124,00.

b) In piena proprietà della

a. Fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali e proservizi sito in Comune di Verghereto, Via Ronco dell'Asino, distinto il tutto nel Nuovo Catasto dei Terreni di detto Comune nel foglio 67, con le particelle:

- 15 di ha 0.03.60;
- 16 di ha 0.03.30
- 20 di ha 1.85.40;
- 22 di ha 1.55.10;
- 30 AA e AB di ha 0.42.00;
- 121 di ha 0.13.41;
- 122 di ha 0.00.81;
- 123 di ha 0.00.13;
- 125 di ha 4.53.46;
- 126 AA e AB di ha 2.20.91;
- 127 AA e AB di ha 2.98.81;
- 130 di ha 0.00.07;
- 142 di ha 1.76.49;
- 150 di ha 3.26.76;

Censiti nel N.C.E.U. del Comune di Verghereto al foglio 67, part:

- 148, Cat. D/10, R.C. € 672,00;
- 149, Cat. D/10, R.C. € 132,00;
- 150, sub 1, Cat E;
- 150, sub 2, D/10, R.C. € 4.458,00;
- 150, sub 3, D/10, R.C. € 1.272,00;
- 150, sub 4, D/10, R.C. € 2.614,00.

Nella Nota di Trascrizione, i dati catastali sono indicati correttamente.

Nell'Atto di Pignoramento risulta errata la consistenza della particella n. 142 del foglio 67, che è di ha 1.75.49 anziché di ha 1.76.49.

Si riportano per esteso i dati risultanti dalle visure catastali, nelle tabelle seguenti:

Catasto Terreni Comune di Verghereto**GRUPPO 1**

foglio	part		mq.	classe	qualità	R.D.	R.A.	quota proprietà	proprietà
105	11		198.820	U	bosco misto	123,22 €	61,61 €	1/1	
105	13		32.260	U	bosco misto	19,99 €	10,00 €	1/1	
105	15		38.420	U	bosco misto	23,81 €	11,91 €	1/1	
105	16		13.400	U	bosco misto	8,30 €	4,15 €	1/1	
105	17		11.250	U	bosco misto	6,97 €	3,49 €	1/1	
105	18		6.170	U	bosco misto	3,82 €	1,91 €	1/1	
105	20		27.910	U	bosco misto	17,30 €	8,65 €	1/1	

105	5		1.630	U	bosco misto	1,01 €	0,51 €	1/1	
105	8		24.020	U	bosco misto	14,89 €	7,44 €	1/1	

88	82	AA	5.194	U	bosco misto	3,22 €	1,61 €	1/1	
88	82	AB	6	U	pascolo arborato	0,01 €	0,01 €	1/1	
88	83	AA	6.679	U	bosco misto	4,14 €	2,07 €	1/1	
88	83	AB	371	U	pascolo arborato	0,21 €	0,10 €	1/1	
88	85	AA	6.550	U	bosco misto	4,06 €	2,03 €	1/1	
88	85	AB	210	U	pascolo arborato	0,12 €	0,05 €	1/1	
88	86	AA	8.387	U	bosco misto	5,20 €	2,60 €	1/1	
88	86	AB	433	U	pascolo arborato	0,25 €	0,11 €	1/1	

97	103	AA	12.967	1	pascolo	6,70 €	6,70 €	1/1	
97	103	AB	3.183	4	seminativo	5,75 €	7,40 €	1/1	
97	108		3.090	U	bosco misto	1,92 €	0,96 €	1/1	
97	109		6.010	U	bosco misto	3,72 €	1,86 €	1/1	
97	12	AA	10.038	2	prato	12,96 €	7,96 €	1/1	
97	12	AB	3.012	U	pascolo arborato	1,71 €	0,78 €	1/1	
97	122		7.080	U	pascolo arborato	4,02 €	1,83 €	1/1	
97	31	AA	13.797	2	prato	17,81 €	9,98 €	1/1	
97	31	AB	39.193	U	pascolo arborato	22,27 €	10,12 €	1/1	
97	33	AA	3.637	3	seminativo	6,57 €	8,45 €	1/1	
97	33	AB	803	U	pascolo arborato	0,46 €	0,21 €	1/1	

97	34		102.880	4	seminativo	185,97 €	239,10 €	1/1	
97	35		1.040	U	pascolo arborato	0,59 €	0,27 €	1/1	
97	70		53.900	4	seminativo	97,43 €	125,27 €	1/1	
97	71	AA	300	4	seminativo	0,54 €	0,70 €	1/1	
97	71	AB	15.880	U	pascolo arborato	9,02 €	4,10 €	1/1	
97	83		3.420		incolto sterile				
97	84		14.220	U	pascolo arborato	8,08 €	3,67 €	1/1	
97	85		12.800	U	bosco misto	7,93 €	3,97 €	1/1	
97	86	AA	8.130	1	pascolo	4,20 €	4,20 €	1/1	
97	86	AB	4.300	4	seminativo	7,77	9,99 €	1/1	
97	91		12.680	U	pascolo arborato	7,20 €	3,27 €	1/1	
97	92		16.890	U	bosco misto	10,47 €	5,23 €	1/1	
97	93	AA	20.228	U	bosco misto	12,54 €	6,27 €	1/1	
97	93	AB	82	1	pascolo	0,04 €	0,04 €	1/1	
97	93	AC	900	U	pascolo arborato	0,51 €	0,23 €	1/1	
97	141		1.690		Ente Urbano			1/1	

98	29	AA	4.504	2	pascolo	1,86 €	1,86 €	1/1	
98	29	AB	294	U	pascolo arborato	0,17 €	0,08 €	1/1	
98	38	AA	26.672	2	pascolo	11,02	11,02 €	1/1	
98	38	AB	318	U	pascolo arborato	0,18 €	0,18 €	1/1	
98	39	AA	1.306	2	pascolo	0,54 €	0,54 €	1/1	
98	39	AB	3.821	U	pascolo arborato	2,17 €	0,99 €	1/1	

98	44	AA	10.369	U	bosco misto	6,43 €	3,21 €	1/1	
98	44	AB	11	2	pascolo	0,01 €	0,01 €	1/1	
98	45	AA	17.322	U	pascolo arborato	9,85 €	4,47 €	1/1	
98	45	AB	1.857	4	seminativo	3,36 €	4,32 €	1/1	
98	58	AA	2.534	U	bosco misto	1,57 €	0,79 €	1/1	
98	58	AB	104	2	pascolo	0,04 €	0,04 €	1/1	
98	84		65	4	seminativo	0,12 €	0,15 €	1/1	
98	89		7.376	4	seminativo	13,33 €	17,14 €	1/1	
98	90	AA	348	2	pascolo	0,14 €	0,14 €	1/1	
98	90	AB	115	4	seminativo	0,21 €	0,27 €	1/1	
98	91	AA	2.320	U	pascolo arborato	1,32 €	0,60 €	1/1	
98	91	AB	198	2	pascolo	0,08 €	0,08 €	1/1	
98	93		1.591	2	pascolo	0,66 €	0,66 €	1/1	
98	96	AA	2.568	4	seminativo	4,64 €	5,97 €	1/1	
98	96	AB	672	2	pascolo	0,28 €	0,28 €	1/1	

Superficie complessiva terreni: ha 83.65.35

Superficie ente urbano: ha 00.16.90

Catasto Fabbricati - Comune di Verghereto

Foglio	Particella	Cat	piano	Ubicazione	Rendita	Proprietà
97	141	F/2 (Unità collabente)	S1-T - 1	Case Sparse Colorio Colle Verde	--	1/1)

GRUPPO 2

foglio	part.	mq.	class e	qualità	R.D.	R.A.	quota propriet à	proprietà
67	121	1.341	1	pascolo	0,69 €	0,69 €	1/1	
67	122	81	1	pascolo	0,04 €	0,04 €	1/1	

67	123		13	2	seminativo	0,04 €	0,04 €	1/1	
67	125		45.346	3	seminativo	81,97 €	105,39 €	1/1	
67	126	AA	16.762	U	bosco misto	10,39 €	5,19 €	1/1	
67	126	AB	5.329	U	pascolo arborato	3,03 €	1,38 €	1/1	
67	127	AA	20.057	U	bosco misto	12,43 €	6,22 €	1/1	
67	127	AB	9.824	U	pascolo arborato	5,58 €	2,54 €	1/1	
67	130		7	U	pascolo arborato	0,01 €	0,01 €	1/1	
67	142		17.549	4	seminativo	31,72 €	40,78 €	1/1	
67	15		360	2	seminativo	1,02 €	1,02 €	1/1	
67 (*)	150		32.676		Ente Urbano			1/1	
67	16		330	2	seminativo	0,94 €	0,94 €	1/1	
67	20		18.540	4	seminativo	33,51 €	43,09 €	1/1	
67	22		15.510	U	bosco misto	9,61 €	4,81 €	1/1	
67	30	AA	825	3	seminativo	1,49 €	1,92 €	1/1	
67	30	AB	3.375	U	bosco misto	2,09 €	1,05 €	1/1	
67	149		221		Ente Urbano			1/1	
67	148		305		Ente Urbano			1/1	

(*) annotazione immobile: comprende la part. 144 fg 67

Superficie complessiva terreni: ha 15.52.49

Superficie enti urbani: ha 03.32.02

Catasto Fabbricati - Comune di Verghereto

Foglio	Particella	sub	Cat	piano	Ubicazione	Zona censuaria	Rendita	Proprietà 1/1
67	150	2	D/10	T	Case Sparse Ronco Dell' Asino Pianello	2	€ 4.458,00	
67	150	3	D/10	T	Case Sparse Ronco Dell' Asino Pianello	2	€ 1.272,00	
67	150	4	D/10	T	Case Sparse Ronco Dell' Asino Pianello	2	€ 2.614,00	
67	148	/	D/10	T	Case Sparse Ronco Dell' Asino Pianello	2	€ 672,00	
67	149	/	D/10	T	Case Sparse Ronco Dell' Asino Pianello	2	€ 132,00	

GRUPPO 3

foglio	part	mq.	classe	qualità	R.D.	R.A.	quota proprietà	Proprietà
93	577	1.218		Ente urbano				
93	222	1.070	3	seminativo	1,93 €	2,49 €	1/1	

93	522		5.383	3	seminativo	9,73 €	12,51 €	1/1	
----	-----	--	-------	---	------------	--------	---------	-----	--

Superficie complessiva terreni: ha 00.64.53

Superficie ente urbano: ha 00.12.18

Catasto Fabbricati - Comune di Verghereto

Foglio	Particella	sub	Cat	piano	Ubicazione	Zona censuaria	Rendita	Proprietà 1/1
93	577	/	D/10	T	Località Ville Di Montecoronaro Via Del Poggio	1	€ 2.124,00)

Confinanti riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura:

Foglio 67:

- pc 121 – confinanti fg 65, pc. 88 ;
- pc 122 – confinanti fg 67, pc. 19 REGIONE EMILIA ROMAGNA;
- pc 123 – confinanti fg 67, pc. 14 ;
- pc 125 – confinanti fg 67, pc. 26 REGIONE EMILIA ROMAGNA;
- pc 126 – confinanti fg 67, pc. 29 REGIONE EMILIA ROMAGNA;
- pc 127 – confinanti fg 67, pc. 31 REGIONE EMILIA ROMAGNA;
- pc 130 – confinanti fg 67, pc. 33 REGIONE EMILIA ROMAGNA;
- pc 142 – confinanti fg 67, pc. 34 REGIONE EMILIA ROMAGNA;
- pc 12 – confinanti fg 67, pc. 17 REGIONE EMILIA ROMAGNA;
- pc 150 – confinanti fg 67, pc. 11 ;
- pc 16 – confinanti fg 67, pc. 10 ;
- pc 20 – confinanti fg 67, pc. 134 ;
- pc 22 – confinanti fg 67, pc. 9 ;
- pc 30 – confinanti fg 67, pc. 21 ;
- pc 149 – confinanti fg 67, pc. 132 ;

Foglio 88:

- pc 82 – confinanti fg 88, pc. 71 ;
- pc 83 – confinanti fg 88, pc. 72 ;
- pc 85 – confinanti fg 88, pc. 73 ;
- pc 86 – confinanti fg 88, pc. 74 ;
- pc 86 – confinanti fg 88, pc. 84 ;
- pc 86 – confinanti fg 96, pc. 36 ;

Foglio 93:

- pc 222 – confinanti fg 93, pc. 521 ;
- pc 522 – confinanti fg 93, pc. 573 ;
- pc 577 – confinanti fg 93, pc. 220 ;
- pc 577 – confinanti fg 93, pc. 219 ;
- pc 577 – confinanti fg 93, pc. 221 ;
- pc 577 – confinanti fg 93, pc. 224 ;
- pc 577 – confinanti fg 93, pc. 362 ;

Foglio 97:

- pc 103 – confinanti fg 97, pc. 111 ;
- pc 108 – confinanti fg 97, pc. 112 ;
- pc 109 – confinanti fg 97, pc. 95 ;
- pc 12 – confinanti fg 97, pc. 94 ;
- pc 122 – confinanti fg 17, pc. 2 ;

- pc 31 – confinanti fg 97, pc. 11 ;
- pc 33 – confinanti fg 97, pc. 30 ;
- pc 34 – confinanti fg 97, pc. 69 ;
- pc 35 – confinanti fg 97, pc. 82 ;
- pc 70 – confinanti fg 97, pc. 123 ;
- pc 71 – confinanti fg 97, pc. 100 ;
- pc 83 – confinanti fg 97, pc. 101 ;
- pc 84 – confinanti fg 97, pc. 102 ;
- pc 85 – confinanti fg 97, pc. 104 ;
- pc 86 – confinanti fg 97, pc. 105 ;
- pc 91 – confinanti fg 98, pc. 48 ;
- pc 92 – confinanti fg 98, pc. 28 ;
- pc 93 – confinanti fg 98, pc. 23 ;
- pc 141 – confinanti fg 98, pc. 21 ;
- pc 141 – confinanti fg 98, pc. 22 ;
- pc 141 – confinanti fg 98, pc. 24 ;
- pc 141 – confinanti fg 98, pc. 12 ;
- pc 141 – confinanti fg 88, pc. 133 ;
- pc 141 – confinanti fg 88, pc. 112 ;
- pc 141 – confinanti fg 88, pc. 111 ;

Foglio 98:

- pc 29 – confinanti fg 98, pc. 48 ;
- pc 38 – confinanti fg 98, pc. 54 ;
- pc 39 – confinanti fg 98, pc. 52 ;
- pc 44 – confinanti fg 98, pc. 46 ;
- pc 45 – confinanti fg 98, pc. 47 ;
- pc 58 – confinanti fg 98, pc. 40 ;
- pc 84 – confinanti fg 98, pc. 42 ;
- pc 89 – confinanti fg 98, pc. 30 ;
- pc 90 – confinanti fg 98, pc. 57 ;
- pc 91 – confinanti fg 98, pc. 28 ;
- pc 93 – confinanti fg 98, pc. 23 ;
- pc 96 – confinanti fg 98, pc. 25 ;

Foglio 105:

- pc 11 – confinanti fg 105, pc. 4 ;
- pc 13 – confinanti fg 105, pc. 3 ;
- pc 15 – confinanti fg 104, pc. 19 ;
- pc 16 – confinanti fg 104, pc. 27 ;
- pc 17 – confinanti fg 105, pc. 19 ;
- pc 18 – confinanti fg 105, pc. 21 ;
- pc 20 – confinanti fg 105, pc. 12 ;
- pc 5 – confinanti fg 105, pc. 6 ;
- pc 8 – confinanti fg 105, pc. 22 ;
- pc 8 – confinanti fg 105, pc. 7 ;
- pc 8 – confinanti fg 105, pc. 9 ;
- pc 8 – confinanti fg 97, pc. 72 ;
- pc 8 – confinanti fg 105, pc. 14 ;
- pc 8 – confinanti fg 105, pc. 10 ;
- Comune di Arezzo fg 17, pc 1 ;
- Comune di Arezzo fg 17, pc 2 ;
- Comune di Arezzo fg 17, pc 4 ;

Precisazioni:

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visure storiche per immobili al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visure storiche per immobili al Catasto Terreni (C.T.);
- Estratti di mappa;
- Planimetrie catastali delle unità pignorate (C.Fabbricati);
- Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni.

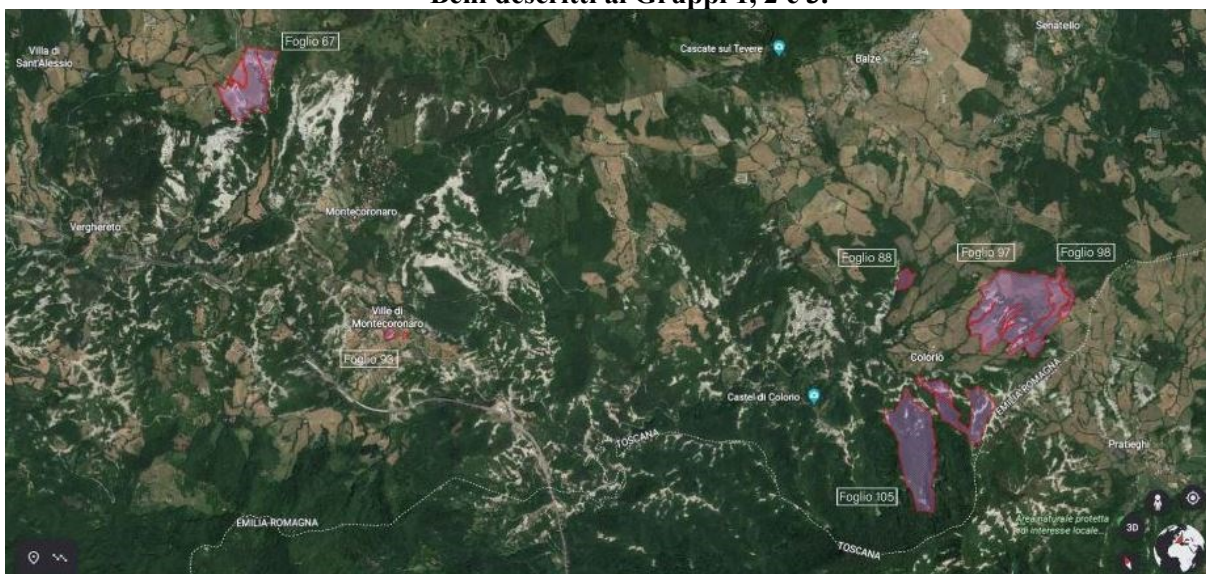
DESCRIZIONE

Si procede alla descrizione dei Beni pignorati, secondo i raggruppamenti che emergono da tre Contratti di affitto, attualmente in essere:

1. contratto di affitto di fondo rustico, Atto Rep. 46094/20523 del 24/11/2021 – Notaio _____ – Perugia, avente durata fino al 24/11/2036, trascritto presso la Conservatoria di Forlì in data 03/12/2021 ai nn. 23513/16286), con cui (Partita IVA _____), concede in affitto a (Partita IVA _____), avente per oggetto gli immobili di seguito descritti al **Gruppo 1.**
2. originario contratto di affitto del 06/12/2019 – Atto Rep. 14/11– scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio _____ – Bertinoro, avente durata sino al 28/11/2034, trascritto presso la Conservatoria di Forlì in data 11/12/2019 ai nn. 21332/14275 con cui la Società _____ . (Partita IVA _____), concedeva in affitto alla società (P.IVA _____); detto contratto è stato CEDUTO da (P.IVA _____) con Atto del Notaio _____, Rep.46092/20521 del 24/11/2021 (Trascritto in data 01/12/2021 ai nn. 23341/16169), avente per oggetto gli immobili di seguito descritti al **Gruppo 2.**
3. originario contratto di affitto del 06/12/2019 – Atto Rep. 13/10 – Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio _____ – Bertinoro, avente durata sino al 28/11/2034, trascritto presso la Conservatoria di Forlì in data 11/12/2019 ai nn.21331/14274, con cui la Società _____ (Partita IVA _____) concedeva in affitto alla società (P.IVA _____); detto contratto è stato CEDUTO da (P.IVA _____), con Atto del Notaio _____, Rep.46091/20520 del 24/11/2021 (Trascritto in data 01/12/2021 ai nn. 23340/16168), avente per oggetto gli immobili di seguito descritti al **Gruppo 3.**

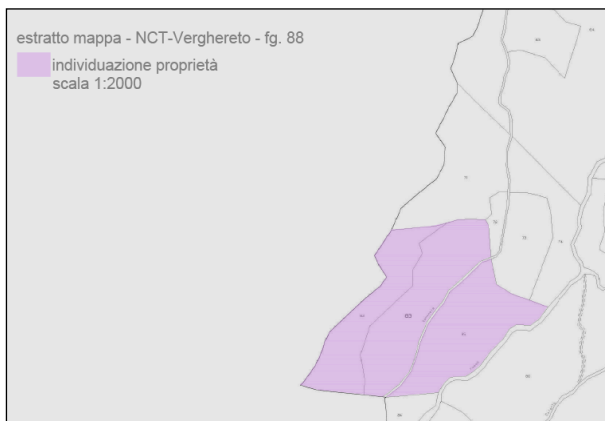
Si descrivono di seguito i Beni immobili riconducibili a ciascuno dei contratti summenzionati.

INQUADRAMENTO SATELLITARE Beni descritti ai Gruppi 1, 2 e 3.



Descrizione dei beni rientranti nel **Gruppo 1**

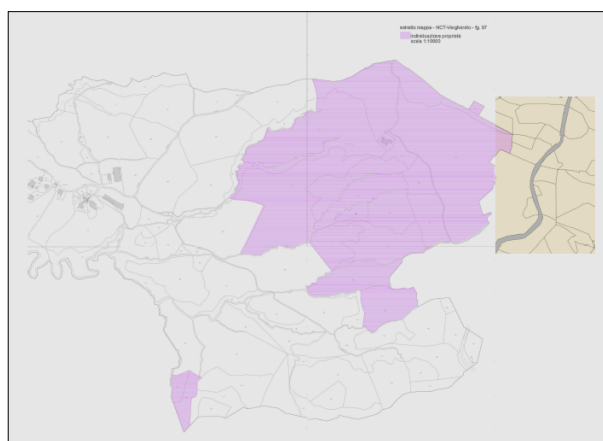
Si tratta di beni immobili catastalmente censiti ai fogli n. 88, 97, 98 e 105 del Comune di Verghereto.



I beni immobili individuati al foglio 88, hanno destinazione catastale a bosco misto e pascolo arborato, per una superficie complessiva di Ha 02.78.30.

Le varietà arboree di maggior pregio ivi presenti sono rappresentate da Cerro (*Quercus cerris*), Carpino (*carpinus cetulus*), Acero (*Acer campestre*) e Faggio (*Fagus sylvatica*).

Quest'ultima varietà diventa dominante a quote maggiori.

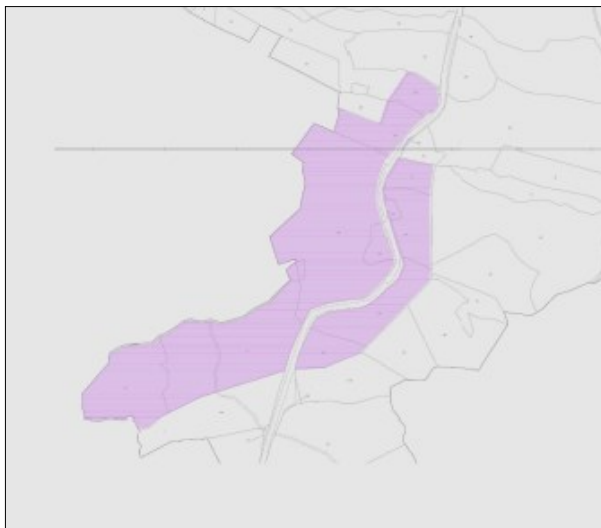


I beni immobili individuati al foglio 97, hanno destinazione catastale a pascolo, seminativo, bosco misto, prato, pascolo arborato, incolto sterile, per una superficie complessiva di Ha 37.04.60 al netto di un Ente Urbano (sup. ha 00.16.90), censito alla particella 141.

Si tratta di un vecchio fabbricato collabente in località "Colle Verde".

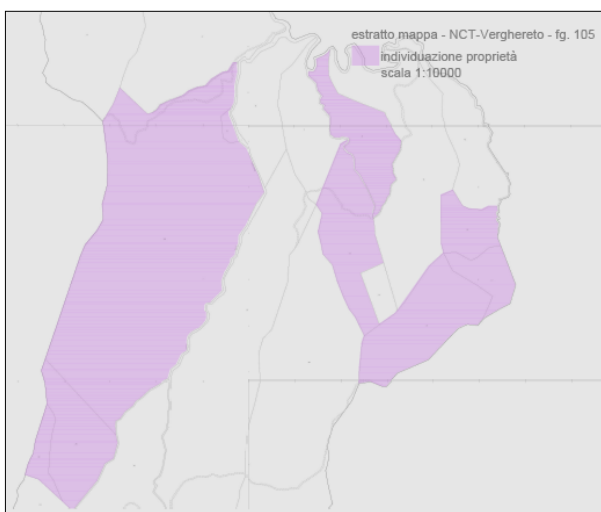
In origine era una casa colonica con stalla e fienile, ad oggi risulta abbandonata, allo stato di rudere e priva di una strada d'accesso battuta.

I pascoli polifiti, sono tutti in pendenza, se si esclude il podere più vicino al rudere.



I beni immobili individuati al foglio 98, hanno destinazione catastale a pascolo, pascolo arborato, bosco misto, seminativo, per una estensione complessiva di Ha 8.43.65.

La loro collocazione, in declivio, li pone a breve distanza dal confine che separa le regioni Toscana ed Emilia Romagna.



I beni immobili individuati al foglio 105, hanno destinazione catastale esclusivamente a bosco misto con varietà di faggio, cerro, carpino, ed altre di minor pregio.

La giacitura è in forte pendenza.

L'estensione complessiva è di Ha 35.38.80.

Riassumendo: si tratta di terreni, aventi una estensione catastale complessiva, di Ha 83.65.35, cui si somma la superficie dell'Ente Urbano (part. 141, fg 97), pari ad ha. 00.16.90.

I terreni hanno bassa rendita catastale, con giaciture spesso in decisa pendenza, e si distribuiscono in prossimità del confine regionale tra l'Emilia Romagna e la Toscana.

Il toponimo che fa da riferimento per i fogli catastali 97, 98, 105 e 88, è "Colorio", raggiungibile dalla nota località denominata "Balze", in Comune di Verghereto, mediante la strada provinciale 67.

Da questa provinciale, si diramano le cavedagne che conducono alle varie proprietà.

Per i terreni inseriti al foglio 93, il Toponimo è "Ville di Montecoronaro",

La loro ubicazione è situata ad una quota che è compresa tra gli 800 mt ed i 1.000 mt sul livello del mare.

I terreni hanno un "franco" di coltivazione, al di sopra della roccia, poco profondo, a grana medio/grossa e di media fertilità.

Buona è la disponibilità di acqua ad uso agricolo e zootecnico, ed il loro drenaggio avviene mediante fossi in grado di smaltirle verso gli scoli ed i torrenti demaniali presenti.

Gli appezzamenti di terreno coltivati a prato polifita, hanno pendenze che vanno da un 15/20 % (lieve), ad un 35/40 % (medio/forti), mentre i terreni con destinazione a bosco ceduo di varie essenze (cerro, carpino faggio, pino nero, etc.), hanno pendenze che oscillano tra il 25 % e il 55 %.

I boschi, in particolare, hanno ceppaie di media fertilità.

Per la varietà Faggio, si prevede un intervento di taglio ogni 12 anni, mentre per le varietà "quercine" e carpino, ogni 20 anni.

A tal proposito, lo scrivente rileva come i boschi, rientranti nel presente Gruppo 1), siano stati tagliati per una estensione pari circa, a metà di quella complessiva.

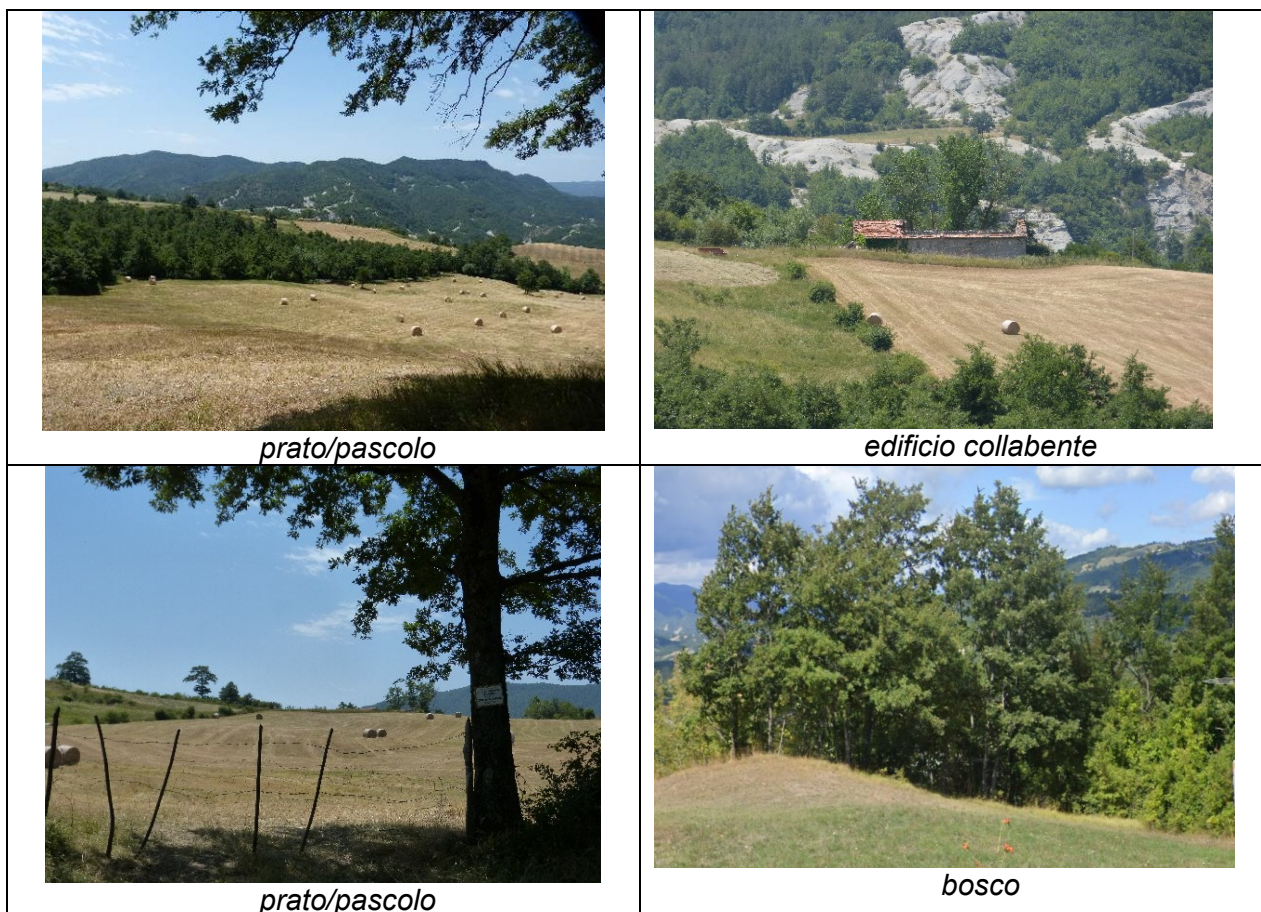
Nel loro insieme, i terreni rientranti nel GRUPPO 1), si distribuiscono in un'area di crinale che sul piano climatologico viene definita, "di montagna", fredda e ricca di neve in inverno, piovosa in autunno e primavera, relativamente calda in estate.

Riuniti in sottogruppi, i terreni distano qualche chilometro tra loro e non risultano sempre, comodamente accessibili.

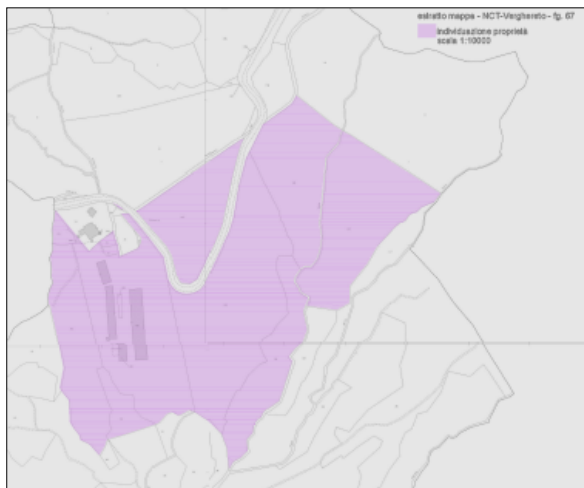
L'edificio rurale, di epoca remota (oltre 100 anni almeno), situato sulla particella catastale n. 141 del foglio 97, in località "colle verde", come già riferito, risulta collabente e non abitabile.

In origine aveva destinazione residenziale e di servizio alla conduzione agricola e di allevamento.

Le strutture portanti sono in sasso/mattoni e ormai diroccate, crollato in buona parte il tetto; assenti gli allacciamenti di acqua ed energia elettrica etc.



Descrizione dei beni rientranti nel Gruppo 2



Si tratta di beni immobili catastalmente censiti al foglio 67 del Comune di Verghereto, in località PIANELLO.

Una porzione di questo raggruppamento, è costituita da terreni aventi destinazione agricola, con qualità catastali a pascolo, seminativo, bosco misto, pascolo arborato.

A ciò si aggiunge una vasta area (ente urbano, part. 150, fg.67), con sovrastanti corpi di fabbrica, aventi categoria catastale D/10 (fienili, stalle, depositi, attrezzi e altre costruzioni utilizzate come magazzino). La loro ubicazione, in località “Pianello”, si colloca in zona definita “di montagna”, ad una quota che oscilla tra gli 800 mt e i 1.100 mt sul livello del mare e sono

comodamente raggiungibili dal Comune di Verghereto, percorrendo la Via “Ronco dell’Asino”.

Podere e relativi fabbricati, sono accessibili dalle strade poderali e interpoderali.

In buono stato di manutenzione e adeguatamente dimensionata, appare la rete di scolo delle acque meteoriche.

Come già esposto per i terreni del Gruppo precedente, anche quelli rientranti nel Gruppo 2), hanno un “franco” di coltivazione, al di sopra della roccia, poco profondo, a grana medio/grossa e di media fertilità. Buona è la disponibilità di acqua ad uso agricolo e zootecnico.

Gli appezzamenti di terreno coltivati a prato polifita, hanno pendenze che vanno da un 15/20 % (lieve), ad un 35/40 % (medio/forti), mentre i terreni con destinazione a bosco ceduo di varie essenze (cerro, carpino faggio, pino nero, etc.), hanno pendenze che oscillano tra il 25 % e il 55 %.

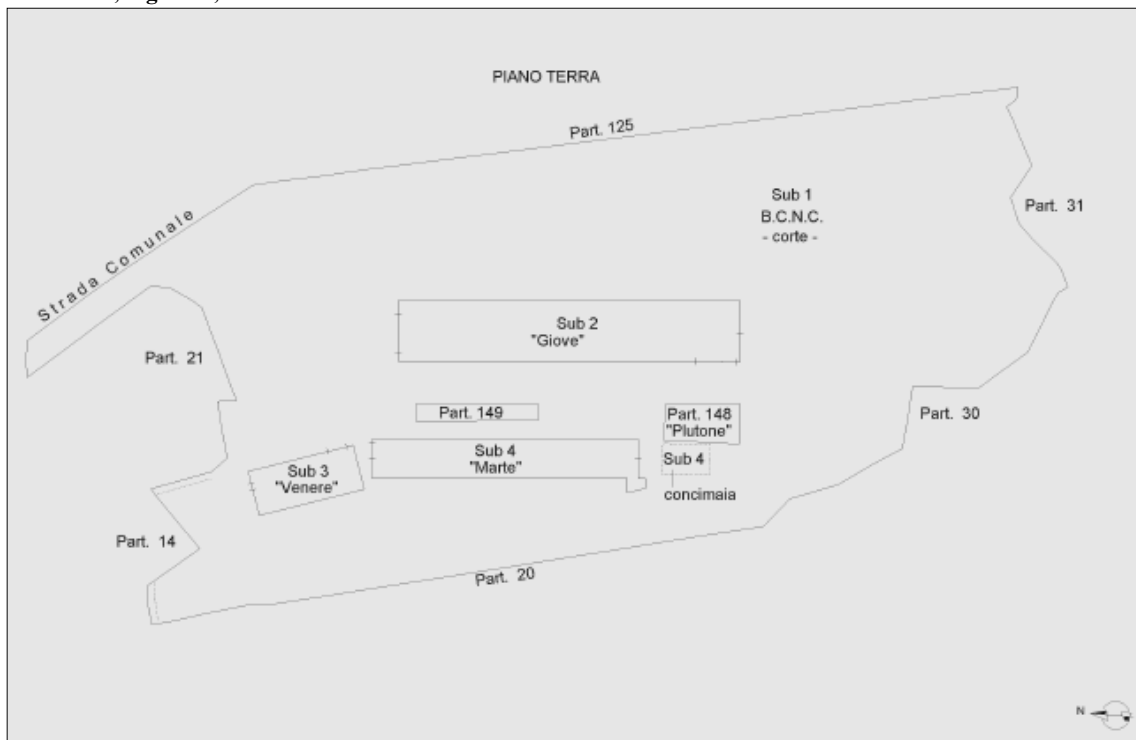
I boschi, in particolare, hanno ceppaie di media fertilità, con turno ultraventennale.

In questo caso, lo scrivente ha appurato che i boschi rientranti nel Gruppo 2), non sono stati tagliati.

L’area urbana, risulta recinta, prevede una viabilità interna carrabile ed un accesso principale, dalla pubblica strada.

Per quanto concerne i fabbricati, si procede, come segue, ad una loro puntuale descrizione.

Particella 150, foglio 67, Ente Urbano



Edificio su pc. 148, fg 67, denominato “Plutone”:

Utilizzato per l’essiccazione della Pollina, è composto da un vano unico a pianta rettangolare, avente larghezza di ml 12,50 e lunghezza di ml 24,40, una superficie commerciale di mq 305,00 e una superficie netta (calpestabile), di mq 284,65.

La copertura è a due falde con una altezza minima di ml 6,50 ed una massima di ml 7,30.

Le strutture portanti sono in cemento armato, con pilastri e travi prefabbricati: solaio costituito da travi in cemento armato e tavole prefabbricate, con soprastante manto in lastre di eternit.

Tamponamenti in lastre di cemento armato prefabbricate, intonacate.

Si notano due ampi accessi carrabili di cui quello situato sul prospetto Nord, è tamponato con muratura di laterizio; permane soltanto quello sul lato opposto (Sud), dove sono state tamponate due finestre.

Nel settore più alto, del solo prospetto Est, sono presenti numerose aperture finestrate con infissi di metallo.

Il pavimento interno è in cemento liscio.



Prospetti Nord e Ovest con nastro trasportatore di pollina



Prospetti Sud con apertura, ed Est con finestratura in alto



Interno con pollina essicata



Particolare del rivestimento interno

Corpo di fabbrica su pc. 149, fg 67, concimaia scoperta per stoccaggio pollina.

Realizzata nell’anno 1982, prevede una superficie commerciale di mq 221 (da visura catastale).

Fondazione del tipo a platea e strutture laterali di contenimento, di cemento armato in stato di degrado, alte cm 80/100.

La destinazione a concimaia all’aperto è disattesa poiché attualmente viene utilizzata come deposito materiali all’aperto.



Concimaia all'aperto usata come deposito



Particolare muro laterale in c.a.

Edificio su pc. 150 sub 3, fg 67, denominato “Venere”:

Fabbricato ad un unico vano, utilizzato per la lavorazione ed il confezionamento delle uova.

Misura ml 15,00 di larghezza per ml 35,30 di lunghezza, per una superficie commerciale di mq 529,50 ed una netta di mq 515,97.

La struttura portante prevede pilastri, capriate e travetti, in cemento armato prefabbricati, cordoli e architravi in c.a., tiranti e “catene”, in acciaio.

I tamponamenti perimetrali, se si esclude il prospetto Sud, sono in blocchi di mattoni forati, di laterizio.

La copertura, a due falde, prevede un manto in lastre di eternit, visibile anche dall'interno dell'edificio.

Sul lato delle lastre di eternit, rivolto verso l'interno dell'edificio, è stata applicata una vernice coprente di tonalità marrone, data a spruzzo.

In corrispondenza dei cornicioni (appena abbozzati), si notano travetti e tavelle in c.a. prefabbricati.

I prospetti, ad eccezione di quello sud, sono intonacati e tinteggiati di color rosato, ampiamente degradato e colonizzato da muffe/licheni: assenti grondaie e pluviali.

Sul prospetto sud, senza aperture, il tamponamento è stato realizzato, previo abbattimento della muratura preesistente, con pannelli sandwich (per parete), “a vista”.

Si tratta di elementi coibentati con poliuretano, sorretti da una struttura metallica, esternamente raccordati con le murature dei prospetti est e ovest, con fasce metalliche larghe 25 cm circa.

Il prospetto est presenta un ampio accesso carrabile ed uno, più piccolo, pedonale; finestre sia nel settore inferiore che in quello superiore.

Il prospetto nord, prevede due ampie aperture carrabili, di cui una, tamponata con pannelli sandwich del tipo summenzionato, e un accesso pedonale.

Il prospetto ovest, presenta finestre soltanto nel settore superiore e appare ampiamente degradato, con porzioni in cui l'intonaco si è, o si sta, staccando dal supporto.

Internamente, si nota l'applicazione dei pannelli sandwich coibentati sui muri di tamponamento dei prospetti Est, Nord e Ovest, sino allo spiccato delle falde del tetto.

L'ambiente è unico, pavimentato in cemento liscio e colorato.

Sono presenti una pompa di calore alimentata a GPL e un boiler per l'acqua calda, alimentato elettricamente.

Assenti suddivisioni ad individuare uffici etc. se si esclude un container prefabbricato rimovibile, utilizzato come spogliatoio e bagno/doccia.



Prospetti Sud con pannelli sandwich a vista, ed Est



Prospetto Nord



Prospetti Nord ed Ovest



Telaio metallico che sorregge dall'interno, i pannelli sandwich che fungono da tamponamento del prospetto sud



Interno con divisorio in telo cerato



Vista dell'interno

Edificio su pc. 150 sub 2, fg 67 denominato “Giove”:

Utilizzato per l'allevamento di galline ovaiole, è stato realizzato nell'anno 1976 e ristrutturato di recente. Prevede un vano principale a pianta rettangolare, largo ml 16,35 e lungo ml 112,15 per una superficie commerciale di mq 1.833,65 e una superficie netta di mq 1.795,19.

Al costruito si aggiunge un tunnel per l'essiccazione della pollina, di recente realizzazione, lungo ml 106,87 e largo ml 3,45 per mq 368,70 di superficie commerciale e mq 360,39 di superficie netta.

E' altresì presente, una vasca di raccolta, della consistenza di mq 20,33 di superficie commerciale e mq 17,81 di superficie netta.

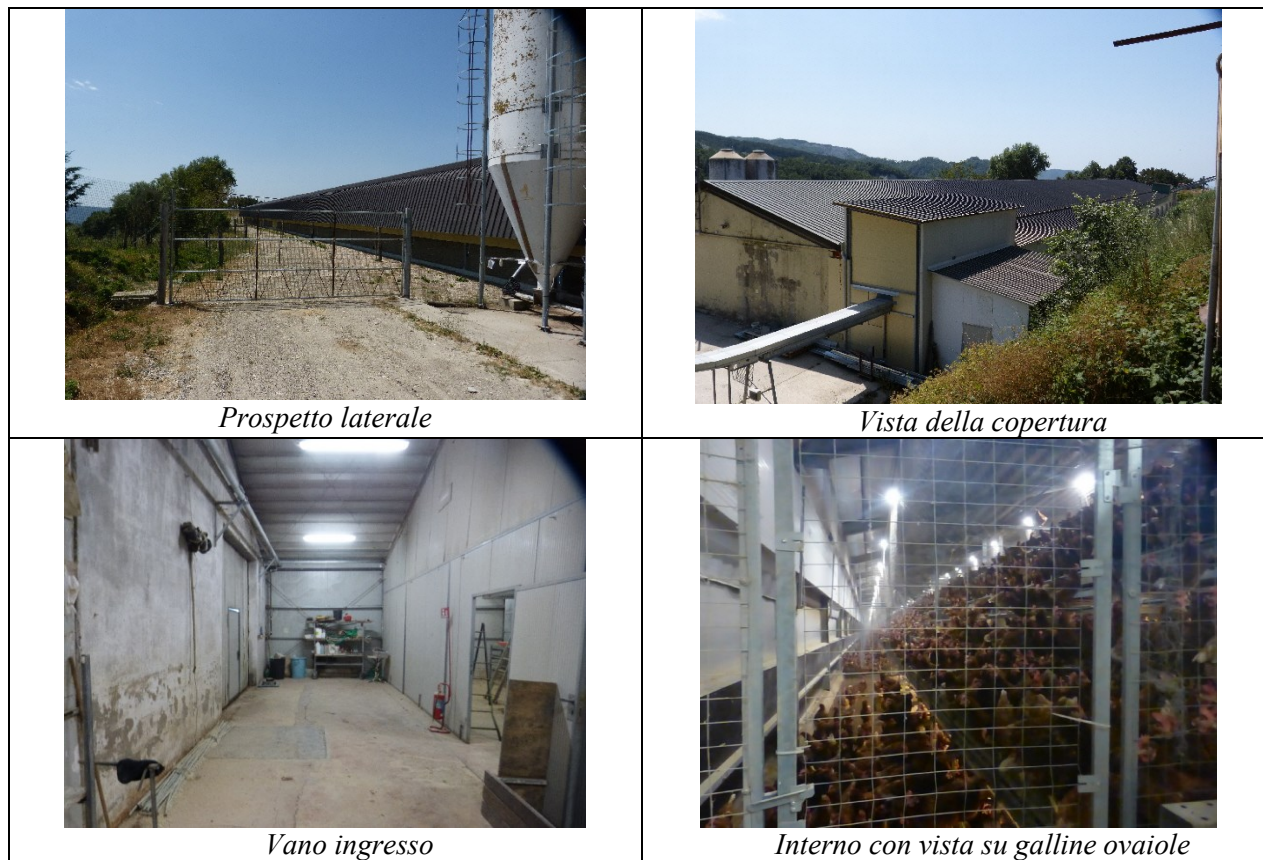
Le strutture portanti sono di metallo e in muratura, fondazioni e plinti in c.a., copertura di recente realizzazione, in lastre sandwich coibentate.

Tamponamenti in metallo e muratura di laterizio intonacata, pavimentazione interna in cemento liscio.

All'ingresso è stato delimitato un vano disimpegno, con pannelli sandwich: ampie aperture finestrate sul lato est.

Le altezze interne vanno da un minimo di ml 3,50 ad un massimo di ml 5,50 per il vano principale, e da ml 3,15 a ml 3,50 per il tunnel.

Presenza di impianto elettrico e idrico con mini boiler per l'acqua calda, ad alimentazione elettrica.



Edificio su pc. 150 sub 4, fg 67, denominato “Marte”:

Utilizzato per l'allevamento di galline ovaiole, è stato realizzato nell'anno 1976 e ristrutturato nell'anno 1995.

Misura ml 12,50 di larghezza e ml 87,30 di lunghezza per una superficie commerciale di mq 1.108,71.

Le altezze interne vanno da un minimo di ml 3,25 ad un massimo sotto colmo, di ml 4,80

Le strutture portanti sono costituite da pilastri e capriate in cemento armato prefabbricato, solaio di copertura in lastre in c.a. prefabbricate così come la maggior parte dei tamponamenti (alcuni in muratura).

Finestrature lungo i prospetti est ed ovest.

La copertura prevede l'impiego di pannelli sandwich coibentate.

Sul lato ovest, si è ricorsi a pannellature dello stesso materiale a protezione dai venti occidentali.

Pavimentazione interna in cemento liscio.

Presenza di un vano ingresso all'interno del fabbricato.

Sul lato Nord, vano carrabile tamponato con Pannelli sandwich.

Sono presenti l'impianto elettrico e idrico con mini boiler per l'acqua calda, ad alimentazione elettrica.

Sul lato Sud, confina con il costruito, un piccolo piazzale con pavimentazione in conglomerato cementizio armato e liscio, che funge da concimaia all'aperto.

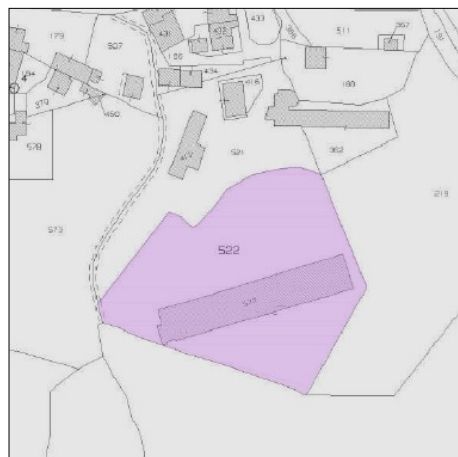
La sua consistenza è di mq 133,36



Elementi di fabbrica in lamiera e pannelli sandwich coibentati, contengono i nastri (denominati “anaconda”), che trasportano le uova, dai capannoni “Marte” e “Giove”, verso quello denominato “Venere”.

Gli stessi capannoni “Marte” e “Giove”, conferiscono la pollina all’edificio “Plutone”, mediante nastri trasportatori.

Descrizione dei beni rientranti nel Gruppo 3



Si tratta di beni immobili catastalmente censiti al foglio 93 del Comune di Verghereto, podere POGGIOLINO.

Si tratta di immobili situati in ambito di montagna, nel Comune di Verghereto località “ville di Montecoronaro via del Poggio” e sono costituiti da appezzamenti coltivati a prato/seminativo per una superficie complessiva di Ha 0.64.53 e da un’area urbana, particella n. 577 (mq 1.218), con sovrastante edificio avente categoria catastale D/10.

Si tratta di un capannone nel quale vengono svezzati i pulcini di gallina, prima di essere trasferiti nelle strutture descritte precedentemente e appartenenti al Gruppo 2).

Il fabbricato è stato costruito a fine anni ’60 del secolo scorso su di una superficie piana.

Prevede una sala unica di mq 1.047,23, un piccolo magazzino di mq 52,65, un locale bagno di mq 3,25 e un ripostiglio di mq 9,21, per complessivi mq 1.168,00 di superficie commerciale e mq 1.112,34 di superficie netta.

Le altezze interne vanno da un minimo di ml 4,10 ad un massimo di ml 6,95.

Le strutture portanti sono in muratura con pilastri, travi in cemento armato; solaio di copertura in parte “a botte”, in latero cemento: manto di copertura in tegole di laterizio.

Fondazioni continue in c.a.

I tamponamenti esterni sono in muratura, gli infissi in ferro.

Poiché i pulcini necessitano di temperature alte (anche 30 °C), sono presenti cinque pompe di calore alimentate a GPL, messe in funzione durante i periodi più freddi.



3.

Provenienza Beni Immobili

Gruppo 1) e Gruppo 3)

Provenienza: Atto di Compravendita del 29 marzo 2005 – Rep. 117000/12466 del Notaio – Forlì, trascritto a Forlì in data 04/04/2005 ai nn.6429/3820 e ai nn.6428/3819.

Nota:

Al Catasto Terreni la particella 32, fg.88 di mq. 1690 oggetto dell'atto di compravendita, è stata soppressa in seguito a Tipo Mappale del 14/08/2015 Pratica n. FO0073157 in atti dal 14/08/2015 presentato il 14/08/2015 PER AMPLIAMENTO (n. 73157.1/2015) e si è costituita come Ente Urbano di mq. 1690.

Gruppo 2)

Provenienza: Atto di Trasformazione di Società in nome collettivo in Società Semplice del 28/09/2017 - Rep. 31372/20696 del Notaio - Forlì, trascritto a Forlì in data 03/10/2017 ai nn. 15869/9978.

In **allegato 3**: copia Atti di provenienza.

Si rimanda alle 2 Certificazioni Notarili agli Atti per la ricostruzione ventennale dei titoli derivativi.

4.

Sono state svolte ispezioni ipotecarie al nominativo dei Soggetti Esecutati, con riferimento al periodo successivo alla data delle Certificazioni Notarili allegate agli atti (26/04/2021), per accertare la presenza o meno di formalità.

Con riferimento al Nominativo) . (P.IVA

Risultano le seguenti formalità, successive alla data del 26/04/2021:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2021 - Registro Particolare 16170 Registro Generale 23342

Pubblico ufficiale Repertorio 46093/20522 del 24/11/2021

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO

N.B. Riguarda immobili estranei alla presente procedura

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2021 - Registro Particolare 16286 Registro Generale 23513

Pubblico ufficiale Repertorio 46094/20523 del 24/11/2021

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Riguarda gli immobili facenti parte del **Gruppo 1**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2021 - Registro Particolare 16287 Registro Generale 23514

Pubblico ufficiale Repertorio 46095/20524 del 24/11/2021

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Parte promissoria acquirente:

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA- SOCIETA' AGRICOLA unipersonale, con sede in Verghereto (FC), P. IVA

Prezzo di compravendita pattuito: € 204.000,00

Termini di validità: 31/12/2023

Riguarda gli immobili descritti al **Gruppo 1 e Gruppo 3**

Con riferimento al Nominativo - P. IVA

Risultano le seguenti formalità, successive alla data del 26/04/2021:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2021 - Registro Particolare 16288 Registro Generale 23515

Pubblico ufficiale Repertorio 46096/20525 del 24/11/2021

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Parte promissoria acquirente:

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA – SOCIETA' AGRICOLA unipersonale, con sede in Verghereto (FC), P. IVA

Prezzo di compravendita convenuto: € 830.000,00

Termini di validità: 31/12/2023.

Riguarda gli immobili descritti al **Gruppo 2.**

Risultanza delle ispezioni ipotecarie in **allegato 5**.

5.

Dietro richiesta, sono state estratte e visionate copie delle planimetrie catastali (**allegato n. 2**). Presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Verghereto, e presso i Tecnici che hanno redatto le più recenti pratiche edilizie, sono state estratte e visionate le tavole grafiche ed i titoli edilizi autorizzativi (**allegato 4**).

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Immobili **Gruppo 1**

Contratto di affitto di fondo rustico, Atto Rep. 46094/20523 del 24/11/2021 – Notaio _____ – Perugia, avente durata fino al 24/11/2036, trascritto presso la Conservatoria di Forlì in data 03/12/2021 ai nn. 23513/16286, con cui _____ - SOCIETA' AGRICOLA S.S. (Partita IVA _____), concede in affitto a _____ - SOCIETÀ AGRICOLA (Partita IVA _____).

Decorrenza dal 24/11/2021 al 24/11/2036

Canone di locazione: € 5.000,00/anno.

Immobili **Gruppo 2**

originario contratto di affitto del 06/12/2019 – Atto Rep. 14/11 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio _____ – Bertinoro, avente durata sino al 28/11/2034, trascritto presso la Conservatoria di Forlì in data 11/12/2019 ai nn.21332/14275 con cui la Società _____ (Partita IVA _____) concedeva in affitto alla società _____ (P.IVA _____); detto contratto è stato CEDUTO da _____ (P.IVA _____) a _____ (P.IVA _____) con Atto del Notaio _____, Rep. 46092/20521 del 24/11/2021 (Trascritto in data 01/12/2021 ai nn. 23341/16169).

Decorrenza dal 28/11/2019 al 28/11/2034

Canone di locazione: € 45.000,00/anno, a sommare aggiornamenti ISTAT pattuiti nella misura del 75% delle variazioni indice.

Immobili **Gruppo 3**

originario contratto di affitto del 06/12/2019 – Atto Rep. 13/10 – Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio _____ – Bertinoro, avente durata sino al 28/11/2034, trascritto presso la Conservatoria di Forlì in data 11/12/2019 ai nn.21331/14274, con cui la Società _____ (Partita IVA _____) concedeva in affitto alla società _____ (P.IVA _____); detto contratto è stato CEDUTO da _____ (P.IVA _____), con Atto del

Notaio _____, Rep.46091/20520 del 24/11/2021 (Trascritto in data 01/12/2021 ai nn. 23340/16168).

Decorrenza dal 28/11/2019 al 28/11/2034

Canone di locazione: € 12.000,00/anno, a sommare: aggiornamenti ISTAT pattuiti nella misura del 75% delle variazioni indice.

In **allegato 6**: contratti in copia reperiti presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Conservatoria Immobiliare di Forlì.

Dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, emergono servitù attive descritte al successivo punto 8.

8.

Con riferimento all'esistenza di formalità/vincoli/servitù

Immobili **Gruppo 2**

Servitù attive:

Grava sull'immobile al Catasto Terreni Fg.67, p.lla 125.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso concernente servitù inamovibile di elettrodotto trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 18/02/1993 ai nn. 1873/1418 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio (Bagno Di Romagna) del 25/01/1993, rep.14421, contro la società con sede in

VERGHERETO a favore di ENEL SPA con sede in ROMA.

Si rimanda al CDU allegato per i vincoli puntuali di natura ambientale, paesaggistica ed idrogeologico che riguardano i terreni ed anche i lotti censiti come enti urbani.

9.

Omesso – non pertinente

10.

Omesso – non pertinente

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono:

- il PSC approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010, entrato in vigore il giorno 04/08/2010;
- il P.A.E. approvato con delibera di C.C. n. 20 del 30/05/2003;
- la Variante generale al Piano Comunale delle Attività Estrattive – P.A.E. approvato con delibera di C. dell'Unione dei Comuni Valle del Savio n. 29 del 13/11/2018;
- il R.U.E. approvato con delibera di C.C. n. 64 del 28/11/2014;
- la Variante n. 01 al R.U.E. approvata con delibera di C. dell'Unione dei Comuni Valle del Savio n. 40 del 21/12/2016.

Le destinazioni urbanistiche degli immobili pignorati, sono riportate nel Certificato di Destinazione urbanistica (CDU), rilasciata dal Comune di Verghereto, in **allegato 8**.

12.

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), in **allegato 8**.

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Verghereto, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi, riferiti ai fabbricati pignorati, così come segue:

Gruppo 1

Si tratta di terreni agricoli ed un edificio collabente per il quale non risultano presenti, in archivio comunale, precedenti autorizzativi.

Gruppo 2

Edifici censiti catastalmente al foglio 67, pc 148, 149, 150 sub 2, 3, 4, località Pianello:

Lo scrivente è riuscito a reperire dati e informazioni relativi ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia, pratica 62/73 del 05/07/1974, protocollo 21/07/1907 intestata alla sig.ra _____ ;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 77/1976 alla ditta _____, relativa all'installazione di prefabbricati per locali ad uso ufficio e abitazione per salariati agricoli; trasformazione, consolidamento fabbricato rurale e costruzione porcilaia;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 6/1982 a nome di _____, relativa alla costruzione di solaio all'interno del fabbricato ad uso pollaio;

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 52/1983 alla ditta “
”, relativa alla costruzione di fabbricato rurale ad uso deposito
attrezzi;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 9/1986 alla ditta “
”, relativa alla costruzione di serra ecologica;
Autorizzazione Variante per opere in corso rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n°
9/1986 alla ditta “
”. relativa alla costruzione di serra ecologica;
Permesso di abitabilità e d’uso rilasciata dal Comune di Verghereto in data 31/05/1989 a nome di
“
”;
- Concessione in Sanatoria 820/1990 del 24/05/1990;
- Concessione in Sanatoria n. 66/1995, alla ditta “
”;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Verghereto pratica n° 12/2005 a “
”, relativo al cambio d’uso da allevamento a centro selezione e confezionamento uova;
Denuncia di deposito n. 14/2005 del 27 luglio 2005 rilasciato dal Comune di Verghereto a “
”, quale ditta proprietaria, e a “
”, di
”, quale ditta esercente/affittuaria relativa al cambio d’uso da allevamento
a centro selezione e confezionamento uova;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Verghereto pratica n° 34/2005 a “
”, relativo alla variante in corso d’opera ampliamento e costruzione di tettoia;
- DIA tardiva in sanatoria (su segnalazione), n. 543 del 25/07/2006: (*abuso: volume tecnico per
l’impalamento ed il trasporto della pollina, cappe di oscuramento per evitare il cannibalismo animale,
manto di copertura e formazione uscioli per l’allevamento di galline ovaiole nel capannone denominato
“Marte” in località Pianello*);
- Autorizzazione in Sanatoria di svincolo idrogeologico n. 12/2008;
- DIA tardiva 682/2009 del 20/02/2009 protocollo 1728;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Verghereto pratica n° 3/2013 del 28/05/2013, protocollo
3510 alla ditta “
”, relativo al volume tecnico essiccazione pollina,
riorganizzazione silos, chiusura portone e finestre nell’edificio denominato “Giove”.

Attualmente, i fabbricati in oggetto, hanno destinazione urbanistica rurale.

Sul piano edilizio, lo scrivente ha rilevato numerose difformità rispetto agli ultimi titoli edilizi abilitativi, ovvero alla Concessione in Sanatoria 820/1990 del 24/05/1990, alla Autorizzazione in Sanatoria prot. 3386 del 12/07/1993 e alla Autorizzazione in Sanatoria n. 66/1995, rilasciata alla ditta “
”, il 4 settembre 2004.

I titoli edilizi successivi, Permesso di Costruire n. 12/2005, con Variante n. 34/2005 riguardanti l’edificio denominato “Venere”, e Permesso di Costruire n. 2/2013 riguardante il fabbricato denominato “Giove”, così come le eventuali relative pratiche sismiche (di cui vi è traccia), risultano decaduti.

Nell’edificio denominato “Venere”, il previsto soppalco con uffici e servizi, la controsoffittatura e quant’altro fosse previsto, non è stato concretizzato: si nota soltanto una struttura metallica a sorreggere il tamponamento del lato Sud, realizzata verosimilmente, senza la specifica autorizzazione sismica.

Una pratica sismica completa di collaudo e di fine lavori, manca anche per il tunnel realizzato in ampliamento al fabbricato denominato “Giove”.

Alle difformità e alle incompiutezze, si aggiunge il fatto che gli edifici denominati “Plutone” e “Venere”, presentano un manto di copertura in “Eternit”, degradato che necessita di bonifica così come prevede la legge 27 marzo 1992, n. 257.

Per la regolarizzazione di questi edifici, quindi, si rende necessario presentare un nuovo titolo abilitativo, quale un Permesso di Costruire oppure una SCIA di Completamento, in Variante con adeguamento sismico, relative dichiarazioni di fine lavori, collaudi e quant’altro per ottenere il rilascio del certificato di Agibilità.

Lo scrivente stima i costi per la regolarizzazione degli immobili in oggetto, opere e spese tecniche, in complessivi € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

Le planimetrie catastali risultano aggiornate allo stato dei luoghi.

Gruppo 3

Edificio censito catastalmente al foglio 93, pc. 577, località Poggiolino:

- Autorizzazione a Costruire con Nulla Osta, per Esecuzione di Lavori Edili, rilasciata dal Comune di Verghereto, pratica edilizia n. 99/1968 “*costruzione di capannone allevamento polli come da autorizzazione del Ministero dei Lavori Pubblici e Genio Civile di Forlì*”, protocollo n. 8880 del 20/06/1968.

- Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata dal Comune di Verghereto, Concessione n. 67/95, protocollo n. 4059, per trasformazione di fabbricati ad uso plurimi per l’azienda agricola e trasformazione ed ampliamento di fabbricati ad uso magazzino agricoli, deposito ed allevamento avicolo.

Attualmente, il fabbricato in oggetto, ha destinazione urbanistica esclusivamente rurale.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, con riferimento all’edificio ubicato in località Poggiolino, catastalmente censito al foglio 93 del Comune di Verghereto, particella 577, lo scrivente ha rilevato la assenza del divisorio a distinguere il vano in cui sono allevati i pulcini dal locale retro.

Per il resto, si riscontra la conformità dello stato dei luoghi, con le eccezioni previste dalla Circolare n. 2 del 2010, Protocolli 36607 dell’Agenzia del Territorio, attuazione del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78 – art. 19 comma 14, punto “e”.

Comunque sia, le difformità rilevate non incidono sullo stato, la consistenza, l’attribuzione della categoria e della classe dell’immobile né sulla sua rendita.

Le planimetrie catastali sono aggiornate allo stato dei luoghi, eccetto la rappresentazione di un divisorio che non risulta realizzato. Tale difformità non ha rilevanza ai fini catastali.

14.

Vedi risposta al quesito 13).

15.

Non si rilevano gravami da censo, livello o uso civico.

16.

Gli edifici pignorati, non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

17.

I fabbricati in esame rientrano tra quelli di cui all’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005 per cui non necessitano di A.P.E.

18.

Le unità immobiliari pignorate, risultano tutte regolarmente censite presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati del Comune censuario di Verghereto, Provincia di Forlì-Cesena e sono presenti nell’Estratto Mappa.

19.

Non si rilevano cambi d’uso.

20.

Stima Immobili

Lo scrivente individua tre Lotti di vendita, così come individuati in GRUPPI, in risposta al quesito n. 2

LOTTO 1 (coincidente con gli immobili di cui al Gruppo 1)

Beni immobili catastalmente individuati nei fogli n. 88, 97, 98 e 105.

Si rinvia alla risposta data al quesito n 2, per la descrizione puntuale dei terreni che compongono questo Lotto 1.

Considerazioni

Le eventuali variazioni colturali, andrebbero tempestivamente aggiornate e comunicate presso il Catasto Terreni, mediante il Mod. 26, ma ciò non avviene quasi mai per cui le colture catastali che si rilevano, spesso non coincidono con quelle realmente presenti (il caso in oggetto ne è l'ennesimo esempio).

Lo scrivente ha quindi, richiesto il Piano Colturale Aziendale, da cui si deduce come gli effettivi macrousi e le reali colture presenti, a formare la consistenza del **Lotto 1**, siano prevalentemente ad uso forestale (boschi), e pascolo polifita (tipo alpeggi), da foraggio misto non avvicendato per almeno 5 anni.

A ciò si devono aggiungere le tare, ovvero le aree non utilizzabili ai fini agricoli quali roccia affiorante, aree cespugliate, siepi, gruppi di alberi e boschetti, margini dei campi, dirupi etc., e incolti sterili.

Si riassumono come segue, le superfici desunte:

superficie catastale complessiva Ha 83.65.35 di cui:

- uso forestale (boschi)	Ha 47.50.49;
- pascolo da foraggio misto avvicendato, non permanente	Ha 24.87.30;
- tare ed incolto	Ha 01.88.21;
- uso non agricolo	Ha 09.39.35.

- * Si ritiene corretto non includere, nella consistenza complessiva dei terreni agricoli suindicata, il terreno identificato al foglio 97, particella 141, della superficie catastale di Ha 00.16.90, con sovrastante edificio collabente e di stimarlo a parte.

Lo scrivente ha consultato la Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi (VAM), determinati per l'anno 2023 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

Per la Regione Agraria n. 1 – Montagna del Savio e del Montone, Zona B, Comune di Verghereto, Portico – S. Benedetto, si riscontra quanto segue:

- uso forestale (bosco ceduo governato)	3.600,00 €/Ha;
- pascolo da foraggio	3.000,00 €/Ha
- tare e incolto sterile	1.000,00 €/Ha

Dalle informazioni raccolte in zona, presso Coldiretti e studi specializzati nel campo agricolo, si desumono valori unitari decisamente inferiori, in relazione all'estensione dei terreni e, per quanto riguarda l'uso forestale, al fatto che sia avvenuto o meno, di recente, il taglio degli alberi.

A tal proposito, lo scrivente ha appurato, che per circa la metà dei terreni ad uso forestale, nei mesi scorsi, si è proceduto al taglio.

La restante metà dei terreni ad uso bosco, inoltre, giace in posizioni, non comodamente accessibili.

Tenuto conto di questo, dei comodi positivi quali le caratteristiche consoni del fondo per effettuare coltivazioni biologiche, discreta viabilità e di drenaggio delle acque etc., e dei comodi negativi quali l'attuale crisi del mercato fondiario locale, lo scrivente giunge a stimare i valori unitari per le qualità summenzionate, come segue:

- uso forestale (boschi ancora da tagliare ma non comodamente raggiungibile)	2.500,00 €/Ha;
- uso forestale (boschi appena tagliati)	1.500,00 €/Ha;
- pascolo da foraggio	3.000,00 €/Ha;
- tare e incolto sterile	1.000,00 €/Ha;

Stimando inoltre, in 500,00 €/Ha il valore unitario per i terreni ad uso non agricolo, si ha:

- uso forestale (boschi ancora da tagliare ma non comodamente raggiungibile)	23.75.25 Ha x 2.500,00 €/Ha = € 59.381,13;
- uso forestale (boschi appena tagliati)	23.75.25 Ha x 1.500,00 €/Ha = € 35.628,68;
- pascolo da foraggio	24.87.30 Ha x 3.000,00 €/Ha = € 74.619,00;
- tare e incolto sterile	01.88.21 Ha x 1.000,00 €/Ha = € 1.882,10;
- uso non agricolo	09.39.35 Ha x 500,00 €/Ha = € 4.696,75.
Per un valore complessivo di	€ 176.207,65

All'edificio collabente, che insiste sulla particella 141 del foglio 97, categoria F/2, con terreno pertinenziale, lo scrivente attribuisce un valore a corpo, di € 24.000,00.

Da ciò deriva:

$$€ 176.207,65 + € 24.000,00 = € 200.207,65$$

Lo scrivente rileva, che sugli immobili raggruppati nel Lotto 1), esiste un contratto di affitto che scadrà solo nel 2036.

Ciò porta ad una riduzione dell'appetibilità del cespite, che lo scrivente determina nella misura del 10% del valore di stima.

Da ciò deriva, che il **Valore complessivo del Lotto 1**, diventa:

$$€ 200.207,65 - 10 \% = € 180.186,89 \text{ arrotondata a } € \mathbf{180.000,00}$$

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10 %, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

$$€ 180.000,00 - 10\% = \underline{\underline{€ 162.000,00 (€ centosessantaduemila/00)}}.$$

LOTTO 2 (coincidente con gli immobili di cui al Gruppo 2)

Beni immobili catastalmente individuati nel foglio 67, località Pianello.

Si tratta di terreni con destinazione agricola e di edifici utilizzati per l'allevamento avicolo.

Si rinvia alla risposta data al quesito n 2, per la descrizione puntuale dei terreni che compongono questo Lotto 2.

Catastalmente, si rilevano qualità a pascolo, seminativo, bosco misto e pascolo arborato.

Dal Piano Colturale Aziendale, si deduce come gli effettivi macrousi e le reali colture presenti, a formare la consistenza del **Lotto 2**. (così come nel caso del Lotto 1), siano prevalentemente ad uso forestale (boschi) e pascolo polifita (tipo alpeggi), da foraggio misto non avvicendato per almeno 5 anni.

A ciò si devono aggiungere, anche in questo caso, le tare, ovvero le aree non utilizzabili ai fini agricoli quali roccia affiorante, aree cespugliate, siepi, gruppi di alberi e boschetti, margini dei campi, dirupi etc., ed incolti sterili.

In questo caso, lo scrivente ha appurato, che non è avvenuto recentemente, alcun il taglio.

Si riassumono come segue, le superfici desunte:

superficie catastale complessiva Ha 15.52.49 di cui:

- uso forestale (boschi ancora da tagliar	04.72.92 Ha;
- pascolo da foraggio	07.65.85 Ha;
- tare e incolto sterile	00.40.45 Ha;
- uso non agricolo	02.73.33 Ha.

- * Si ritiene corretto non includere, nella consistenza complessiva dei terreni agricoli suindicata, i terreni identificati al foglio 67, particelle 148, 149 e 150, su cui insistono gli edifici agricoli aziendali, e di stimarli a parte.

Utilizzando gli stessi valori unitari adottati nel caso del Lotto 1, si ha:

- uso forestale (boschi ancora da tagliare)	04.72.92 Ha x 2.500,00 €/Ha = € 11.823,00;
- pascolo da foraggio	07.65.85 Ha x 3.000,00 €/Ha = € 22.975,50;
- tare e incolto sterile	00.40.45 Ha x 1.000,00 €/Ha = € 404,50;
- uso non agricolo	02.73.33 Ha x 500,00 €/Ha = € 1.366,65.
Per un valore complessivo di arrotondati a	€ 36.569,65

€ 37.000,00 (€ trentasettemila/00)

Stima dei corpi di fabbrica rientranti nel LOTTO 2)

Gli edifici in oggetto, sono censiti catastalmente al Foglio n. 67 mappali n. 150.

Per loro, il PSC approvato prevede: “*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e*”; in parte “*area calanchiva*” (Art. 20A PTCP); “*Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale*” (Art. 19 PTCP)”.

La Variante n. 1 al RUE 2013 ancora vigente, all’art. 6.7, precisa che “*Non sono ammessi nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi. L’ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti compatibili è disciplinato dall’art. 2.3, delle Norme del PSC che assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti, motivati da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale. L’incremento della capacità produttiva esistente di un allevamento zootecnico intensivo, qualora ammesso, può comportare l’ampliamento delle superfici edificate produttive aziendali, deve pertanto essere dimostrata, in sede di richiesta del titolo abilitativo, la coerenza tra le superfici esistenti/richieste e le diverse tipologie di allevamento*”.

Nel caso specifico, si rileva come l’indice edificatorio dell’area su cui insistono, sia ampiamente saturato e che pertanto, non si possono realizzare nuovi edifici.

Per il costruito esistente, sono ammessi solo interventi di ristrutturazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si adottano quelle rilevate dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi e precisamente:

- edificio PLUTONE (particella 148)	mq 305,00
- concimaia scoperta (particella 149)	mq 221,00
- edificio GIOVE (particella 150 sub 2)	mq 2.202,35
- edificio VENERE (particella 150 sub 3)	mq 529,50
- edificio MARTE (particella 150 sub 4)	mq 1.108,71
- concimaia scoperta (particella 150 sub 4)	mq 133,36

Area complessiva della particella 150, mq. 32.676,00

Ciò premesso, lo scrivente giunge a ritenere corretto adottare, per la loro stima, il procedimento indiretto attraverso la determinazione del Costo di Riproduzione Deprezzato, applicato ai fabbricati.

Tale procedimento, che discende dal criterio del valore di surrogazione, si utilizza per valutare immobili determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità, realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

Dato che la tipologia dei fabbricati da stimare, è piuttosto semplice in relazione alla loro destinazione, lo scrivente considererà, tra i fattori di deprezzamento, solo quello fisico, tralasciando l'obsolescenza funzionale ed economica.

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione, deriva dai seguenti fattori:

- impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato degli immobili, attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione deprezzato (eventualmente).

Esposizione del procedimento

I fabbricati sono stati costruiti in periodi diversi e presentano obsolescenze derivante dalle condizioni d'uso e obsolescenze dei materiali.

Sono pressoché privi di impianti (acqua, luce, gas), pertanto si applica il deprezzamento lineare in maniera omogenea alla sola struttura/involucro del fabbricato.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_m = C_a + C_c + S_t + U_p - \Delta$$

V_m = Valore di mercato dei beni stimati;

C_a = Costo di acquisto dell'area;

C_c = Costi diretti e indiretti di Costruzione

S_t = Spese tecniche e di istruttoria

U_p = Utile del promotore;

Δ = Deprezzamento.

Per la stima del costo di costruzione a nuovo, si prende in esame il prezziario della Camera di Commercio di Forlì-Cesena dell'anno 2015, aggiornando il prezzo mediante aggiornamento ISTAT.

Da prezziario Camera di Commercio Forlì-Cesena - anno 2015, si riporta la voce per tipologia di fabbricato:

Capannoni, prefabbricati metallici o tettoia in carpenteria metallica, altezza media m. 5, altezza fino a m. 4 al tirante, sporgenze cm 50 interassi da m. 5, con struttura a doppia falda, copertura in lastre di fibrocemento, privo di amianto, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera zincata preverniciata, compreso tirafondi per fondazioni, capriate in tubo intralciate, collegamento in sommità ai pilastri, controventatura di falda e di parete, escluso tamponamento esterno.

- superficie coperta fino a 500 mq euro 105,12 / mq.

- fino a m. 5 di altezza al tirante, rifiniti come sopra euro 119,02 / mq.

- fino a m. 6 di altezza al tirante, rifiniti come sopra euro 123,37 / mq.

- fino a m. 8 di altezza con interassi da m. 8-10, rifiniti come sopra e comprendente anche nervature verticali in metallo, ma con superficie oltre i mq. 500 euro 151,75 / mq.

Per i fabbricati tipo CAPANNONE, l'indicazione del prezzo deve intendersi per la sola parte in elevazione con esclusione delle pavimentazioni e delle fondazioni continue o a plinti. Per le opere di fondazione e/o plinti nonché per la pavimentazione industriale cementizia, si considera l'incidenza media del 15%.

Si considera un'altezza media inferiore a di ml. 6 al tirante, per i capannoni GIOVE, MARTE e VENERE, prendendo come riferimento il prezzo di € 119,02 /mq aumentato del 15% per presenza di opere di fondazione e pavimentazione industriale.

Si ottiene il prezzo costruzione al nuovo di € 136,873 (prezzo base anno 2015)

Applicando gli aggiornamenti ISTAT sul costo di costruzione (ultimo agg. Novembre 2023) si ottiene: € 170,68/mq (costo di costruzione rivalutato alla attualità) per i capannoni GIOVE, MARTE e VENERE.

Per il Capannone denominato PLUTONE, avente altezza di ml. 6,50 al tirante, si prende come riferimento il prezzo unitario di €/mq. 123,37, aumentato del 15% per presenza di opere di fondazione e pavimentazione industriale.

Si ottiene il prezzo di costruzione al nuovo di € 141,18 (prezzo base anno 2015).

Applicando gli aggiornamenti ISTAT sul costo di costruzione (ultimo agg. Novembre 2023) si ottiene: € 176,92/mq (costo di costruzione rivalutato alla attualità) per il capannone PLUTONE.

Seleziona periodo		Nov-2022	Dic-2022	Gen-2023	Feb-2023	Mar-2023	Apr-2023	Mag-2023	Giu-2023	Lug-2023	Ago-2023	Set-2023	Ott-2023	Nov-2023
Tipo di indicatore	Gruppo e categoria di costo													
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100	indice generale	123.3	123.3	123.3	122.9	122.7	122.7	122.3	122	123.2	123	122.8	122.6	(p) 122.5
Indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100		129.8	129.5	130.3	129.3	128.1	128.2	127.2	125.9	126.8	126.5	125.1	124.7	(p) 124.7

Estratto tabella ISTAT - indice costo di costruzione – aggiornato al novembre 2023

Il valore delle Concimaie è dedotto da Prezzario regionale per opere e interventi in agricoltura - Edizione 2021

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO
A66.120.2	di 100 m2.	a corpo	11.126,00
A66.120.3	di 150 m2.	a corpo	16.000,00
A66.120.4	di 200 m2.	a corpo	20.705,00
A66.120.5	di 250 m2.	a corpo	25.288,00

Per le 2 CONCIMAIE, area scoperta composta da sola platea/gettata di fondazione e minima muratura perimetrale, ove presente, si deducono i seguenti valori, per interpolazione:

mq. 133,36 - valore al nuovo € 14.837,00

mq. 221,00 – valore al nuovo € 22.879,00

A valori dedotti per la costruzione al nuovo, vanno sommati gli oneri per spese tecniche (in considerazione della particolarità del luogo soggetto a vincolo paesaggistico ed idrogeologico, e zona sismica), si considera congruo quantificare nella percentuale dell'8% sul costo di costruzione, l'incidenza delle spese tecniche e oneri di istruttoria per l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie.

Trattandosi di Comune montano e di costruzioni a servizio della produzione agricola: risultano ininfluenti gli oneri urbanistici, mentre sono dovute le spese di istruttoria ed i bolli.

Il valore del terreno edificato viene stimato con procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area).

$$V_i = \frac{V_a}{ia (\%)}$$

V_i valore di costo dell'intervento

V_a valore di costo dell'area

ia % incidenza valore costo area/valore costo intervento.

Si ipotizza l'incidenza del valore costo dell'area pari al 20% in considerazione della scarsa reperibilità di aree trasformabili ai fini della specifica produzione, in posizione limitrofa, causa le limitazioni alla trasformazione poste dagli strumenti urbanistici nella specifica zona e la specifica conformazione del territorio montano.

Il deprezzamento dei fabbricati, per renderli comparabili al loro attuale stato, è considerato per singolo edificio in maniera differenziata in quanto si ipotizza una vita utile di anni 80 per i 2 edifici denominati VENERE e PLUTONE, mentre si ipotizza una vita utile di anni 50 per i 2 edifici denominati MARTE e GIOVE.

Il calcolo del deprezzamento, per i fabbricati, è stato dedotto applicando la formula del deprezzamento lineare

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Da quanto sopra esposto, si deduce il valore dell'area e degli immobili soprastanti secondo la seguente tabella:

DATI	
utile del promotore finanziario	10%
incidenza dell'area	20%

	mq.	costo €/mq	totale costi
COSTO DI COSTRUZIONE	VENERE	529,50	90.375,06 €
	PLUTONE	305,00	53.960,60 €
	GIOVE	2.202,35	375.897,10 €
	MARTE	1.108,71	199.213,01 €
	CONCIMAIA 1	133,60	14.837,00 €
	CONCIMAIA 2	221,00	22.879,00 €
	Piazzali, percorsi carrabili e recinzioni		60.000,00 €
TOTALE Cc			817.161,77 €

	% sul Cc	importo	
SPESE TECNICHE (indagini geologiche, progetto, pratiche vincoli paesaggistici e idrogeologici, strutture, sicurezza, direzione lavori, impianti minimi, accatastamento, collaudo e agibilità)	8%	65.372,94 €	
TOTALE St			65.372,94 €

ONERI URBANISTICI	ININFLUENTI
-------------------	-------------

SOMMATORIA COSTI DI COSTRUZIONE (C_t)	882.534,71 €	1
--	---------------------	----------

COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA	VALORE AREA (MQ. 32.676)			
	rapporto di complementarietà	20%		
	Ct	882.534,71 €		
Valore AREA				248.920,00 2

% sui costi sostenuti	UTILE DEL PROMOTORE			
	costo di costruzione	10%	817.161,77 €	81.716,18 €
	spese tecniche	10%	65.372,94 €	6.537,29 €
	oneri urbanistici	10%	0	0,00 €
	valore dell'area	10%	248.920,00	24.892,00 €
TOTALE Up				113.145,47 € 3

VALORE AL NUOVO (1+2+3)	1.244.600,18 €
--------------------------------	-----------------------

DEPREZZAMENTO LINEARE		anni effettivi	vita media in anni	valore deprezzamento $C_t = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$
deterioramento/obsolescenza	VENERE	41	80	44.057,84 €
	PLUTONE	42	80	26.305,79 €
	GIOVE	4	50	183.249,84 €
	MARTE	29	50	97.116,34 €
	CONCIMAIA 1	42	50	7.233,04 €
	CONCIMAIA 2	42	50	11.153,51 €
SOMMATORIA DEPREZZAMENTO				369.116,36 €

VALORE ATTUALE	
Valore al nuovo	1.244.600,18 €
Deprezzamento	369.116,36 €
VALORE COSTO DEPREZZATO	875.483,82 €

Arrotondato a € **875.000,00**.

A tale valore, va decurtato l'importo dei costi stimati in € 50.000,00, per la regolarizzazione degli immobili (si vedano le considerazioni espresse in risposta al quesito n.13).

Da ciò deriva che il valore degli edifici e dell'area urbana diventa:

$$€ 875.000,00 - € 50.000,00 = € 825.000$$

Sommando il valore stimato, dei terreni agricoli a quello dei fabbricati, si ottiene:

$$€ 37.000,00 + € 825.000,00 = € 862.000,00$$

Come nel caso precedente, anche in questo, lo scrivente rileva, che sugli immobili raggruppati nel Lotto 2), esiste un contratto di affitto che scadrà solo nel 2034.

Ciò porta ad una riduzione dell'appetibilità del cespite, che lo scrivente quantifica nella misura del 10% del valore di stima.

Da ciò deriva, che il **Valore complessivo del LOTTO 2**, diventa:

€ 862.000,00 – 10 % = € 775.800,00 arrotondata a **€ 776.000,00**

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

€ 776.000,00 - 10% = € 698.400 arrotondati a
€ 698.000,00 (€ seicentonovantottomila/00).

LOTTO 3 (coincidente con gli immobili di cui al Gruppo 3)

Beni immobili catastalmente individuati nel foglio 93, località Poggiolino.

Si tratta di terreni con destinazione agricola e di un edificio utilizzato per l'allevamento avicolo.

Si rinvia alla risposta data al quesito n 2, per la descrizione puntuale dei terreni che compongono questo Lotto 3.

Catastalmente, si rilevano qualità a seminativo mentre dal Piano Colturale Aziendale, si deduce come le reali colture presenti siano a pascolo polifita e ad uso non agricolo.

Si riassumono come segue, le superfici desunte:

superficie catastale complessiva Ha 00.64.53 di cui:

- pascolo da foraggio	00.40.12 Ha;
- tare e incolto sterile	00.01.12 Ha;
- uso non agricolo	00.23.29 Ha.

* Si ritiene corretto escludere il sedime del fabbricato esistente poiché stimato a parte.

Utilizzando gli stessi valori unitari adottati nel caso del Lotto 1, si ha:

- pascolo da foraggio	00.40.12 Ha x 3.000,00 €/Ha = € 1.203,60;
- tare e incolto sterile	00.01.12 Ha x 1.000,00 €/Ha = € 11,20;
- uso non agricolo	00.23.29 Ha x 500,00 €/Ha = € 116,45.
Per un valore complessivo di	€ 1.331,25

arrotondati a

€ 1.330,00

Stima del corpo di fabbrica rientrante nel Lotto 3)

L'edificio in oggetto, è censito catastalmente al Foglio n. 93 con il mappale 577.

Per esse, il PSC approvato prevede: “*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e*”, “*area calanchiva*” (Art. 20A PTCP); “*Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale*” (Art. 19 PTCP)”.

L'area ove è ubicato il fabbricato ad uso allevamento avicolo, è situata all'interno della fascia di mt. 500 dal perimetro del territorio urbanizzato/urbanizzabile in prossimità dell'abitato di Ville Montecoronaro. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa e riequilibrio socio-economico, l'intervento di delocalizzazione dell'allevamento previsto dal PSC, si attua secondo quanto disposto all'art. 3.19, delle Norme.

L'eventuale riqualificazione con la realizzazione di un nuovo edificio all'interno della medesima corte rurale, risulta sostenibile alle seguenti condizioni:

- dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico del nuovo edificio;
- dovranno essere reperiti gli standard e gli spazi pertinenziali connessi all'uso;
- dovrà essere dimostrata la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e l'assenza di rischi per la pubblica incolumità.

Da R.U.E., l'edificio in oggetto è qualificato come: “Privo di Valore Storico, Architettonico, Colturale o Testimoniale”, identificando come epoca di costruzione, gli anni '60 del secolo scorso.

Il centro aziendale è formato dall'edificio con le seguenti destinazioni:

- fabbricati ad uso allevamento avicolo,

- regolarmente autorizzati. La Variante n. 1 al RUE 2013 ancora vigente, all'art. 6.7, precisa che “Non sono ammessi nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi. L'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti compatibili è disciplinato dall'art. 2.3, delle Norme del PSC che assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti, motivati da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale. L'incremento della capacità produttiva esistente di un allevamento zootecnico intensivo, qualora ammesso, può comportare l'ampliamento delle superfici edificate produttive aziendali, deve pertanto essere dimostrata, in sede di richiesta del titolo abilitativo, la coerenza tra le superfici esistenti/richieste e le diverse tipologie di allevamento”.

Lo scrivente giunge a ritenere corretto adottare, per la Stima, il procedimento indiretto attraverso la determinazione del Costo di Riproduzione Deprezzato, con procedimento già descritto per gli immobili di cui al LOTTO 2.

DATI				
utile del promotore finanziario				10%
incidenza dell'area				20%
COSTO DI COSTRUZIONE		mq.	costo €/mq	totale costi
	fabbricato rurale	1.168,00	170,68	199.354,24 €
	Piazzale, percorsi carrabili e recinzioni			10.000,00 €
TOTALE Cc				209.354,24 €
	% sul Cc	importo		
SPESE TECNICHE (indagini geologiche, progetto, pratiche vincoli paesaggistici e idrogeologici strutture, sicurezza, direzione lavori, impianti minimi, accatastamento, collaudo e agibilità)	8%	16.748,34 €		
TOTALE St				16.748,34 €
ONERI URBANISTICI	ININFLUENTI			
SOMMATORIA COSTI DI COSTRUZIONE (Ct)				226.102,58 € 1
COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA	VALORE AREA (MQ. 32.676)			
	rapporto di complementarietà	20%		
	costo totale di costruzione	226.102,58 €		
	valore AREA			63.772,50 2
% sui costi sostenuti	UTILE DEL PROMOTORE			
	costo di costruzione	10%	209.354,24 €	20.935,42 €
	spese tecniche	10%	16.748,34 €	1.674,83 €
	oneri urbanistici	10%	0	0,00 €
	valore dell'area	10%	63.772,50	6.377,25 €
TOTALE Up				28.987,51 € 3
VALORE AL NUOVO (1+2+3)				318.862,59 €

DEPREZZAMENTO LINEARE		anni effettivi	vita media in anni	Valore deprezzamento $C_t = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$
deterioramento/obsolescenza	fabbricato rurale	40	80	99.677,12 €
DEPREZZAMENTO				99.677,12 €
VALORE ATTUALE				
Valore al nuovo		318.862,59 €		
Deprezzamento		99.677,12 €		
VALORE COSTO DEPREZZATO				219.185,47 €

Sommando il valore stimato, dei terreni agricoli a quello del fabbricato, si ottiene:

$$€ 1.330,00 + € 219.185,47 = € 220.515,47 \text{ arrotondabili a}$$

€ 221.000,00

Come nel caso precedente, anche in questo, lo scrivente rileva, che sugli immobili raggruppati nel Lotto 3), esiste un contratto di affitto che scadrà solo nel 2034.

Ciò porta ad una riduzione dell'appetibilità del cespite, che lo scrivente quantifica nella misura del 10% del valore di stima.

Da ciò deriva, che il **Valore complessivo del LOTTO 3**, diventa:

$$€ 221.000,00 - 10 \% = € 198.900 \text{ arrotondata a } \underline{\underline{€ 200.000,00}}$$

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

$$€ 200.000,00 - 10\% = \underline{\underline{€ 180.000,00}} \text{ (€ centottantamila/00)}$$

Nota Bene

Dalla documentazione in possesso all'Ufficio Urbanistica risulta che i terreni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, non sono stati nel corso degli anni, percorsi dal fuoco e alla data odierna non si conosce l'esistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17, comma 10, del D.L.gs 5 febbraio 1997 n. 22, in materia di "Aree Inquinata".

RIEPILOGO VALORI STIMATI	Valore Stimato	Valore stimato al netto decurtazioni ai fini della vendita forzata
LOTTO 1	€ 180.000,00	€ 162.000,00
LOTTO 2	€ 776.000,00	€ 698.000,00
LOTTO 3	€ 200.000,00	€ 180.000,00

21.

Si individuano n. 3 LOTTI DI VENDITA, distinti come descritto in risposta al quesito n. 19.

Risultano agli atti i seguenti creditori:

- . - Surrogante/Sostituto
- Creditore Interventuto
- Creditore Interventuto

- Creditore Intervenuto

- Creditore Intervenuto

- Creditore Intervenuto

22.

LOTTO 1

Descrizione

- Terreni agricoli prevalentemente a bosco e pascolo, con quota di aree incolte e ad uso non agricolo, siti in località Colorio e Colle verde in Comune di Verghereto - FC
- Fabbricato rurale collabente e relativa area pertinenziale (Ente Urbano) sito Loc. Colle Verde – Comune di Verghereto - FC, strada comunale di Colorio

Superficie commerciale:

Superficie complessiva terreni: ha 83.65.35

Superficie ente urbano: ha 00.16.90

Destinazione urbanistica

Terreni, destinazione prevalente:

Ambiti di valore naturale e ambientale A-17”; in parte “Sistema forestale e boschivo – Formazioni boschive del piano basale submontano (Art.10 PTCP)”; “Zone di Tutela Naturalistica (Art.25) PTCP”;

“Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)”;

Sono presenti terreni in area calanchiva ed interessati da Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)

Si rimanda per le distinte particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Ente Urbano:

Foglio n. 97 mappali n. 141; da PSC approvato: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e”; in parte “Sistema forestale e boschivo – Formazioni boschive del piano basale submontano (Art.10 PTCP)”; “Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)”.

Valore locativo

Per terreni con qualità mista, come in questi casi, il valore di affitto, si determina sulla base della consistenza delle colture a seminativo o pascolo/prato esistenti escludendo quelle a bosco.

Per il LOTTO 1, lo scrivente stima il valore unitario di affitto, in € 200,00 ad ettaro di qualità prato pascolo, all’anno.

Da ciò deriva:

(€ 200 / mq 10.000) x mq 248.830 = € 4.976,60 all’anno arrotondabile a **€ 5.000,00 annui**.

LOTTO 2

Descrizione

- Terreni agricoli prevalentemente a bosco, pascolo e prato con quote a terreno sterile e ad uso non agricolo, siti in località Pianello – Comune di Verghereto - FC)
- Fabbricati rurali ad uso concimaie, pollai per galline ovaiole, confezionamento uova, con relativa area pertinenziale (Ente Urbano), siti in località Pianello – Comune di Verghereto - FC)

Superficie commerciale:

Superficie complessiva terreni: ha 15.52.49

Superficie complessiva degli enti urbani: mq 33.202

Superficie commerciale capannoni: mq.4.145,56

Superficie commerciale concimaie scoperte mq. 354,60

Destinazione urbanistica

Terreni: destinazione prevalente:

Ambiti di valore naturale e ambientale A-17”; in parte “Sistema forestale e boschivo – Formazioni boschive del piano basale submontano (Art.10 PTCP)”;

“Zone di Tutela Naturalistica (Art.25 PTCP)”;

“Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)”;

Sono presenti terreni in area calanchiva ed interessati da Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)

Si rimanda per le distinte particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica in **allegato 8**.

Enti urbani:

Foglio n. 67 mappali n. **148, 149 e 150 sub 2, 3, e 4.**

1; da PSC approvato: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e”, “Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)”.

Si rimanda per le distinte particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Valore locativo

Per terreni con qualità mista, come in questi casi, il valore di affitto, si determina sulla base della consistenza delle colture a seminativo o pascolo/prato esistenti escludendo quelle a bosco.

Per il LOTTO 2, lo scrivente stima il valore unitario di affitto, in € 200,00 ad ettaro di qualità prato pascolo, all’anno.

Da ciò deriva:

$(€ 200 / mq 10.000) \times mq 15.52.49 = € 3.104,98$ arrotondabili a € 3.100,00 annui

Per i fabbricati, lo scrivente ha consultato i valori indicati dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, Comune di Verghereto, Zona Extraurbana B – Montagna del Savio, Le Ville, Montecoronaro, Falera, Balze etc.

Per Capannoni Industriali, i valori di locazione €/mq al mese, vanno da un minimo di € 1,2 ad un massimo di € 1,6.

Il caso specifico, va però rapportato a Capannoni Agricoli con caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura decisamente inferiori, situati in contesti isolati non urbanizzati (non sono situati in aree artigianali).

In considerazione di ciò, lo scrivente giunge a stimare in € 0,8/mq di costruito, il valore mensile, dell’affitto dei capannoni agricoli specifici.

Da ciò deriva:

$€/mese 0,8 \times mq 4.145,56 = €/mese 3.316,45$

Ovvero: $€ 3.316,45 \times 12 (mesi) = € 39.797,40$ arrotondabili a € 40.000,00 annui.

Il valore locativo complessivo dei beni rientranti nel Lotto 2 diventa:

$€ 3.100,0098 \text{ all'anno} + € 40.000,00 = \underline{\underline{€ 43.100,00 \text{ annui}}}$

LOTTO 3

Descrizione

- Terreni agricoli prevalentemente a bosco, pascolo e prato con quote a terreno sterile e ad uso non agricolo, siti in località Pianello – Comune di Verghereto - FC)
- Fabbricato rurale ad uso pollaio per svezamento pulcini, siti in località Pianello – Comune di Verghereto - FC)

Superficie commerciale:

Superficie complessiva terreni:	ha 00.64.53
Superficie complessiva degli enti urbani:	mq 1.218,00
Superficie commerciale capannone:	mq.1.168,00

Destinazione urbanistica

Terreni: destinazione prevalente:

“Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e”; “area calanchiva (Art. 20A PTCP)”; “Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)”.

Si rimanda per le distinte particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Enti urbani:

Foglio n. 93, mappale n. 577.

1; da PSC approvato: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e”, “area calanchiva (Art. 20A PTCP)”, “Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)”.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Valore locativo

Per terreni con qualità mista, come in questi casi, il valore di affitto, si determina sulla base della consistenza delle colture a seminativo o pascolo/prato esistenti.

Anche per il LOTTO 3, lo scrivente stima il valore unitario di affitto, in € 200,00 ad ettaro di qualità prato pascolo, all’anno.

Da ciò deriva:

$(€ 200 / \text{mq } 10.000) \times \text{mq } 4.012 = € 1.245,72$ arrotondabili a € 1.246,00 annui

Per i fabbricati, valgono le considerazioni già espresse per quelli rientranti nel Lotto 2, per cui si ha:

€/mese 0,8 x mq 1.168,00 = €/mese 934,40

Ovvero: € 934,40 x 12 (mesi) = € 11.212,80 arrotondabili a € 11.200,00 annui

Il valore locativo complessivo dei beni rientranti nel Lotto 3 diventa:

$€ 1.246,00 + € 11.200,00 = € 12.446,00$ arrotondabile a € **12.450,00 annui**

23.

Si individuano N.3 LOTTI DI VENDITA.

24.

I soggetti esegutati, come risultanti agli Atti, sono identificati fiscalmente come segue:

25.

Si allegano in copia, le Visure Camerali aggiornate riferite alle Società esegutate (**allegato 7**).

26.

Si rimanda ai contratti di Locazione in essere, come descritti al punto 7 della presente Relazione peritale.

27.

Con riferimento agli immobili pignorati, non emergono domande Giudiziali trascritte.

Le formalità pregiudizievoli sono elencate nella Certificazione Notarile agli atti.

28.

Il regime fiscale per la cessione degli immobili sarà valutato dal Delegato alla Vendita.

29.

Sono state richieste tre proroghe per il deposito degli elaborati peritali, concesse dal G.E.

30.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

31.

Si procede a comunicare al custode e al creditore procedente, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece, ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE.

32.

Si provvederà a rinnovare il C.D.U., se richiesto dal Delegato alla vendita.

Cesena lì 26/01/2024

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri