

Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO “A”
LOTTO 2

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

foglio	part.		mq.	class e	qualità	R.D.	R.A.
67	121		1.341	1	pascolo	0,69 €	0,69 €
67	122		81	1	pascolo	0,04 €	0,04 €
67	123		13	2	seminativo	0,04 €	0,04 €
67	125		45.346	3	seminativo	81,97 €	105,39 €
67	126	AA	16.762	U	bosco misto	10,39 €	5,19 €
67	126	AB	5.329	U	pascolo arborato	3,03 €	1,38 €
67	127	AA	20.057	U	bosco misto	12,43 €	6,22 €
67	127	AB	9.824	U	pascolo arborato	5,58 €	2,54 €
67	130		7	U	pascolo arborato	0,01 €	0,01 €
67	142		17.549	4	seminativo	31,72 €	40,78 €
67	15		360	2	seminativo	1,02 €	1,02 €
67 (*)	150		32.676		Ente Urbano		
67	16		330	2	seminativo	0,94 €	0,94 €
67	20		18.540	4	seminativo	33,51 €	43,09 €
67	22		15.510	U	bosco misto	9,61 €	4,81 €
67	30	AA	825	3	seminativo	1,49 €	1,92 €
67	30	AB	3.375	U	bosco misto	2,09 €	1,05 €
67	149		221		Ente Urbano		
67	148		305		Ente Urbano		

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
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

Descrizione

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 LOTTO precedente, anche quelli rientranti nel LOTTO 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 LOTTO 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.

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 lisciato.

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.

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 tavole 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 spicco 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.

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).

Finestre 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.

Titoli Edilizi Abilitativi:

- Licenza Edilizia, pratica 62/73 del 05/07/1974, protocollo 21/07/1907;

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 77/1976, 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, relativa alla costruzione di solaio all'interno del fabbricato ad uso pollaio;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 52/1983 , relativa alla costruzione di fabbricato rurale ad uso deposito attrezzi;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 9/1986, relativa alla costruzione di serra ecologica;
Autorizzazione Variante per opere in corso rilasciata dal Comune di Verghereto pratica edilizia n° 9/1986, relativa alla costruzione di serra ecologica;
Permesso di abitabilità e d'uso rilasciata dal Comune di Verghereto in data 31/05/1989 ,
- Concessione in Sanatoria 820/1990 del 24/05/1990;
- Concessione in Sanatoria n. 66/1995;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Verghereto pratica n° 12/2005, relativo al cambio d'uso da allevamento a centro selezione e confezionamento uova;
Denuncia di deposito n. 14/2005 del 27 luglio 2005, 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, 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 n° 3/2013 del 28/05/2013, protocollo 3510, relativo al volume tecnico essiccazione pollina, riorganizzazione silos, chiusura portone e finestre nell'edificio denominato "Giove".

Regolarità edilizia/urbanistica

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 "XXX", 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.

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

Vincoli di natura 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.

Sono soggetti a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

Contratti locativi in essere:

Originario contratto di affitto del 06/12/2019 – Atto Rep. 14/11 – 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.21332/14275 con cui la Società ESECUTATA concedeva in affitto alla XXX; detto contratto è stato CEDUTO da XXX a XXX con Atto del Notaio Marco Fanfani, 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.

Valore locativo MEDIO stimato

Complessivamente, terreni e fabbricati: € 43.100,00/ anno

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

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO stimato : € 776.000,00 (al netto delle decurtazioni per regolarizzazione edilizia/urbanistica)

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).**

Cesena 26/01/2024

E. Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri