

## Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa

Decreto Ministero delle Imprese e del Made In Italy del 29/09/2023

### SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA

con sede a SANTARCANCELO DI ROMAGNA (RN) in via Provinciale Sogliano n. 1041

Commissario Liquidatore: dott. Giuseppe Bongiovanni

Tecnico Incaricato: per.agr.Gianluigi Vecchi

\*\*\*

Il Commissario Liquidatore dott. Giuseppe Bongiovanni nella procedura di cui all'epigrafe, in data 30.10.2023, conferiva incarico professionale allo scrivente per. agr. Gianluigi Vecchi, con studio in Lugo (Ra) Corso Garibaldi n.77, iscritto al Collegio Dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Romagna con il n.707 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Ravenna con il nr.115, quale Consulente Tecnico, con l'incarico di *"redigere delle perizie di stima di tutto il compendio mobiliare ed immobiliare di proprietà della società SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, autorizzandolo a poter accedere agli atti riferiti a quest'ultima, presenti presso la Conservatoria ed ogni altro Ente che possa rendersi necessario per l'espletamento dell'incarico conferito"*.

\*\*\*

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II. di Forlì, agli uffici tecnici competenti) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE





Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.3
- 2.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.4
- 3.0) CONFINI pag.5
- 4.0) PROPRIETA' pag.5
- 5.0) DESCRIZIONE DEI BENI pag.5
- 6.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.6
- 7.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.7
- 8.0) DESTINAZIONE URBANISTICA pag.9



- o 9.0) PROVENIENZA pag.11
- o 10.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.12
- o 11.0) INFORMAZIONI GENERALI pag.12
- o 12.0) STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO pag.12

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiale dei beni (si precisa che non si sono rintracciati beni comparabili compravenduti in tempi recenti)

**Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in unico lotto.**

\* \* \*

### 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

#### **Catasto fabbricati**

Comune di SOGLIANO AL RUBICONE (I779) (FO)

In ditta a : **SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) (C.F.03226310401) diritto di proprietà 1/1**

Foglio 29-Particella 122-subalterno 3-Cat.D/7-via Ponte Uso n.24 P.T-1-Rendita catastale €.5.587,00

Foglio 29-Particella 122-subalterno 4-Cat.A/3-Classe 3-consistenza 6,5 vani-via Ponte Uso n.24 P.T-1-Dati di superficie Totale mq.168-Totale escluso aree scoperte mq.167-Rendita catastale €.369,27.

Il tutto insistente su: Catasto Terreni Fg.29 particella 122 Ente Urbano mq.17.160



## Catasto terreni

Comune di SOGLIANO AL RUBICONE (I779) (FO)

In ditta a : **SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) (C.F.03226310401) diritto di proprietà 1/1**

Foglio 29-Particella 119-qualità: seminativo arbor-classe: 3-sup.: mq.6.750-R.D.€.22,66; R.A.€.19,17;

Foglio 29-Particella 120-qualità: seminativo -classe: 4-sup.: mq.5.900-R.D.€.13,71; R.A.€.13,71;

Foglio 29-Particella 150-qualità: seminativo -classe: 4-sup.: mq.849-R.D.€.1,97; R.A.€.1,97;

Foglio 29-Particella 161-qualità: seminativo arb.-classe: 3-sup.: mq.3.793-R.D.€.12,73; R.A.€.10,77;

Foglio 29-Particella 171-qualità: seminativo arb.-classe: 5-sup.: mq.1.210-R.D.€.1,87; R.A.€.2,81;

Foglio 29-Particella 172-qualità: bosco ceduo-classe: 1-sup.: mq.40-R.D.€.0,02; R.A.€.0,01;

**Superficie totale catastale mq.18.542**

\*\*\*

## 2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

**Intera proprietà** di Capannone ad uso industriale-artigianale, palazzina ad uso Uffici e servizi, tutt'ora in stato di abbandono, composto da un unico corpo di fabbrica con sviluppo al piano terra e parzialmente primo oltre corte esterna pertinenziale e limitrofi terreni, il tutto ubicato in comune di Sogliano al Rubicone (FC) via Ponte Uso n.24.

Si specifica che le destinazioni edilizie sopra indicate provengono dalla disamina dello stato legittimo desunto dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sogliano, ciò in difformità rispetto alle unità immobiliari censite presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, dalle quali si evince la presenza di unità abitativa non corrispondente ai Titoli edilizi rilasciati.

In ordine alla consistenza delle entità edilizie in esame, si rileva altresì che parte dell'edificato presente in loco e censito presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, risulta di fatto non autorizzato riconducibile quindi ad abuso di tipo volumetrico in ampliamento e di conseguenza non computato





nella presente relazione di stima.

La superficie commerciale dei beni immobili trattati, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo da misurazione grafica sono risultate le seguenti:

**CAPANNONE USO INDUSTRIALE, UFFICI E SERVIZI**

- Locali attività, Uffici, Magazzini, Servizi => ..... Mq. 1.531
- Corte pertinenziale => ..... Mq. 15.741
- Terreni limitrofi => ..... Mq. 18.542

\*\*\*

**3.0) CONFINI**

I beni in oggetto confinano con ragioni [redacted], salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

**4.0) PROPRIETA'**

SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) (C.F.03226310401) diritto di proprietà 1/1

\*\*\*

**5.0) DESCRIZIONE DEI BENI**

**Intera proprietà** di Capannone ad uso industriale-artigianale, palazzina ad uso Uffici e servizi, tutt'ora in stato di abbandono, composto da un unico corpo di fabbrica con sviluppo al piano terra e parzialmente primo oltre corte esterna pertinenziale e limitrofi terreni, il tutto ubicato in comune di Sogliano al Rubicone (FC) via Ponte Uso n.24.

Si specifica che le destinazioni edilizie sopra indicate provengono dalla disamina dello stato legittimo desunto dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sogliano, ciò in difformità rispetto alle unità immobiliari censite presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, dalle quali si evince la presenza di unità abitativa non corrispondente ai Titoli edilizi rilasciati.

In ordine alla consistenza delle entità edilizie in esame, si rileva altresì che parte dell'edificato



presente in loco e censito presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, risulta di fatto non autorizzato riconducibile quindi ad abuso di tipo volumetrico in ampliamento e di conseguenza non computato nella presente relazione di stima.

L'accesso ai beni dalla pubblica viabilità avviene tramite strada in parte sterrata, in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Da rilievo in loco i beni risultano in pessimo stato di conservazione vuoi per l'assenza di interventi di manutenzione, vuoi per gli atti vandalici cui il bene è stato esposto.

Le principali caratteristiche di finitura si vano sommariamente di seguito a descrivere.

Corpo di fabbrica con sviluppo in prevalenza al piano terreno oltre porzione al piano primo recante elementi portanti in cemento armato o di tipo misto con laterizi.

Internamente i muri divisorii risultano in laterizio parzialmente intonacato e tinteggiato in pessimo stato conservativo; la pavimentazione è in cemento o materiale ceramico. I Locali Ufficio risultavano originariamente dotati di controsoffitto ora in buona parte divelto; gli infissi interni ed esterni risultano vandalizzati ed in pessimo stato conservativo.

In generale, lo stato dei luoghi restituisce un diffuso quadro fessurativo ed evidenti carenze a livello strutturale, importanti infiltrazioni dal coperto, assenza di infissi e finiture, il tutto in avanzato stato di degrado e oggetto di rovina in conseguenza ad atti vandalici.

Gli impianti tecnologici risultano nella quasi totalità rimossi o divelti.

#### **Terreni su.cat.mq.18.542 (=Foglio 29-Particella 119-120-150-161-171-172-)**

Trattasi di terreni a giacitura collinare, a configurazione irregolare, in stato di abbandono.

\*\*\*

### **6.0) CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dei beni immobili trattati, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo da misurazione grafica sono risultate le seguenti:

#### **CAPANNONE USO INDUSTRIALE, UFFICI E SERVIZI**

- Locali attività, Uffici, Magazzini, Servizi => ..... Mq. 1.531



- Corte pertinenziale => .....Mq. 15.741

### TERRENI

- Terreni limitrofi => .....Mq. 18.542

\*\*\*

### 7.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Sogliano al Rubicone in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

- o Autorizzazione n.48 del 07.01.1971, per costruzione di opificio industriale.
- o Abitabilità n.6149 dell'11.12.1982
- o Concessione edilizia n.65 del 9.12.1982 P.G.6148 ampliamento fabbricato industriale
- o Certificazione di conformità alla conc.ediliz.n.6148 n.65 del 9.12.1982
- o Art.26 del 13.02.1995 comunicazione di inizio lavori opere interne

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sogliano al Rubicone) dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto autorizzato, tenuto conto che gli elaborati grafici risultano di scarsa qualità e quindi le misurazioni definibili perlopiù dal confronto grafico e non metrico, si riscontra l'esistenza di difformità, anche di carattere volumetrico, che di seguito si vanno a descrivere in via indicativa e non esaustiva:

- Ampliamento al piano terra e primo (c.ca 115 mq.) della palazzina uso Uffici non legittimata da Titolo abilitativo rilasciato;
- Errata rappresentazione nell'Art.26 del 13.02.1995 di tale ampliamento (irrdicato come già autorizzato e quindi rappresentato nello *Stato Attuale* (Tav. 1);
- Errata rappresentazione nell'Art.26 del 13.02.1995 della destinazione ad Abitazione, cambio d'uso non legittimato da alcun Titolo Edilizio;
- Realizzazione di ripostiglio e soppalco P1 sovrastanti i locali Magazzino e Archivio ubicati al piano terra;



Diffuse differenze nella dimensione e posizionamento dei divisori, delle porte e delle bucatore di facciata.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro acquirente mediante proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), **l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni**, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.**

A tal proposito si tiene a evidenziare che da consulenza presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sogliano al Rubicone, è emerso che l'Amministrazione in ordine alle difformità sopra elencate, ha già eseguito sopralluogo e relativo Verbale di Accertamento depositato attualmente presso il Tribunale di Forlì.

Lo scrivente ritiene quindi, essendo l'immobile oggetto di perizia interessato da procedimento giudiziario in corso oltre Accertamento da parte dell'amministrazione comunale in ordine alle difformità sopra elencate, non sia possibile in questa sede determinare la sussistenza delle condizioni di una possibile Sanatoria/e, dei tempi e delle relative sanzioni, in quanto il tutto risulta subordinato al rispetto della complessa materia edilizia, urbanistica, sismica e non ultimo giudiziaria.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle obbligazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e

descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

Si specifica ulteriormente che le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del Territorio di Forlì risultano errate e non compatibili con lo stato edilizio legittimo del bene.

Map.122-119-120-150-161-171-172 \*\*\*

### 8.0) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'art.12 comma 3° della legge Regionale n°23 del 21.10.2004

#### IL RESPONSABILE DI AREA AMBIENTE, TERRITORIO-EDILIZIA PRIVATA

-Vista la richiesta presentata in data 11.03.2024 pgn.2936 Rif.CDU-011/24

Dal sig. VECCHI GIANLUIGI (C.F.VCCGLG60H18D829A)

Tendente ad ottenere il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'art.12 comma 3° della Legge Regionale n°23 del 21.10.2004, relativamente ai terreni distinti al Nuovo catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Fg.29 Map.122-119-120-150-161-171-172

Con superficie complessiva pari a mq.35.702,00

-Vista la normativa edilizia ed urbanistica nazionale e regionale vigente;

-Visto il regolamento Edilizio Comunale vigente;

-vista la deliberazione di Consiglio Provinciale n°146 del 19.07.2010 con cui la provincia di Forlì-Cesena ha provveduto ad Approvare la Variante Integrativa al Piano Provinciale di Coordinamento Provinciale avente ai sensi dell'art.21, comma 1, della L.R.20/2000 e s.m.i. gli effetti di Piano Strutturale Comunale (PSC) per il Comune di Sogliano al Rubicone;

-Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°17 del 20.06.2017 e la successiva Variante 1 di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n°72 del 28.12.2018;



CERTIFICA



Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 6 giugno 2001 n.380 e dell'art.12 comma 3° della legge Regionale n° 23 del 21.10.2004

Che le aree descritte in premessa relativamente ai terreni distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al

Fg.29 Map.122-119-120-150-161-171-172

Con superficie complessiva pari a mq.35.702,00

Come identificate negli allegati al presente certificato:

\*Allegato A-Stralcio elaborato Piano Strutturale Comunale

(cogente per gli ambiti agricoli centri storici e insediamenti-nuclei storici);

\*Allegato B-Stralcio elaborato Regolamento urbanistico Edilizio;

\*Allegato C-stralcio planimetria catastale;

hanno LA DESTINAZIONE URBANISTICA di seguito evidenziata:

### PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Territorio Urbanizzato-ambito specializzati per attività produttive

Territorio rurale-Aree ed elementi di valore naturale e ambientale-sistema forestale e boschivo-

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri

### REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Territorio Urbano-A13-2 Tessuti specializzati misti-Verde privato

Territorio Rurale-Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico-silvicola e zootecnia estensiva

Aree a rischio fisico-insediativo

Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri

VINCOLI

VINCOLO IDROGEOLOGICO Le particelle ricadono interamente all'interno di area ai sensi del R.D.L. n°3267/1923

BENI DI USO CIVICO DI CUI ALLA LEGGE 16 GIUGNO 1927 N°1766 Si certifica che ai sensi





del decreto di accertamento n°677 del 09.09.1940 dell'allora Provincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno dell'intero territorio soglianese, di beni di uso civico di cui alla Legge 16 giugno 1927 n°1766

AREE PERCORSE DAL FUOCO Ai sensi della Legge n°353 del 21.11.2000 si certifica che, in attuazione alla deliberazione di G.C.n°116 del 26.08.2021, le particelle non sono state percorse dal fuoco.

AREE TUTELE D.Lgs 42/04 Le particelle ricadono nella fascia di tutela pari a 150 m, ai sensi del D.Lgs/42/04 art.142 comma 1 lett.g)

**PRESCRIZIONI**

\*Il presente Certificato di Destinazione, ai sensi 12 c.3 della L.R. 23/04 e s.m.i., conserva validità di anni 1 dalla data del rilascio, salvo che in tale periodo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

\*La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi e nazionali.

\*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art.15 della Legge n°183/2011.

Sogliano al Rubicone 11.04.2024 (per una migliore comprensione vedasi CDU allegato)

\*\*\*

**9.0) PROVENIENZA(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 28.05.2023)**

Il bene di pertinenza della procedura è pervenuto all'attuale proprietario come segue:

-Art.11410 del 10.08.2021-Atto notarile pubblico del 22.07.2021 Nr.Rep.9789/5181-atto tra vivi-compravendita a favore SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA contro COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLO-FORESTALE RIMINESE-SOCIETA' COOPERATIVA

-Art.494 del 14.01.1995-Compravendita Rep.n.94913 Racc.28.890 del 30.12.1994 a favore



COOPERATIVA contro S.G.E. di [REDACTED]

\*\*\*

**10.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 28.05.2023)**

-Art.2352 del 12.09.2023-Atto Giudiziario del 25.07.2023 Nr.Rep.1774/2023-Ipoteca giudiziale-

Decreto ingiuntivo a favore [REDACTED] contro SAIGI

SOC.COOP.AGRICOLA

\*\*\*

**11.0) INFORMAZIONI GENERALI**

-In relazione alla capacità edificatoria dei terreni in oggetto, così come verificato tramite l'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone, si è riscontrato che "parte" dei terreni ricadono all'interno dell'Ambito produttivo (Art.13.2 del RUE vigente) e presenta allo stato attuale una potenzialità edificatoria produttiva, attuabile in conformità alla presentazione di idoneo titolo edilizio entro i termini disciplinati dalla L.R. 24/2017, presumibilmente entro il 31.12.2024, termine indicativo del redigendo PUG.

**Oltre a tale termine, con la prevista adozione del PUG (Piano Urbanistico Generale), detta potenzialità, in virtù dei dettami della L.R.24/2017, potrebbe essere diminuita in maniera significativa o soppressa.**

-In relazione alla valutazione dei fabbricati che ci occupano, il sottoscritto nella formulazione del valore, non effettuerà alcuna differenziazione dello stesso (=valore al mq.) in ordine alla destinazione urbanistica dei locali considerato il loro stato di manutenzione e conservazione generale (=vedasi descrizione precedente).

-Ai fini valutativi il sottoscritto pone all'evidenza che il complesso immobiliare in oggetto (=terreni+fabbricati) è stato acquistato dalla SAIGI SOCIETA' AGRICOLA, in data **22.luglio.2021**, quale unico offerente ad un'asta competitiva istruita dal liquidatore Dott.Alberto Guardigli, per la somma di **€.101.000,00.**





\*\*\*

## 12.0) STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione dell'O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), della non regolarità dei beni e che trattasi di beni oggetto di Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa, come segue:

**Intera proprietà** di Capannone ad uso industriale-artigianale, palazzina ad uso Uffici e servizi, tutt'ora in stato di abbandono, composto da un unico corpo di fabbrica con sviluppo al piano terra e parzialmente primo oltre corte esterna pertinenziale e limitrofi terreni, il tutto ubicato in comune di Sogliano al Rubicone (FC) via Ponte Uso n.24.

Si specifica che le destinazioni edilizie sopra indicate provengono dalla disamina dello stato legittimo desunto dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sogliano al Rubicone, ciò in difformità rispetto alle unità immobiliari censite presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, dalle quali si evince la presenza di unità abitativa non corrispondente ai Titoli edilizi rilasciati.

In ordine alla consistenza delle entità edilizie in esame, si rileva altresì che parte dell'edificato presente in loco e censito presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, risulta di fatto non autorizzato riconducibile quindi ad abuso di tipo volumetrico in ampliamento e di conseguenza non computato nella presente relazione di stima.

La superficie commerciale dei beni immobili trattati, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo da misurazione grafica sono risultate le seguenti:

### **CAPANNONE USO INDUSTRIALE, UFFICI E SERVIZI**

- Locali attività, Uffici, Magazzini, Servizi => ..... Mq. 1.531
- Corte pertinenziale => ..... Mq. 15.741



## TERRENI

- Terreni limitrofi => .....Mq. 18.542

VALORE INTERO BENE €. 180.000,00

### A cui detrarremo:

In merito a alle difformità sopra indicate al precedente Capitolo 7, per l'espletamento delle eventuali pratiche di sanatoria presso gli Enti di competenza e/o opere di rimessa in pristino, e comunque per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si provvederà ad un deprezzamento nella misura forfettaria del 35% in arrotondamento sul valore finale del bene come segue:

Valore piena proprietà €.180.000,00x (-c.ca 35% di deprezzamento in arrotondamento)=**€.115.000,00 (=€.centoquindicimila/00)**

\*\*\*

Con Osservanza

Lugo 29.05.2024

Il CONSULENTE TECNICO

Per.agr.Gianluigi Vecchi



### Allegati:

- 1) Rilievi fotografici
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Certificato di destinazione urbanistica
- 6) Visure Conservatoria dei registri immobiliari Forlì

