

Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO “A”
LOTTO 3

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. n. 29/2021

E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri

Ubicazione e descrizione degli Immobili

- 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)

Identificazione catastale

Catasto Terreni Comune di Verghereto

LOTTO 3

foglio	part	mq.	cl asse	qualità	R.D.	R.A.
93	577	1.218		Ente urbano		
93	222	1.070	3	seminativo	1,93 €	2,49 €
93	522	5.383	3	seminativo	9,73 €	12,51 €

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
93	577	/	D/10	T	Località Ville Di Montecoronaro Via Del Poggio	1	€ 2.124,00

Descrizione

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

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 LOTTO 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.

Titoli Edilizi Abilitativi:

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

- Autorizzazione a Costruire n. 99/1968 per “costruzione di capannone allevamento polli”, protocollo n. 8880 del 20/06/1968.

- Concessione Edilizia in Sanatoria, 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.

Regolarità edilizia/urbanistica

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.

Le planimetrie catastali sono aggiornate allo stato dei luoghi, eccetto la rappresentazione di un divisorio che non risulta realizzato. Tale difformità nella rappresentazione in planimetria, non ha rilevanza ai fini catastali ovvero non incide sullo stato, la consistenza, la attribuzione di categoria e classe

Attestato di Prestazione Energetica

Il fabbricato in esame rientra tra quelli di cui all'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005 per cui è esente da obbligo di A.P.E.

Provenienza dell'immobile

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

Vincoli di natura urbanistica

Terreni, destinazione prevalente:

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.

Contratti locativi in essere:

Originario contratto di affitto del 06/12/2019 – Atto Rep. 14/11 – scrittura privata con sottoscrizione originario contratto di affitto del 06/12/2019 – Atto Rep. 13/10 – Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Iacuzzo Domenico Leonardo Junior – 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 ESECUTATA concedeva in affitto alla società XXX; detto contratto è stato CEDUTO da XXX con Atto del Notaio Marco Fanfani, 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.

Valore locativo MEDIO stimato

Complessivamente, terreni e fabbricati: € 12.450,00/ anno

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

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO stimato : € 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% = € 180.000,00 (€ centottantamila/00)

Cesena 26/01/2024

E. Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri