

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.94/2017

Giudice Delegato Dott.ssa BARBARA VACCA

Curatore Giudiziale Dott. VITTORIO SARTO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
dei beni immobili

CTU incaricato
Arch. Andrea Santi

Forlì, 16 Aprile 2018

SOMMARIO

01 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE	3
01.1) IDENTIFICAZIONE.....	3
01.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI	4
01.3) DESCRIZIONE	10
01.4) RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	37
02 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA	50
02.1) PROPRIETÀ.....	50
02.2) TITOLO PROVENIENZA.....	50
03 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	50
04 PLANIMETRIE CATASTALI	64
05 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	65
06 STATO DI POSSESSO	65
07 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.	68
07.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	68
07.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI	69
07.3) VINCOLI DI P.R.G.....	69
08-09 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	69
10 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	69
11 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	69
11.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ	69
11.2) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	75
12 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA	75
13 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	76
14 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA	76
15-16-17 CONFORMITÀ CATASTALE, NCEU-NCT AGGIORNAMENTO	78
18 STIMA: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI	83
19 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO	85
20 DESCRIZIONE COMMERCIALE, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE, VALORE LOCATIVO	85
20.1) SCHEDE CON DESCRIZIONE COMMERCIALE, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE.....	85
A) COMPLESSO IMMOBILIARE PARTICELLA 87	85
B) COMPLESSO IMMOBILIARE PARTICELLA 262.....	101
C) COMPLESSO IMMOBILIARE PARTICELLA 2086	104
D) TERRENO URBANIZZABILE PRODUTTIVO	107
E) TERRENO URBANIZZABILE RESIDENZIALE	108
F) TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI IN GALEATA	109
20.2) VALORE LOCATIVO.....	113
21 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	114
22 RELAZIONE DI REGOLARITÀ E CONFORMITÀ	114
23 NOTE FINALI DELL'ESPERTO	114
24 ALLEGATI	114

FALLIMENTO N. 94/2017

Con nomina da parte del Giudice Delegato Dott.ssa BARBARA VACCA il sottoscritto Architetto Andrea Santi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena al n. 362 con studio professionale in Forlì Via Giovita Lazzarini n. 19, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio è stato incaricato, dopo il giuramento di rito prestato nell'udienza in data 17 Gennaio 2018, per la valutazione dei beni immobili oggetto della procedura fallimentare.

01 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE

01.1) IDENTIFICAZIONE

Per meglio descrivere i beni immobili oggetto della perizia si fa presente che verranno indicati di seguito SEI complessi immobiliari distinti:

A) Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di porzione di complesso immobiliare ad uso artigianale - commerciale sito in Civitella di Romagna, via Sandro Pertini angolo via Palmiro Togliatti; la porzione in oggetto è costituita da 15 (quindici) unità immobiliari;

B) Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di complesso immobiliare ad uso artigianale - abitativo sito in Civitella di Romagna, via Bruno Buozzi; la porzione in oggetto è costituita da 3 (tre) unità immobiliari;

C) Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di porzione di complesso immobiliare ad uso artigianale - commerciale - abitativo sito in Civitella di Romagna, viale Roma e via Bruno Buozzi; la porzione in oggetto è costituita da 3 (tre) unità immobiliari;

D) Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di terreno urbanizzabile, ambiti specializzati per attività produttive, sito in Civitella di Romagna, lungo la Strada Provinciale n.4 del Bidente; l'appezzamento di terreno in oggetto è costituito da 3 (tre) particelle per una superficie catastale complessiva di mq.6988.

E) Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di terreno urbanizzabile residenziale, sito in Civitella di Romagna, in prossimità di via A. Leoncini; l'appezzamento di terreno in oggetto è costituito da 1 (una) particella per una superficie catastale complessiva di mq.2074.

F) Beni Immobili in Comune di Galeata, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di terreni agricoli, alcuni con sovrastanti fabbricati, siti in Galeata; l'appezzamento di terreno in oggetto è costituito da diverse particelle per una superficie catastale complessiva di ha 32.7454; inoltre sono presenti due fabbricati collabenti, fabbricato in corso di completamento e piccolo fabbricato ad uso servizio.

01.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI

A) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera A:

Il complesso immobiliare in oggetto, ad uso artigianale - commerciale è distinto presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna al **Foglio 71, Particella n. 87** e per maggior chiarezza si individuano le unità immobiliari in Lotti di vendita:

Lotto 1_ Sub 6, piano T, Cat. D/7, R.C. Euro 1466,74; Laboratorio ex falegnameria

Lotto 2_ Sub 11, piano T, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 16 mq, Sup. cat. 17 mq, R.C. Euro 35,53; Garage

- Sub 12, piano T, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 14 mq, Sup. cat. 16 mq, R.C. Euro 31,09; Garage

- Sub 13, piano T, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 30 mq, Sup. cat. 33 mq, R.C. Euro 66,62; Garage

Lotto 3_ Sub 15, piano T-1-2, Cat. A/10, Classe 1, Vani 7, Sup. cat. 231 mq, R.C. Euro 958,03; Ufficio

Lotto 4_ Sub 16, P.1-2, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Sup. cat. 133 mq, R.C. Euro 201,42; Appartamento

- Sub 14, piano T, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 23 mq, Sup. cat. 25 mq, R.C. Euro 51,08; Garage

Lotto 5_ Sub 20, piano T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 2264,00; Magazzino - Deposito

Lotto 6_ Sub 22, piano T, Cat. D/7, R.C. Euro 2140,00; Laboratorio - Panificazione - Forno

Lotto 7_ Sub 23, P.T, Cat. C/2, Cl 1, Cons. 176 mq, Sup. cat. 194 mq, R.C. Euro 509,02; Magazzino

Lotto 8_ Sub 24, piano T, Cat. D/7, R.C. Euro 3112,00; Laboratorio metalmeccanico

Lotto 9_ Sub 25, piano T-1, Cat. F/3; Unità in corso di costruzione

Lotto10_ Sub 27, P.T, Cat. C/1, Cl 3, Cons.191 mq, Sup.cat. 206 mq, R.C. Euro 2189,88; Negozio-Bar

Lotto11_ Sub 28, P.T, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 309 mq, Sup. cat. 324 mq, R.C. Euro 893,68; Deposito

Lotto12_ Sub 29, piano T, Cat. D/7, R.C. Euro 1680,00; Laboratorio artigianale

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tra le quali si trovano:

- **Cabina elettrica - Sub 17, B.C.N.C. a tutti i subalterni;**

- **Corte - Sub 31, B.C.N.C. a tutti i subalterni;**

- **Corte - Sub 32, B.C.N.C. a tutti i subalterni.**

In particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva su cui insistono le unità in oggetto è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni di Civitella di Romagna al **Foglio 71 con la Particella n. 87 di m² 7.682 - ente urbano.**

Tutte le unità immobiliari descritte risultano intestate a: "*omissis*", **Proprietà per 1/1.**

Confini: l'intero complesso confina rispettivamente con via Sandro Pertini angolo via Palmiro Togliatti particella n.2032 e con le particelle n. 264, 88, 261, 265, 260, 263, 67, salvo altri.

Le singole unità suddivise in Lotti di vendita confinano rispettivamente:

Lotto 1_ Sub 6; Laboratorio ex falegnameria confina con area comune sub 32, sub 30, sub 29, Sub 23, Sub 24, corte esclusiva Sub 24 e con area comune sub 31;

Lotto 2_ Sub 11, Garage confina con area comune sub 32, cabina elet. sub 17, sub 28 e con sub 12;

- **Sub 12, Garage** confina con area comune sub 32, sub 11, sub 13 e sub 28;

- **Sub 13 Garage** confina con area comune sub 32, sub 12 e sub 28;

Lotto 3_ Sub 15 Ufficio confina con area comune sub 31, sub 14, sub 10, sub 16 e sub 20;

Lotto 4_ Sub 16 Appartamento confina sub 15 e sub 20

- **Sub 14 Garage** confina con area comune sub 31, sub 30, sub 10 e sub 15;

Lotto 5_ Sub 20, Magazzino - Deposito confina con area comune sub 32, sub 9, sub 27, sub 15 e sub 16;

Lotto 6_ Sub 22 Lab. - Panificazione - Forno confina con area comune sub 31, sub 24 e sub 23;

Lotto 7_ Sub 23 Magazzino confina con area comune sub 31, sub 22, sub 24, sub 6 e sub 29;

Lotto 8_ Sub 24 Lab. metalmeccanico confina con area comune sub 31, sub 25, sub 6, sub 23, e sub 22;

Lotto 9_ Sub 25 Unità in corso confina con area comune sub 31 e sub 24;

Lotto10_ Sub 27 Negozio-Bar confina con area comune sub 32, sub 30, sub 28 e sub 20;

Lotto11_ Sub 28 Deposito confina con area comune sub 32, c.e. sub 17, sub 11, sub 12, sub 13 e sub 27;

Lotto12_ Sub 29 Laboratorio artigianale confina con area comune sub 31, sub 23, sub 6 e sub 30;

B) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera B:

Il complesso immobiliare in oggetto, ad uso artigianale - abitativo è distinto presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna al **Foglio 71, Particella n. 262** e per maggior chiarezza si individuano le unità immobiliari in Lotti di vendita:

Lotto13_ Sub 1, piano T, Cat. D/7, R.C. Euro 4007,71; Laboratorio

Lotto14_ Sub 2, piano S1-T-1, Cat. A/3, Cl 3, Vani 7, Sup. cat. 138 mq, R.C. Euro 339,83; Appartamento

- **Sub 3, piano T, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 27 mq, Sup. cat. 27 mq, R.C. Euro 59,96; Garage**

In particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva su cui insistono le unità in oggetto è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni di Civitella di Romagna al **Foglio 71 con la Particella n. 262 di m² 1.852 - ente urbano.**

Tutte le unità immobiliari descritte risultano intestate a: *"omissis"*, **Proprietà per 1/1**.

Confini: l'intero complesso confina rispettivamente con via Sandro Pertini, via Bruno Buozzi e via Palmiro Togliatti particella n. 2032 e n. 264, salvo altri.

Le singole unità suddivise in Lotti di vendita confinano rispettivamente:

Lotto13_ Sub 1 Laboratorio confina con corte area comune e sub 2;

Lotto14_ Sub 2 Appartamento confina con corte area comune, sub 1 e sub 3;

- **Sub 3 Garage** confina con corte area comune e sub 2.

C) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera C:

Il complesso immobiliare in oggetto, ad uso artigianale - commerciale - abitativo è distinto presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna al **Foglio 71, Particella n. 2086** e per maggior chiarezza si individuano le unità immobiliari in Lotti di vendita:

**Lotto15_ Sub 1, P.T-1, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. 320 mq, Sup. cat. 380 mq, R.C. Euro 594,96; Laboratorio
Graffata con Foglio 72, Particella 86, Sub 7**

L'unità immobiliare descritta risulta intestata a: *"omissis"*, **Proprietà per 1/2** e *"omissis"*, **Proprietà per 1/2**.

Lotto16_ Sub 2, piano 2, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. 40 mq, Sup. cat. 46 mq, R.C. Euro 392,51; Negozio

L'unità immobiliare descritta risulta intestata a: *"omissis"*, **Proprietà per 1/2** e *"omissis"*, **Proprietà per 1/2**.

Lotto17_ Sub 4, piano 3, Cat. A/4, Cl. 3, Vani 4,5, Sup. cat. 80 mq, R.C. Euro 204,52; Appartamento

L'unità immobiliare descritta risulta intestata a: *"omissis"*, **Proprietà per 1/2** e *"omissis"*, **Proprietà per 1/2**.

Sono presenti parti comuni che insistono su diversi fogli e particelle:

- **Corte su Viale Roma - Foglio 71 Particella 2086 Sub 6, B.C.N.C. a tutti i subalterni.**

- **Corte su Viale Roma - Foglio 72 Particella 86 Sub 8, B.C.N.C. ai subalterni Sub 2 - 3 - 4 - 5 ;**

- **Corte piano terra - Foglio 72 Particella 86 Sub 9, B.C.N.C. ai subalterni Sub 1 graffato Sub 7;**

- **Vano scala, ingresso, ripostiglio p2 e sottotetto p4 - Foglio 71 Particella 2086 Sub 7, B.C.N.C. ai subalterni Sub 4 - 5.**

In particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva su cui insistono le unità in oggetto è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni di Civitella di Romagna al **Foglio 71 con la Particella n. 2086 di m² 335 - ente urbano, Foglio 71 con la Particella n. 455 di m² 113 - ente urbano, Foglio 72 con la Particella n. 86 di m² 245 - ente urbano, Foglio 72 con la Particella n. 296 di m² 3 - pascolo, Foglio 72 con la Particella n. 297 di m² 113 - ente urbano.**

Confini: l'intero complesso confina rispettivamente con viale Roma e via Bruno Buozzi e la particella del Foglio 72 n. 296, n. 2042; e la particella del Foglio 71 n.86 en.88, salvo altri.

Le singole unità suddivise in Lotti di vendita confinano rispettivamente:

Lotto15_Sub 1 Laboratorio confina con viale Roma e via Bruno Buozzi e la particella del Foglio 71 n.86;

Lotto16_Sub 2 Negozio confina con Corte su Viale Roma - Foglio 71 Sub 6, B.C.N.C. a tutti i subalterni e vano scala, ingresso, Foglio 71 Sub 7, B.C.N.C. ai subalterni Sub 4 - 5.

Lotto17_Sub 4 Appartamento confina con Foglio 71 Sub 6, B.C.N.C. a tutti i subalterni; vano scala, ingresso, Foglio 71 Sub 7, B.C.N.C. ai subalterni Sub 4 – 5 e unità Foglio 72 Sub 5.

D) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera D:

I terreni urbanizzabili in oggetto, costituiti da più particelle, sono distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Civitella di Romagna al **Foglio 73** e per maggior chiarezza si individuano in Lotto di vendita:

Lotto 18

- **Particella n. 140, Qualità Sem.arb, Classe 1, Sup. 6256 mq, R.D. € 42,00 R.A. € 24,23;**

- **Particella n. 557, Qualità Sem.arb, Classe 1, Sup. 550 mq, R.D. € 3,69 R.A. € 2,13;**

- **Particella n. 558, Qualità Sem.arb, Classe 1, Sup. 182 mq, R.D. € 1,22 R.A. € 0,70.**

Tutte le particelle per complessivi 6988 mq di terreno descritte risultano intestate a: *"omissis"*, **Proprietà per 1/1.**

Confini: i terreni in oggetto fra loro contigui confinano con strada provinciale n.4 del Bidente, particella n.276, fiume bidente e con le particelle n. 555 n. 559, n.560, salvo altri.

E) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera E:

Il terreno urbanizzabile in oggetto, costituito da unica particella, è distinto presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Civitella di Romagna al **Foglio 73** e per maggior chiarezza si individuano in Lotto di vendita:

Lotto 19_Particella n. 274, Qualità Sem.arb, Classe 1, Sup. 2074 mq, R.D. € 13,92 R.A. € 8,03.

La particella di terreno per complessivi 2074 mq descritta risulta intestata a: *"omissis"*, **Proprietà per 1/1.**

Confini: il terreno in oggetto confina con le particelle n. 29, n. 273, n.563, n.564, n.288 e n.455, salvo altri.

F) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera F:

Terreni Agricoli in oggetto con alcuni con sovrastanti fabbricati, costituiti da più particelle, sono distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Galeata al **Foglio 5** e per maggior chiarezza si individuano in Lotto di vendita: **Lotto 20**

- Particella n. 121, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. 5803 mq, R.D. € 1,80 R.A. € 1,50;
- Particella n. 123, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 3813 mq, R.D. € 12,80 R.A. € 11,82;
- Particella n. 124, Qualità Pascolo cespug., Classe U, Sup. 3255 mq, R.D. € 0,84 R.A. € 0,50;
- Particella n. 125, Qualità Incolto sterile, Classe / , Sup. 7963 mq, R.D. € / R.A. € / ;
- Particella n. 126, Qualità Seminativo arbor., Classe 4, Sup. 9112 mq, R.D. € 30,59 R.A. € 28,24;
- Particella n. 127, Qualità Cast. frutto, Classe U, Sup. 3316 mq, R.D. € 5,14 R.A. € 0,86;
- Particella n. 128, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 466 mq, R.D. € 1,32 R.A. € 1,32;
- Particella n. 129, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 5268 mq, R.D. € 9,52 R.A. € 12,24;
- Particella n. 130, Qualità Cast. frutto, Classe U, Sup. 1170 mq, R.D. € 1,81 R.A. € 0,30;
- Particella n. 132, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 1370 mq, R.D. € 3,89 R.A. € 3,89;
- Particella n. 133, Qualità Pascolo cespug., Classe U, Sup. 24072 mq, R.D. € 6,22 R.A. € 3,73;
- Particella n. 134, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 4366 mq, R.D. € 7,89 R.A. € 10,15;
- Particella n. 135, Qualità Seminativo arbor., Classe 4, Sup. 16700 mq, R.D. € 56,06 R.A. € 51,75;
- Particella n. 136, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Sup. 96139 mq, R.D. € 54,62 R.A. € 24,83;
- Particella n. 137, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 6326 mq, R.D. € 17,97 R.A. € 17,97;
- Particella n. 138, Qualità Cast. frutto, Classe U, Sup. 2699 mq, R.D. € 4,18 R.A. € 0,70;
- Particella n. 162, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 7636 mq, R.D. € 21,69 R.A. € 21,69.

Distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Galeata, Sezione A, al **Foglio 6**:

- Particella n. 1, Qualità Bosco ceduo, Classe 3, Sup. 313 mq, R.D. € 0,10 R.A. € 0,08;
- Particella n. 2, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 182 mq, R.D. € 0,52 R.A. € 0,52;
- Particella n. 3, Qualità Seminativo arbor., Classe 4, Sup. 17565 mq, R.D. € 58,97 R.A. € 54,43;
- Particella n. 4, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 15777 mq, R.D. € 44,81 R.A. € 44,81;
- Particella n. 10, Qualità Seminativo arbor., Classe 4, Sup. 1070 mq, R.D. € 3,59 R.A. € 3,32;
- Particella n. 11, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 1622 mq, R.D. € 4,61 R.A. € 4,61;
- Particella n. 12, Qualità Cast. frutto, Classe U, Sup. 7419 mq, R.D. € 11,49 R.A. € 1,92;

- Particella n. 14, Qualità Bosco ceduo, Classe 1, Sup. 8538 mq, R.D. € 5,73 R.A. € 2,65;
- Particella n. 15, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 3273 mq, R.D. € 9,30 R.A. € 9,30;
- Particella n. 16, Qualità Cast. frutto, Classe U, Sup. 9734 mq, R.D. € 15,08 R.A. € 2,51;
- Particella n. 17, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 1754 mq, R.D. € 4,98 R.A. € 4,98;
- Particella n. 20, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 6134 mq, R.D. € 11,09 R.A. € 14,26.

Distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Galeata, Sezione B, al **Foglio 48:**

- Particella n. 54, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 4150 mq, R.D. € 7,50 R.A. € 9,64;
- Particella n. 55, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Sup. 7750 mq, R.D. € 4,00 R.A. € 2,00;
- Particella n. 60, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 3515 mq, R.D. € 6,35 R.A. € 8,17;
- Particella n. 61, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 310 mq, R.D. € 0,56 R.A. € 0,72;
- Particella n. 62, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 930 mq, R.D. € 1,68 R.A. € 2,16;
- Particella n. 63, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Sup. 3530 mq, R.D. € 1,82 R.A. € 0,91;
- Particella n. 98, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 480 mq, R.D. € 0,87 R.A. € 1,12;
- Particella n. 99, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Sup. 3600 mq, R.D. € 1,86 R.A. € 0,93;
- Particella n. 100, Qualità Bosco ceduo, Classe 3, Sup. 208 mq, R.D. € 0,06 R.A. € 0,05.

Distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Galeata, Sezione B, al **Foglio 49:**

- Particella n. 1, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Sup. 2580 mq, R.D. € 1,33 R.A. € 0,67;
- Particella n. 2, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 110 mq, R.D. € 0,20 R.A. € 0,26;
- Particella n. 4, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 3280 mq, R.D. € 5,93 R.A. € 7,62;
- Particella n. 135, Qualità Bosco ceduo, Classe 3, Sup. 5020 mq, R.D. € 1,56 R.A. € 1,30;
- Particella n. 137, Qualità Seminativo arbor., Classe 4, Sup. 16926 mq, R.D. € 52,45 R.A. € 48,08;
- Particella n. 162, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 2210 mq, R.D. € 3,99 R.A. € 5,14.

Distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Galeata, al **Foglio 49 Particella 3 graffata Particella 163:**

- Sub /, piano T-1, Cat. A/3, Classe 2, Vani 4, Sup. cat. 123 mq, R.C. Euro 247,90; **Fabbricato**

In particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva su cui insiste l'unità in oggetto è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni di Galeata al **Foglio 49 con la Particella n. 3 di m² 570 - ente urbano, e la Particella n. 163 di m² 30 - ente urbano.**

Tutte le particelle di terreno e il fabbricato colonico descritto risultano intestate a: "*omissis*", **Proprietà per 1/1.**

Inoltre fabbricati collabenti distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Galeata, Sezione CIV, al **Foglio 5:**

- **Particella n. 131, Sub 1, piano S1-T, Categoria F/2, unità collabenti;**
- **Particella n. 131, Sub 2, piano S1-T-1, Categoria F/2, unità collabenti;**
- **Particella n. 163, Sub /, piano T, Categoria F/2, unità collabenti.**

In particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva su cui insistono le unità in oggetto è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni di Galeata, Sezione A, al **Foglio 5 con la Particella n. 131 di m² 798 - ente urbano, e la Particella n. 163 di m² 35 - ente urbano.**

Tutte le unità descritte risultano intestate a: "*omissis*", **Proprietà per 1/1.**

Confini: vista la quantità di terreni in oggetto fra loro contigui si rimanda alle mappe catastali per la loro composizione. Mentre gli immobili presenti Comune di Galeata Foglio 49 Particella 3 graffata Particella 163, Fabbricato confina con le particelle n.2, n.4, n.162 e n.137. Inoltre fabbricati collabenti Comune di Galeata, Sezione CIV, al **Foglio 5:**

- Particella n. 131, Sub 1 e Sub 2, unità collabenti, confinano con le particelle n.132, n.133 e n.136
- Particella n. 163, Sub /, unità collabente rimane interclusa nella particella 162 in prossimità della Strada Comunale Buggiana.

01.3) DESCRIZIONE

A) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera A:

Le 15 (quindici) unità immobiliari, sono inserite in un complesso immobiliare ad uso artigianale - commerciale, sviluppato in più livelli fuori terra, inserito nel contesto cittadino a circa 100 m dal Municipio del Comune Civitella di Romagna, compreso fra la via Sandro Pertini e la via Palmiro Togliatti. Il complesso immobiliare nella sua consistenza attuale, risulta costruito a partire dal 1962 con struttura portante in cemento armato. La tipologia prevalente è costituita da capannoni con copertura a volta che nel tempo, hanno subito diverse ristrutturazioni edilizie, cambi di destinazioni d'uso e soprattutto divisioni interne creando diverse unità immobiliari confinanti fra loro. Il lotto di m² 7.682 su cui sorge l'intero complesso, costituito dalla Particella n.87, risulta completamente confinato su due lati, mentre sulla via S. Pertini e la via P. Togliatti, sono disponibili parcheggi ad uso pubblico ed i vari accessi carrabili per le attività presenti. Percorrendo la Strada

Provinciale n.4 del Bidente arrivati nel centro cittadino del Comune di Civitella di Romagna in direzione S. Sofia, la strada che si sta percorrendo prende il nome di Viale Roma; superata la Piazza XXV Aprile si deve svoltare nella prima strada a destra Via Sandro Pertini. Proseguendo dopo poche decine di metri si raggiunge sulla sinistra il complesso immobiliare.

LOTTO1_ Sub 6, Laboratorio ex falegnameria- Entrando sulla corte comune dalla via P.Togliatti si arriva al civico n.5, dove si trova una tettoia posta davanti alla porta di ingresso. L'unità in oggetto, è composta da due zone distinte collegate fra loro; la principale composta da unico vano a destinazione laboratorio è ricavata dalla costruzione di unico capannone, frazionato nel tempo con muri di divisione, con copertura a volta dotata di presa di luce del tipo a shed, di altezza utile interna da un minimo di m 5.10 circa ad un massimo 8.80 m circa; mentre l'altra che costituisce la zona uffici e servizi per i lavoratori, è stata costruita in muratura con una altezza utile media di m 260 circa; costituita dai seguenti locali: ingresso, zona tecnica, ufficio, spogliatoio collegato ai due servizi igienici ed alle due docce.

Complessivamente si possono utilizzare 5 vani e 4 servizi di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 372 mq circa.

La pavimentazione interna, della zona laboratorio è costituita in cemento industriale, mentre la zona uffici e servizi è pavimentata in gres di colore rosso in piccolo formato; le pareti che costituiscono la zona uffici e servizi sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato di colore bianco, mentre il vano laboratorio è suddiviso dalle unità confinanti con pareti in laterizio tinteggiate prive di intonacato e pareti leggere in pannelli. La ventilazione ed il ricambio di aria dei locali, è garantita da aperture nella muratura perimetrale lungo la Via P. Togliatti costituite da infissi datati in metallo e vetro di vecchia costruzione.

Osservazioni in merito: *Si specifica che nella zona laboratorio la parete contrapposta all'ingresso, che costituisce la divisione con l'unità confinante Sub 29 è strutturalmente costruita in tre campate ed è stata tamponata con pannelli sandwich in lamiera, di cui la parte centrale è stata rimossa, come verificato nei sopralluoghi effettuati. Infatti tale apertura, che andrebbe quanto prima ricostruita, ha permesso l'accesso e la possibilità del ricovero di materiale ferroso da parte della ditta che attualmente utilizza il locale confinante.*

L'unità è stata utilizzata come laboratorio di falegnameria, ma da diversi anni è in stato di abbandono; i locali si presentano senza impianto di riscaldamento, dotati di impianto elettrico minimale a canalina esterna, con plafoniere a tubi neon nella zona laboratorio e plafoniera nella zona uffici e servizi. Nei vari sopralluoghi non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti pertanto è necessaria la verifica del funzionamento e

soprattutto la conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. Si specifica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti, infiltrazioni di acque meteoriche in porzioni di copertura, e soprattutto nella zona uffici e servizi, sono presenti ampie zone umidità, che in taluni casi hanno determinato il parziale crollo delle finiture interne.

Osservazioni in merito: *Si specifica che lo stato di abbandono dei locali sopra descritti aumenta in maniera importante il degrado generale dell'unità in oggetto, pertanto occorrono interventi di manutenzione immediati onde evitare, per la pubblica incolumità, il collasso delle porzioni di muratura o di copertura, che hanno già iniziato a degradarsi interessate alle varie problematiche ed infiltrazioni. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO 2_ Sub 11, Garage - Sub 12, Garage- Sub 13 Garage

Da via P. Togliatti si arriva al civico n.1 dove si trova la costruzione della cabina elettrica; superando un cancello carrabile scorrevole ed entrando sulla corte comune i tre garage confinanti fra loro si trovano posti sul lato sinistro. Le tre unità in oggetto sono costituite tutte da unico vano con finiture minimali, con copertura ad unica falda al grezzo, costituita da travi prefabbricate del tipo "Varese" con interposti tavelloni in laterizio e sovrastante copertura in lastre in cemento con amianto del tipo "Eternit".

Osservazioni in merito: *Si specifica che tale tipologia di manto di copertura è stata riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessita di bonifica urgente e definitiva. Il tetto attuale in eternit, cemento amianto, dovrà essere bonificato definitivamente o in alternativa rimosso e smaltito.*

Complessivamente si possono utilizzare 3 vani di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 68 mq circa e di altezza utile interna media di 2.85 m circa.

La pavimentazione interna è costituita in cemento tirato a staggia; le pareti sono realizzate in laterizio intonacato. L'accesso ai locali garage è garantita da aperture nella muratura frontale costituite da serrande a doghe metalliche verticali del tipo scorrevole di vecchia costruzione, mentre l'unica apertura per illuminare ed arieggiare i locali è stata realizzata nell'unità Sub 13 con una finestra in metallo e vetro di vecchia concezione. Le unità garage sono utilizzate come ricovero di materiale di vario genere ed i locali si presentano senza impianto di riscaldamento ed elettrico. Si specifica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti e come specificato sopra manto di copertura in amianto.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria in modo particolare*

per le porzioni esterne del fabbricato e come descritto in precedenza occorre tempestivamente la rimozione o bonifica della copertura in amianto. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna; in modo particolare è emerso che le unità in oggetto sono state costruite in assenza di regolare titolo edilizio.

LOTTO 3_ Sub 15 Ufficio- Entrando nella corte comune, attraverso recinzione con passo pedonale e carrabile, dalla via Sandro Pertini, si arriva al civico n.5, dove si trova una loggia posta davanti alla porta di ingresso. L'unità in oggetto, si sviluppa su tre livelli ed è composta da zone distinte per piano collegate fra loro da vano scala comune e scala interna. Al piano terra si rilevano due ripostigli ai lati del vano scala comune con altezze utili interne di m 3.30 circa, e salendo al piano primo contraddistinta dal numero interno 1, si trova la porta di ingresso del tipo blindata. Entrando si accede ad ampio locale a destinazione ufficio, di forma ad elle, con altezza utile interne di m 2.70 circa, collegato a vano archivio, a terrazzo-loggia con vista sulla corte interna ingresso, ed a locale disimpegno che distribuisce a ripostiglio e bagno; infine si rileva scala in arredo, in metallo e legno di ottima fattura, che costituisce il collegamento ai restanti locali al piano secondo. A tale piano le altezze utili interne, sono di varie misure in quanto le stanze seguono l'andamento della copertura sovrastante e misurano un'altezza media interna di 2.70 m circa. In questo piano sono presenti un locale ripostiglio, due locali deposito, un locale bagno e ampio locale a destinazione ufficio che mette in comunicazione lateralmente due ampie zone a terrazzo che costituiscono la copertura della porzione di fabbricato sottostante.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità, come abusi edilizi a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna, ed in modo particolare si segnala che al piano secondo sono state realizzate pareti interne in cartongesso che hanno suddiviso ulteriormente, in più stanze, i locali da progetto disponibili. Si segnala anche il cambio d'uso da locali ufficio a civile abitazione, e come verificato attualmente al piano primo i locali costituiscono la zona giorno ed il piano secondo la zona notte di un'abitazione unifamiliare.*

Complessivamente da progetto si possono utilizzare 2 vani servizio al piano terra, n. 5 vani ed un terrazzo al piano primo ed infine al piano secondo 6 vani e due ampi terrazzi-lastrici solari, per una superficie commerciale complessiva di 260 mq circa. In generale le finiture dell'unità sono di pregio e di ottima fattura: la pavimentazione interna, della zona servizi al piano terra, è costituita in mattonelle in gres di formato

quadrato e la scala comune è rivestita in marmo; al piano primo e al piano secondo la pavimentazione è in prevalenza in legno di colore noce levigato e lucidato in sede, mentre nei locali di servizio sono presenti pavimentazioni in ceramica e rivestimenti alle pareti; infine nei terrazzi e lastrici solari sono presenti pavimentazioni in gres antigelivo. Le pareti interne sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato, e le nuove pareti sono realizzate in cartongesso, gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore nero con vetro camera. L'unità è utilizzata, come indicato in precedenza, a civile abitazione, ed i locali si presentano con impianto di riscaldamento e impianto elettrico funzionanti, ma è necessaria la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. I bagni presenti sono dotati di sanitari con finiture di pregio. Si specifica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti, e ampie zone umide dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche nei terrazzi-lastrici solari, dove si è riscontrato il parziale distaccamento delle finiture di tinteggiatura.

Osservazioni in merito: *Occorrono interventi di manutenzione onde evitare per il futuro il collasso delle porzioni di muratura che hanno già iniziato a degradarsi interessate alle varie problematiche ed infiltrazioni.*

LOTTO 4_ Sub 16 Appartamento - Sub 14 Garage. Entrando nella corte comune, attraverso recinzione con passo pedonale e carrabile, dalla via Sandro Pertini, si arriva al civico n.5 in corrispondenza di loggia esterna dove si trova la porta di ingresso comune a più unità fra cui l'unità Sub 16 Appartamento; a lato sinistro della loggia si trova l'accesso esterno al Sub 14 garage. Entrando nel vano garage si accede ad unico locale dotato di buone finiture con altezze utili interne di m 3.10 circa, per una superficie commerciale complessiva di 27 mq circa. La pavimentazione interna, è costituita in gres porcellanato di colore chiaro e formato quadrato; le pareti sono realizzate in laterizio intonacato. L'accesso al locale, è garantito da apertura nella muratura frontale costituita da portone metallico del tipo basculante, mentre per illuminare ed arieggiare il locale è stata realizzata una finestra in alluminio anodizzato con vetro camera dotata di protezione esterna con inferriata in ferro. L'unità è attualmente utilizzata, e perimetralmente risulta arredato con piani di lavoro e varie scansie metalliche dove sono riposti numerosi oggetti; il locale è privo di impianto di riscaldamento, mentre è presente impianto elettrico e lavandino con punto acqua. Nei vari sopralluoghi si è verificato il funzionamento degli impianti e ne consegue che si rende necessaria la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. Si specifica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti, anche se minimale.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità, come abusi edilizi, ed in modo particolare si segnala la formazione di finestra posta a lato del portone basculante e l'apertura di porta che mette in comunicazione il locale garage a locale ripostiglio appartenente ad altra unità Sub 15.*

Per accedere all'unità Sub 16 appartamento, si deve attraversare la loggia esterna, salire la scala comune e raggiungere il pianerottolo del piano primo dove si trova la porta di accesso contraddistinta con il numero interno 2.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che per accedere al Sub 16 a piano primo è necessario utilizzare la scala inserita nel Sub 15 confinante, pertanto non gode di un libero accesso, ma è condizionato alla futura richiesta di servitù di passaggio nelle scale del Sub 15, da inserire nella procedura di trasferimento.*

Si premette che l'unità in oggetto è da definirsi in uno stato di "grezzo avanzato", in quanto ad esclusione delle pareti interne intonacate senza tinteggiatura e degli infissi perimetrali esterni realizzati in alluminio anodizzato di colore nero con vetro camera, mancano completamente le finiture interne quali pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, porte interne. Gli impianti elettrici e impianti idraulici sono stati realizzati ma privi di tutti gli elementi quali quadri elettrici, placche, punti interruttori e prese, corpi scaldanti, generatore di calore "caldaia", cronotermostato ambiente ed in generale tutti gli accessori necessari al funzionamento degli impianti stessi.

Entrando nell'unità, con altezza utile interna di m 2.70 circa, attraverso la porta blindata, priva di pannello interno di rivestimento, si accede ad ampio locale soggiorno-pranzo dove si trova anche la zona cucina-angolo cottura, un terrazzo esterno-loggia che si affaccia su corte comune lato ingresso, ed un locale corridoio che distribuisce a locale bagno e camera da letto dotata di vano cabina armadio. L'unità abitativa si sviluppa su due livelli, in quanto due locali sono posti nel sottotetto al piano secondo da collegarsi con scala in arredo, attualmente ancora non realizzata. Anche questi locali sono in stato di "grezzo avanzato" e si intuisce dalla predisposizione degli impianti che si tratti di un locale bagno e di una o due locali camera da letto come indicato nel progetto di riferimento.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità, come abusi edilizi, ed in modo particolare si segnala la formazione di balconi esterni lato via S. Pertini.*

Complessivamente da progetto si possono utilizzare 5 vani ed un terrazzo-loggia al piano primo e n. 2 vani al piano secondo sottotetto, per una superficie commerciale complessiva di 125 mq circa.

I lavori di completamento nell'unità attualmente sono sospesi ed i locali sono utilizzati come ricovero di materiale vario. Si specifica che gli impianti, in predisposizione, dovranno essere completati nel rispetto delle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. Inoltre si indica la presenza di vizi costituiti da ampie zone di umidità dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche nella zona di copertura nei locali posto nel sottotetto.

Osservazioni in merito: *Occorrono interventi di manutenzione onde evitare per il futuro il collasso delle porzioni di copertura, che hanno già iniziato a degradarsi interessate dalle varie problematiche di infiltrazioni.*

LOTTO 5_ Sub 20, Magazzino – Deposito. Entrando sulla corte comune dalla via S. Pertini si arriva a piano terra al civico n.11A, dove si trovano le due vetrine che permettono l'accesso all'unità. L'unità in oggetto, è composta da unico vano a piano terra che costituisce l'ingresso dove è stata costruita la scala in cemento armato di collegamento al piano primo. Al piano primo l'unità è composta da unico vano a destinazione magazzino-deposito, ricavata dalla costruzione di unico capannone, poi frazionato nel tempo con solaio intermedio e muri di divisione, con copertura a volta con presa di luce a nastro lungo la nervatura trasversale della copertura stessa, di altezza utile interna minima di 4.45 m circa e massima di 7.15 m circa corrispondente al colmo della copertura a volta. Si specifica che il manto di copertura è costituito da lastre in cemento amianto del tipo "Eternit".

Osservazioni in merito: *Si specifica che tale tipologia di manto di copertura è stata riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessita di bonifica urgente e definitiva. Il tetto attuale in eternit, cemento amianto, dovrà essere bonificato definitivamente o in alternativa rimosso e smaltito.*

Si premette che l'unità in oggetto è da definirsi in uno stato di "grezzo", in quanto si rilevano le pareti interne perimetrali non totalmente intonacate e tinteggiate inoltre manca completamente l'impianto idraulico, mentre l'impianto elettrico è minimale con plafoniere a tubi neon lungo i tiranti trasversali in copertura; non è stato possibile verificare il suo funzionamento ed è comunque necessaria la verifica della conformità di quanto esistente alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

Complessivamente si possono utilizzare 2 vani per una superficie commerciale complessiva di 800 mq circa.

La zona deposito al piano primo è in parte priva di pavimentazione, in seguito alle opere edili eseguite al suo interno, ed in parte è presente la pavimentazione pre-esistente in gres datato di colore rosso di piccolo

formato rettangolare. La ventilazione ed il ricambio di aria è garantita da aperture nella muratura perimetrale lungo la Via P. Togliatti costituita da ampia vetrata di vecchia costruzione in metallo e vetro, e infissi di vario formato lungo la via S. Pertini, costituita in parte da finestre di vecchia costruzione in metallo e vetro ed in parte da infissi realizzati in alluminio anodizzato di colore nero con vetro camera; si specifica inoltre che sulla copertura a volta sono presenti zone trasparenti non apribili che fungono da punti di illuminazione.

L'unità in oggetto da diversi anni è in stato di abbandono ed al suo interno sono stati depositati beni mobili di vario tipo. Inoltre si indica la presenza di vizi costituiti da ampie zone di umidità dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche, ed in taluni casi si è riscontrato il parziale crollo delle finiture interne.

Osservazioni in merito: *Si specifica che lo stato di abbandono dei locali sopra descritti aumenta in maniera importante il degrado generale dell'unità in oggetto ed occorrono interventi di manutenzione immediati onde evitare, per la pubblica incolumità, il collasso delle porzioni di muratura o di copertura, che hanno già iniziato a degradarsi interessate alle varie problematiche ed infiltrazioni. Infine come descritto in precedenza occorre tempestivamente la rimozione o bonifica della copertura in amianto. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità, come abusi edilizi, a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO6_ Sub 22, Laboratorio panificazione - Entrando nella corte comune da via S. Pertini si arriva al civico n.3, dove si trovano i due accessi, quello pedonale con maniglione antipanico per il personale e quello carrabile per il carico scarico delle merci, costituito da portone metallico scorrevole coibentato.

L'unità in oggetto, è composta da due zone distinte, collegate fra loro, ricavate dalla costruzione di unico capannone, poi frazionato nel tempo con muri di divisione, con copertura a volta con presa di luce del tipo a shed. La porzione principale è composta da due vani, una a destinazione laboratorio-panificazione, di altezza utile interna di m 4.55 circa e con porzione controsoffittata di altezza m 3.45 circa, l'altra a destinazione laboratorio-pasticceria con altezza massima di m 4.30 circa e minima di m 3.45 circa. L'altra porzione costituisce la zona uffici e servizi per i lavoratori, con altezza utile di m 3.45 circa, ed è composta da locale ingresso zona di carico e scarico, ampia zona di stoccaggio merci, locale lavanderia, locale ufficio, ed ampia zona spogliatoi per il personale divisa per sesso con servizi igienici e docce.

Complessivamente si possono utilizzare 6 vani e 9 servizi di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 535 mq circa.

La pavimentazione interna in generale, è costituita in gres di piccolo formato rettangolare di colore rosso,

mentre la zona servizi è pavimentata in ceramica; le pareti che costituiscono la zona uffici e servizi sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato, mentre il vano laboratorio è suddiviso dall'unità confinante con pareti in laterizio intonacato tinteggiato.

Si specifica che nell'intera unità è stato realizzato un controsoffitto, con diverse altezze, che contiene tutta l'impiantistica e costituisce una barriera a difesa dalla sovrastante copertura in lastre in cemento con amianto del tipo "Eternit".

Osservazioni in merito: *Si specifica che tale tipologia di manto di copertura è stata riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessita di bonifica urgente e definitiva. Il tetto attuale in eternit, cemento amianto, dovrà essere bonificato definitivamente o in alternativa rimosso e smaltito.*

La ventilazione ed il ricambio di aria, dei locali, è garantita da aperture nella muratura perimetrale lungo la corte comune costituite da infissi in alluminio anodizzato con vetro camera di colore nero.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità, come abusi edilizi, a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna, in particolare si specifica che la zona stoccaggio-carico e scarico merci, da progetto doveva essere divisa fisicamente da muratura dall'unità confinante Sub 23, mentre è emersa la presenza di portone scorrevole che all'occorrenza può permettere il collegamento.*

L'unità è utilizzata come laboratorio di panificazione-pasticceria, ed attualmente è in buono stato di conservazione, i locali si presentano con impianto di riscaldamento nella zona uffici e servizi, dotati di caldaia a gas metano collegata a radiatori in acciaio; la zona laboratorio non ha elementi scaldanti essendo dotata di macchinari per la panificazione-forni che durante la lavorazione garantiscono la temperatura minima prevista per legge. L'impianto elettrico, in parte a canalina esterna ed in parte sottotraccia, è diversificato per la zona lavorazione e per la zona uffici e servizi, completo di prese e punti luce. Anche se gli impianti sono funzionanti è necessaria la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

Si specifica che l'unità in oggetto internamente rispetta i requisiti igienico sanitari, mentre esternamente il fabbricato in generale evidenzia la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti e porzioni di zone umide, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche, nella parte terminale in oggetto della copertura.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria in modo particolare per le porzioni esterne del fabbricato e come descritto in precedenza occorre la rimozione o bonifica della copertura in cemento amianto.*

LOTTO 7_ Sub 23, Deposito - Entrando nella corte comune da via S. Pertini si arriva al civico n.3A, dove si trova il portone metallico scorrevole coibentato di ingresso carrabile.

L'unità in oggetto, è ricavata dalla costruzione di unico capannone, poi frazionato nel tempo con muri di divisione, con copertura a volta con presa di luce del tipo a shed; è composta da due zone distinte collegate fra loro di diversa superficie ad unica destinazione deposito, prive di servizi.

La porzione più ampia che costituisce anche l'ingresso dalla corte comune è composta da unico vano con forma ad elle, di altezza utile interna di m 3.45 circa, con controsoffitto; l'altra porzione è costituita da unico vano con una altezza utile di m 4.70 circa; complessivamente si possono utilizzare 2 vani per una superficie commerciale complessiva di 195 mq circa.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità, come abusi edilizi, a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna, in particolare si specifica che la zona deposito principale, da progetto doveva essere divisa fisicamente da muratura dall'unità confinante Sub 22, mentre è emersa la presenza di portone scorrevole che all'occorrenza può permettere il collegamento.*

La pavimentazione interna, nella zona ingresso-deposito, è costituita in gres di piccolo formato rettangolare di colore rosso, mentre nella porzione confinante, in leggero dislivello, è costituita da cemento industriale; le pareti perimetrali sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato, e la ventilazione ed il ricambio di aria dei locali è garantita da aperture nella muratura perimetrale di facciata, lungo la corte comune, costituite da infissi in metallo e vetro di vecchia costruzione e portone carrabile d'ingresso in metallo e porzioni in vetro. Inoltre, in entrambe le zone, si rileva la presenza di controsoffitto che contiene l'impiantista, abbassa l'altezza utile interna e costituisce una barriera a difesa dalla sovrastante copertura in lastre in cemento con amianto del tipo "Eternit".

Osservazioni in merito: *Si specifica che tale tipologia di manto di copertura è stata riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessita di bonifica urgente e definitiva. Il tetto attuale in eternit, cemento amianto, dovrà essere bonificato definitivamente o in alternativa rimosso e smaltito.*

L'unità è utilizzata attualmente come deposito e risultano contenuti al suo interni beni mobili di vario tipo fra cui auto e motocicli. I locali si presentano senza impianto di riscaldamento, dotati di impianto elettrico minimale a canalina esterna. Nei vari sopralluoghi non si potuto verificare il funzionamento degli impianti ed è necessaria la verifica del funzionamento e della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la

sicurezza.

Si specifica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti e zone umide dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche, che si rilevano oltrepassare il controsoffitto esistente.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria in modo particolare per le porzioni interne del fabbricato e come descritto in precedenza occorre la rimozione o bonifica della copertura in amianto.*

LOTTO 8_ Sub 24, Laboratorio metalmeccanica - Entrando nella corte comune da via P. Togliatti, posto sul fianco del complesso immobiliare, si arriva al civico n.11, dove si trova l'accesso carrabile per il carico e scarico delle merci, costituito da portone metallico scorrevole coibentato; inoltre oltrepassando la recinzione esterna in corso di costruzione posta lungo la via P. Togliatti sono presenti altri accessi; uno pedonale, diretto a loggia esterna coperta, ed un altro accesso carrabile che permette l'ingresso alla corte esclusiva, dove sono posizionati container utilizzati dall'attività metalmeccanica esistente.

L'unità in oggetto, è composta da due zone distinte collegate fra loro costruite con tipologia diversa ed in particolare: la zona laboratorio artigianale-metalmeccanico, di altezza utile interna minima di m 5.10 circa e massima di m 7.75 circa al colmo della copertura a volta, è costituita da unico vano ricavato da precedente costruzione di capannone, poi frazionato nel tempo con muri di divisione, con sovrastante copertura a volta su cui sono state inserite prese di luce con materiale traslucido posto ad intervalli regolari in posizione trasversale. Mentre l'altra porzione di unità, con altezza utile di m 3.00 circa, dovuta alla realizzazione di controsoffitto coibentato, è stata costruita in epoca più recente, con struttura a telaio in cemento armato e muratura di tamponamento, ed internamente è stata suddivisa da pareti per definire la zona uffici e servizi per i lavoratori. In tale porzione si rilevano i seguenti locali: ingresso esterno loggia, ingresso interno, disimpegno, ampia zona uffici e sala riunioni con adiacente anti e locale bagno; inoltre da altro accesso interno collegato al laboratorio è presente la zona servizi per i lavoratori costituita da locale disimpegno, locale spogliatoio, locale pluriuso ed infine collegati ad unico anti-bagno due locali doccia e due locali servizi igienici.

Complessivamente si possono utilizzare 5 vani e 10 servizi di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 925 mq circa, comprensiva della quota parte di corte esclusiva esterna ricavata dalla corte comune.

La pavimentazione interna è di tipologia diversa per le due zone sopraindicate: nella zona laboratorio è costituita da pavimento in cemento industriale con trattamento superficiale antipolvere di colore grigio, mentre

nella zona uffici e servizi sono presenti varie tipologie, formati e colori di mattonelle in gres porcellanato e monocottura che rendono l'immagine generale dei locali molto elegante e ben rifinito.

Il manto di copertura della porzione laboratorio è stata realizzata in lastre in cemento con amianto del tipo "Eternit" e solo in una porzione, in aderenza all'unità confinante Sub 6, risulta trattata e bonificata.

Osservazioni in merito: *Si specifica che tale tipologia di manto di copertura è stata riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessita di bonifica urgente e definitiva. Il tetto attuale in eternit, cemento amianto, dovrà essere bonificato definitivamente o in alternativa rimosso e smaltito.*

La ventilazione ed il ricambio di aria, dei locali, è garantita da aperture nella muratura perimetrale lungo la corte comune e lungo la via P. Togliatti, costituite da infissi in alluminio anodizzato con vetro camera di colore nero. L'unità in oggetto è utilizzata come laboratorio metalmeccanico, ed attualmente è in buono stato di conservazione, ed i locali si presentano con impianto di riscaldamento nella zona uffici e servizi, dotati di generatori collegati a radiatori in acciaio e ventil-convettori; la zona laboratorio è dotata di due generatori di aria calda posizionati centralmente che garantiscono la temperatura minima prevista per legge. Inoltre è presente l'impianto elettrico, in parte a canalina esterna ed in parte sottotraccia, diversificato per la zona lavorazione e per la zona uffici e servizi. Anche se gli impianti sono funzionanti è necessaria la verifica della conformità alla normativa vigente in materia per garantire la sicurezza.

Si specifica che l'unità in oggetto internamente rispetta i requisiti igienico sanitari, mentre esternamente il fabbricato in generale evidenzia la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti e porzioni di zone umide, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche, nella parte terminale in oggetto della copertura.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria in modo particolare per le porzioni esterne del fabbricato e come descritto in precedenza occorre la rimozione o bonifica della copertura in cemento amianto. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO 9_ Sub 25, Deposito- unità in corso di costruzione. Superata la recinzione, ancora in corso di costruzione, in aderenza alla via P. Togliatti, si accede alla corte comune dell'ultima unità posta in angolo del complesso immobiliare, ancora priva di numero civico, dove si trova la loggia esterna coperta che permette l'accesso all'unità. Quest'ultima, è sviluppata su due livelli fuori terra ed è composta da unico vano a piano terra di altezza utile interna di m 2.95 circa ed unico vano al piano primo con copertura a due falde. Sempre al

piano primo si rileva la possibilità di utilizzo di ampio terrazzo e l'accesso diretto tramite portafinestra sulla copertura zona uffici e servizi dell'unità confinante Sub 24.

Si premette che l'unità in oggetto è da definirsi un "cantiere edile" in uno stato di "grezzo", in quanto si rilevano solo le strutture in cemento armato con pareti di temponamento perimetrale in blocchi di laterizio intonacati solo esternamente. Sono competentemente mancanti finiture, impianti e come indicato catastalmente si definisce unità in corso di costruzione. Complessivamente, allo stato attuale si possono utilizzare 2 vani, da progetto indicato ad uso deposito, per una superficie commerciale complessiva di 240 mq circa.

I lavori edili nell'unità in oggetto sono da diversi anni fermi ed al suo interno sono stati depositati attrezzature e materiali edili di vario tipo; inoltre si indica presenza di vizi costituiti da umidità risalente sulla muratura perimetrale esterna.

Osservazioni in merito: *Si specifica che lo stato di abbandono dei locali sopra descritti aumenta in maniera importante il degrado generale dell'unità in oggetto ed occorrerebbero interventi edili di costruzione e completamento immediati. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO 10_Sub 27, Locale commerciale Bar - Entrando nella corte comune in aderenza alla via S. Pertini, si arriva al civico n.13, attualmente privo di numero civico, dove si trova l'accesso pedonale e l'area attrezzata in legno per la consumazione esterna del locale commerciale Bar denominato ".

L'unità in oggetto, di altezza utile interna di m 3.00 circa dovuta alla realizzazione di controsoffitto coibentato, è stata ricavata da precedente costruzione di capannone, poi frazionato nel tempo con muri di divisione e recentemente ristrutturato a formare l'attuale consistenza, composta da due zone distinte collegate fra loro: la zona aperta al pubblico ed in particolare l'ampia zona bar, il locale espositivo collegato al locale definito "cantinetta" per degustazione birra, ed i servizi igienici fra cui quello per portatori di handicap; mentre la zona privata, con una altezza utile di m 3.35 circa, è costituita da locale cambusa, che funge da deposito e corridoio diretto al locale spogliatoio collegato a wc, locale cucina e locale dispensa. Complessivamente si possono utilizzare 6 vani e 5 servizi di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 270 mq circa. La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da mattonelle in gres porcellanato di grande formato quadrato di colore chiaro che rende l'immagine generale dei locali molto elegante e ben rifinito.

Osservazioni in merito: *Si specifica che la tipologia del manto di copertura in lastre di amianto del tipo "Eternit" della porzione di fabbricato costituita dall'unità in oggetto Sub27 e dal sovrastante Sub20 è stata*

riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessità di bonifica o di rimozione e smaltimento. Ne consegue che l'unità in oggetto Sub27 dovrà contribuire nella quota parte alle spese necessarie dal momento che la copertura in questione costituisce parte comune.

La ventilazione ed il ricambio di aria, dei locali, è garantita oltre dai macchinari previsti per legge interni al locale, dalle ampie vetrine poste lungo la via S. Pertini, costituite da infissi in alluminio anodizzato con vetro camera di colore nero. L'unità in oggetto è utilizzata come locale commerciale Bar, ed attualmente è in buono stato di conservazione, ed i locali si presentano con impianto di riscaldamento nella zona aperta al pubblico e nella zona privata servizi, dotati di generatori ad aria e radiatori in acciaio; inoltre è presente per la zona aperta al pubblico sistema di raffrescamento costituito da macchina esterna collegata alle bocchette poste nel controsoffitto. È presente l'impianto elettrico, in parte a canalina esterna ed in parte sottotraccia, diversificato per la zona privata e per la zona aperta al pubblico. Anche se gli impianti sono funzionanti è necessaria la verifica della conformità alla normativa vigente in materia per garantire la sicurezza. Si specifica che l'unità in oggetto internamente rispetta i requisiti igienico sanitari, mentre esternamente, nella parte retro verso la corte interna comune, il fabbricato presenta vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria per le porzioni esterne del fabbricato e come descritto in precedenza occorre la rimozione o bonifica della copertura in amianto. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO 11_ Sub 28, Deposito- Entrando nella corte comune dalla via S. Pertini si arriva al civico n.15, dove si trova il portone metallico scorrevole coibentato di ingresso carrabile.

L'unità in oggetto, è ricavata dalla costruzione di unico capannone, poi frazionato nel tempo con muri di divisione, e solaio sovrastante confinante con il deposito Sub20; è composta da unico ampio locale ad unica destinazione deposito di forma quadrata, di altezza utile interna di m 3.50 circa, privo di servizi. La pavimentazione interna, è costituita in gres di piccolo formato rettangolare di colore rosso, le pareti perimetrali sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato, ad esclusione di tutta la parete confinante con l'unità Bar Sub 27, che risulta completamente al grezzo senza intonaco. La ventilazione ed il ricambio di aria, dei locali, è garantita da aperture nella muratura perimetrale di facciata lungo la corte comune in aderenza alla via S. Pertini, costituite da infissi in metallo e vetro di vecchia costruzione e dal portone carrabile d'ingresso.

Osservazioni in merito: *Si specifica che la tipologia del manto di copertura in lastre di amianto del tipo*

“Eternit” della porzione di fabbricato costituita dall’unità in oggetto Sub28 e dal sovrastante Sub20 è stata riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessita di bonifica o di rimozione e smaltimento. Ne consegue che l’unità in oggetto Sub28 dovrà contribuire nella quota parte alle spese necessarie dal momento che la copertura in questione costituisce parte comune.

L’unità è utilizzata attualmente come deposito e risultano contenuti al suo interno beni mobili di vario tipo. I locali si presentano senza impianto di riscaldamento, dotati di impianto elettrico a canalina esterna e comando luce per plafoniera centrale a tubi neon. Nei vari sopralluoghi non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti e ne consegue che si rende necessaria la verifica del loro funzionamento e soprattutto la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

Si specifica la presenza di vizi costituiti dal cattivo stato degli infissi, con vetri rotti; umidità di risalita alle pareti soprattutto nella zona esterna del fabbricato.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria per le porzioni esterne del fabbricato e come descritto in precedenza occorre la rimozione o bonifica della copertura in amianto. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l’Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO 12_ Sub 29, Laboratorio Artigianale - Entrando nella corte comune da via S. Pertini si arriva al civico n.3B, senza numero civico, dove si trova l’apertura, attualmente senza portone metallico scorrevole che funge da ingresso carrabile. L’unità in oggetto, composta da unico vano a destinazione laboratorio è ricavata dalla costruzione di unico capannone, poi frazionato nel tempo con muri di divisione, con copertura a volta con presa di luce del tipo a shed, di altezza utile interna di minimo di m 5.10 circa, massimo di m 7.75 / 8.85 circa, privo di servizi. Complessivamente si può utilizzare un unico vano per una superficie commerciale complessiva di 465 mq circa.

Si premette che l’unità in oggetto è da definirsi un “cantiere edile” in uno stato di “grezzo”, in quanto si rilevano le pareti interne perimetrale non totalmente intonacate e tinteggiate, soprattutto il lato confinante con Sub30 di altra proprietà che è stato realizzato recentemente. Sono presenti infissi perimetrali esterni di vecchia costruzione costituiti in metallo e vetro, ad esclusione del portone scorrevole di ingresso che è mancante; la pavimentazione interna è costituita in cemento industriale; manca completamente l’impianto idraulico, mentre l’impianti elettrico è minimale con plafoniere a tubi neon lungo i tiranti trasversali in copertura; non si è potuto verificare il funzionamento dell’impianto elettrico è quindi necessaria la verifica del suo funzionamento e

soprattutto la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna, in particolare si specifica che la parete contrapposta all'ingresso, che costituisce la divisione con l'unità confinante Sub6 è strutturalmente costruita in tre campate ed è stata tamponata con pannelli sandwich in lamiera, di cui la parte centrale è stata rimossa, come verificato nei sopralluoghi effettuati. Infatti tale apertura, che andrebbe quanto prima ricostruita, in quanto rende comunicante le due unità in questione.*

Attualmente l'unità è utilizzata come deposito e risultano contenuti al suo interno beni mobili di vario tipo, soprattutto materiale ferroso appartenente alla ditta che attualmente utilizza il locale.

Si specifica la presenza di vizi costituiti dal cattivo stato degli infissi, con vetri rotti, umidità di risalita alle pareti, zone umide dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche in copertura che, in taluni casi, ha portato al parziale crollo delle finiture interne.

Osservazioni in merito: *Si specifica che lo stato di cantiere e di abbandono dei locali sopra descritti aumenta in maniera importante il degrado generale dell'unità in oggetto ed occorrono interventi di manutenzione ordinaria immediati onde evitare, per la pubblica incolumità, il collasso delle porzioni di muratura o di copertura, che hanno già iniziato a degradarsi interessate alle varie problematiche di infiltrazione.*

B) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera B:

Le tre unità immobiliari, sono inserite in un complesso immobiliare ad uso artigianale - abitativo, con sviluppo massimo di due livelli fuori terra e sono inserite nel contesto cittadino a circa 100 m dal Municipio del Comune Civitella di Romagna, compreso fra la via Sandro Pertini, la via Palmiro Togliatti con fronte di accesso su via Bruno Buozzi. Il complesso immobiliare nella sua consistenza attuale, risulta costruito a partire dal 1973 con struttura portante in cemento armato, e caratterizzato da diverse pratiche edilizie.

La tipologia edilizia è costituita da capannoni, per la lavorazione metalmeccanica, con copertura a volta, con annessi servizi, e palazzina adiacente che contiene uffici, abitazione e servizi, suddivisi in diverse unità immobiliari confinanti fra loro. Il lotto di m² 1852 su cui sorge l'intero complesso, costituito dalla Particella n.262, risulta completamente confinato su tre lati con recinzione costituita da muretto in cemento armato e varia tipologia di recinzione con più passi carrai su via S. Pertini e via B. Buozzi. Percorrendo la Strada Provinciale n.4 del Bidente arrivati nel centro cittadino del Comune di Civitella di Romagna in direzione S. Sofia, la strada che si sta percorrendo prende il nome di viale Roma; superata la Piazza XXV Aprile si deve

svoltare nella prima strada a destra Via Sandro Pertini. Proseguendo dopo poche decine di metri si raggiunge sulla destra il complesso immobiliare con gli accessi principali su via B. Buozzi.

LOTTO 13_ Sub 1, Laboratorio metalmeccanico - Entrando nella corte comune da via B. Buozzi si arriva al civico n.14, dove si trova l'ampio passo carraio che funge da ingresso pedonale e carrabile, inoltre è possibile accedere all'unità laboratorio anche da Via S. Pertini al civico n.2 attraverso altro passo carraio esistente. L'unità in oggetto è costruita con struttura portante in travi e pilastri in c.a. con solai in latero-cemento, la tamponatura perimetrale è stata realizzata con muratura faccia a vista, mentre la copertura è del tipo a volta con solaio in latero-cemento e manto superficiale in lastre di cemento amianto del tipo "eternit".

Osservazioni in merito: *Si specifica che tale tipologia di manto di copertura è stata riconosciuta nociva per la salute umana. Visto lo stato attuale delle lastre, la copertura necessita di bonifica urgente e definitiva. Il tetto attuale in eternit, cemento amianto, dovrà essere bonificato definitivamente o in alternativa rimosso e smaltito.*

L'unità laboratorio si sviluppa in tre corpi di fabbrica distinti e collegati fra loro; la principale è composta da unico vano a destinazione laboratorio a due campate di diversa lunghezza a creare costruzione di unico capannone, con copertura a volta con presa di luce sulla parte frontale, di altezza utile interna minima di m 5.60 circa e massima di m 7.50 circa al centro della copertura a volta. Un'altra porzione è costituita da piccolo corpo di fabbrica in aderenza, zona retro, alle due campate del capannone artigianale, di altezza utile interna media di m 2.95 circa, costruito con struttura metallica e tamponamento con pannelli coibentati del tipo "sandwich" a creare zona servizi dei lavoratori attualmente utilizzata a deposito di materiale vario. Infine l'ultima porzione costituisce la zona uffici e servizi per i lavoratori, ha una altezza utile media di m 3.50 circa, ricavata nel piano terra della palazzina posta a fianco del capannone artigianale, costruita in muratura.

Il laboratorio è collegato a zona pluriuso e spogliatoio, a corridoio, ad anti bagno e servizi igienici e docce. Si specifica che dal locale corridoio si accede a servizio igienico, a locale collegato con il vano scala comune che permette il collegamento ai piani della palazzina ad uso abitazione e servizi, ed a ampio ufficio.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna. Si specifica che in aderenza alla campata più corta del capannone artigianale, durante i rilievi effettuati, si è rilevata la presenza di un piccolo fabbricato costruito con struttura metallica e tamponamento con pannelli coibentati, che non risulta regolare ai fini edilizi urbanistici, utilizzato per il ricovero di attrezzatura rumorosa come ad es. compressori ed attrezzatura necessaria all'attività. Si specifica che tale manufatto non sarà preso*

in considerazione nel calcolo finale della superficie commerciale.

Complessivamente si possono utilizzare 5 vani e 4 servizi di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 985 mq circa. La pavimentazione interna, della zona laboratorio, è costituita in battuto di cemento, la zona uffici e servizi è pavimentata in monocottura di formato quadrato di colore chiaro e ceramica di piccolo formato datato all'epoca della costruzione, il vano esterno al laboratorio è pavimentato in cemento. Le pareti che costituiscono la zona uffici e servizi sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato, la ventilazione ed il ricambio di aria, dei locali laboratorio, è garantita da aperture nella muratura perimetrale lungo la via S. Pertini costituite da infissi in metallo e vetro di vecchia costruzione, mentre i locali ufficio e servizi hanno infissi in alluminio anodizzato di colore chiaro.

L'unità laboratorio è sempre stata utilizzata, da più di trenta anni, come laboratorio metalmeccanico, ed essendo un'attività soggetta a vibrazioni ed altamente insudiciante, si presenta in cattivo stato di manutenzione. I locali sono privi di impianto di riscaldamento, dotati di impianto elettrico minimale a canalina esterna; i servizi ai lavoratori sono minimali e risultano insufficienti ed occorrono interventi di manutenzione ordinaria per renderli all'altezza del compito che devono assolvere; la zona ufficio è concentrata in una stanza ben illuminata ed arredata, dotata di riscaldamento autonomo con pompa di calore. Anche se gli impianti sono funzionanti è comunque necessaria la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. Inoltre si specifica che è stata rilevata la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti, zone umide in porzioni di copertura, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche, vetri rotti negli infissi esterni, e porzioni di pavimentazione interna molto usurata.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria in generale sia per l'età che per il tipo di utilizzo dell'unità laboratorio, e come descritto in precedenza occorre la rimozione o bonifica della copertura in amianto.*

LOTTO 14_Sub 2, Abitazione - Per arrivare all'unità in oggetto si entra nella corte comune da via B. Buoizzi al civico n.12, dove si trova il passo pedonale inserito nella recinzione esistente costituita da muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica. L'unità in oggetto, si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno al piano interrato, dove si trova il locale cantina. Il fabbricato che comprende più unità è stato realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato con solai in latero-cemento e tamponamento con muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; la copertura è del tipo a padiglione con manto di copertura in tegole di cemento colorate con lattoneria in rame. Sotto il solaio di copertura sono stati ricavati due zone sottotetto lasciate al

grezzo, dove è stata collocata la caldaia a gas dell'impianto di riscaldamento; tali porzioni sono collegate al piano primo abitativo tramite scala retrattile in metallo attraverso botola ricavata nel solaio.

L'unità appartamento è posta al piano primo, di altezza utile interna di m 2.90 circa, si presenta in ottimo stato di manutenzione ed è composto da ampio soggiorno collegato a due balconi, cucina, disimpegno, due bagni e tre camere da letto di cui quella posta lato fronte via B. Buozzi collegata a balcone esterno e piccolo ripostiglio ricavato in aderenza al fabbricato laboratorio. In generale le finiture dell'unità sono di pregio e di ottima fattura: la pavimentazione interna della zona giorno è costituita in mattonelle in gres di grande formato quadrato; nei bagni il pavimento ed il rivestimento alle pareti sono in ceramica di diverso colore, sono presenti i sanitari con finiture di pregio; la zona notte è pavimentata in legno di colore noce levigato sul posto; infine nei balconi sono presenti pavimentazioni in gres antigelivo. Le pareti interne sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato, e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera protetti verso l'esterno da persiane in alluminio anodizzato di colore rosso con doghe orientabili. L'unità è utilizzata, come indicato in precedenza, a civile abitazione, ed i locali si presentano con impianto di riscaldamento e impianto elettrico funzionanti, ma è necessaria la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. Il vano scala comune, realizzato con lastre in marmo nero e con buone finiture in generale, collega tutti i vari livelli fra cui anche il piano rialzato – soppalcato, sopra il locale garage Sub3, in cui è stata ricavata nuova unità deposito non ancora censita catastalmente. Tale unità deposito, attualmente utilizzata ad uso abitativo, è composta di due vani, ben illuminata ed arredata con finiture di pregio come la pavimentazione realizzata in legno levigato e lucidato.

Osservazioni in merito: *Si specifica che tale unità da considerarsi autorizzata da pratica comunale non risulta ancora censita come pertinenza dell'unità abitativa in oggetto.*

La scala comune collega anche il piano interrato dove è presente un unico locale cantina, di altezza utile interna di m 2.70 circa, attualmente utilizzata come pertinenza dell'appartamento Sub2.

Complessivamente si possono utilizzare 6 vani e 4 servizi di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 172 mq circa.

Si specifica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti con ampie zone umide dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche ed è stato riscontrato il parziale distaccamento delle finiture di tinteggiatura soprattutto nel locale cantina al piano interrato; nei balconi al piano primo sono assenti le pannellature in vetro e manca la protezione necessaria per la sicurezza contro la caduta nel vuoto e soprattutto sono presenti

ampie zone deteriorate della soletta inferiore dei balconi; infine la pavimentazione esterna in cotto, soprattutto nella parte terminale degli scalini, risulta deteriorata.

Osservazioni in merito: *Anche se non si evidenziano condizioni di pericolo imminente, occorrono interventi di manutenzione ordinaria e ripristinare la pannellatura dei balconi del piano primo per garantire la sicurezza d'uso. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

Nel LOTTO in oggetto è stata abbinata anche l'unità **Sub 3, Garage** - Per arrivare all'unità in oggetto si entra nella corte comune da via B. Buozzi e si arriva al civico n.10, manca il numero civico, dove si trova il cancello carrabile inserito nella recinzione esistente costituita da muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica.

L'unità in oggetto, si sviluppa a piano terra di altezza utile interna di m 2.15 circa in quanto si è verificato nei rilievi eseguiti la costruzione di solaio in metallo, sorretto da più pilastri sempre in metallo, che ha diminuito l'altezza originaria creando la possibilità del piano rialzato dove è stato ricavato il nuovo locale deposito. L'unità fa parte della palazzina costruita in aderenza al capannone artigianale ed è composta da due vani, locale garage collegato al vano scala comune e locale lavanderia con accesso alla corte comune.

Osservazioni in merito: *Si specifica che la creazione del piano rialzato risulta ottenuta regolarmente con pratica edilizia presentata al Comune di Civitella di Romagna, ma non è stata presentata la richiesta di Abitabilità, e le porzioni immobiliari locale garage e locale deposito posto al piano sovrastante non sono mai state regolarizzate e censite in modo conforme presso l'Agenzia del Territorio. Inoltre il locale lavanderia posto sul retro dell'unità garage in oggetto risulta collegato senza pratica edilizia all'unità in oggetto e risulta inserito come accessorio nella planimetria del laboratorio artigianale Sub1.*

In generale le finiture dell'unità sono normali per il suo utilizzo: la pavimentazione interna è costituita in monocottura di formato quadrato e di colore beige; il locale lavanderia annesso ha rivestimento in ceramica ed al suo interno si è rilevata la presenza di box doccia. Le pareti interne sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato ed i due infissi presenti, sia nel locale garage che nel locale lavanderia sono in alluminio anodizzato rispettivamente di colore nero e colore bianco con vetro camera, entrambi protetti verso l'esterno da inferriate in ferro.

L'unità è utilizzata, come accessorio dell'unità Sub2 di civile abitazione, ed è attualmente riempita da beni mobili di diverso tipo, pertanto non è stato possibile verificare se il locale garage fosse dotato di impianto di riscaldamento come il locale lavanderia, dove risulta un radiatore in acciaio.

In tutti i casi i locali sono dotati di impianto elettrico funzionante ma è necessaria la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

Si specifica la presenza di vizi costituiti da importante quantità di umidità di risalita alle pareti interne ed esterne all'unità.

Osservazioni in merito: *Occorrono interventi di manutenzione ordinaria per eliminare i vizi presenti.*

C) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera C:

Le tre unità immobiliari, sono inserite in un complesso immobiliare ad uso artigianale – commerciale - abitativo, sviluppato su tre livelli fuori terra e sono inserite nel contesto cittadino a circa 100 m dal Municipio del Comune Civitella di Romagna, compreso fra il viale Roma e la via B. Buozzi. Il complesso immobiliare nella sua consistenza attuale, con struttura portante in cemento armato, risulta costruito a partire dal 1955, ed è composto da due corpi sovrapposti, a piano terra rispetto alla via B. Buozzi vi è il capannone artigianale e su viale Roma, sopra il capannone è posto il negozio e l'unità appartamento.

Il complesso immobiliare sorge a confine di due fogli catastali ed anche se gran parte delle unità interessate sorgono sul Foglio 71 alcune porzioni riguardano il Foglio 72. Inoltre nella mappa catastale compare un percorso stradale la cui problematica verrà trattata successivamente nel paragrafo relativo alla regolarità catastale.

Percorrendo la Strada Provinciale n.4 del Bidente arrivati nel centro cittadino del Comune di Civitella di Romagna in direzione S. Sofia, la strada che si sta percorrendo prende il nome di viale Roma; superata la Piazza XXV Aprile dopo 100 m circa il fabbricato si trova sulla destra.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati e da quanto risulta nei documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna l'intero complesso immobiliare non risulta regolare fin dal suo primo impianto e questa situazione verrà spiegata nel modo migliore nel paragrafo specifico successivo della regolarità edilizia-urbanistica.*

LOTTO 15_ Sub 1, Laboratorio ex metalmeccanica - Per arrivare all'unità in oggetto si può percorrere la via B. Buozzi e si arriva al civico n.19, dove si trova il portone in metallo e vetro che funge da accesso pedonale e carrabile; da viale Roma si può raggiungere con percorso pedonale, attraverso scala esterna posta a scendere a lato sinistro del fabbricato, una porta finestra che consente l'accesso al capannone artigianale. L'unità in oggetto, è composta da tre zone distinte collegate fra loro; la principale composta da unico vano a destinazione laboratorio, di altezza utile interna media di m 5.50 circa; l'altra che costituisce la

zona uffici, catastalmente indicata magazzino, è ricavata al piano primo su via B. Buozzi - piano interrato rispetto viale Roma, con una altezza utile di m 2.30 circa; infine area esterna, in parte coperta da tettoia metallica, parzialmente crollata, e piccolo wc esterno. Complessivamente si possono utilizzare 2 vani di varie misure interne per una superficie commerciale complessiva di 435 mq circa. La struttura portante è in cemento armato con copertura a volta in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi con lattoneria in lamiera verniciata; la tamponatura perimetrale è realizzata con muratura in laterizio intonacata, infissi in acciaio e vetro semplice di vecchia costruzione; la pavimentazione interna in battuto di cemento; inoltre è presente il solo impianto elettrico minimale, ed è necessaria la verifica del funzionamento e soprattutto della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. Inoltre l'unità si trova attualmente in stato di abbandono. In modo particolare la tettoia esterna è parzialmente crollata dopo le varie nevicate invernali degli ultimi anni e si segnala situazione di pericolo per la pubblica incolumità relativamente alla porzione di solaio sovrastante al locale ex ufficio-magazzino, che costituisce il lastrico solare privato con possibilità di utilizzo pubblico, in corrispondenza del passaggio pedonale su viale Roma, in corrispondenza del negozio Sub2 ed ingresso comune al civico 18.

Si specifica la presenza di vizi costituiti dalla situazione precaria degli infissi, con vetri rotti, e la condizione del portone carrabile posto sulla via B. Buozzi che da una verifica effettuata può creare pericolo per la pubblica incolumità in quanto si trova in condizioni di stabilità precaria e può ribaltarsi all'esterno con il conseguente danno a persone e cose nelle vicinanze; si aggiunge la quasi totalità delle murature aggredite da umidità di risalita e porzioni di copertura-solai con ampie zone umide dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche; in taluni casi si è riscontrato il parziale crollo delle finiture.

Osservazioni in merito: *Si specifica che lo stato di abbandono dei locali sopra descritti aumenta in maniera importante il degrado generale dell'unità in oggetto, e occorrono interventi di RIPRISTINO IMMEDIATI onde evitare, per la pubblica incolumità, il collasso delle porzioni di muratura, di copertura e di solai come sopra specificato, che sono già ad un elevato grado di deterioramento a causa alle varie problematiche di infiltrazione. Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO 16_ Sub 2, negozio - Per arrivare all'unità in oggetto si può percorrere il viale Roma e si arriva al civico n.16, dove si trova la vetrina in metallo e vetro che funge da accesso pedonale all'unità negozio.

L'unità in oggetto, in buono stato di conservazione, è composta da unico vano senza servizi, di altezza utile

interna di m 3.50 circa, per una superficie commerciale complessiva di 47 mq circa.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura perimetrale realizzata in muratura in laterizio intonacata, infissi in acciaio e vetro per la vetrina, dotata di porta pedonale, e finestra in alluminio anodizzato con vetro camera, protette verso l'esterno da tapparella di colore bianco; la pavimentazione interna è in scaglie di marmo levigato; inoltre è presente il solo impianto elettrico minimale, a canalina esterna, con plafoniere a tubi neon; si rende necessaria la verifica del funzionamento e soprattutto della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

Si specifica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle pareti esterne con distacco di porzioni di intonaco, e come indicato al precedente Lotto 15 - Sub 1, occorre mettere in sicurezza il piano di calpestio davanti ed a fianco dell'unità in oggetto per il pericolo alle persone che transitano pedonalmente.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria in modo particolare per le porzioni esterne del fabbricato e come descritto in precedenza un tempestivo intervento per la messa in sicurezza del solaio o lastrico solare attualmente ad utilizzo pedonale. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

LOTTO 17_ Sub 4, Appartamento - Per arrivare all'unità in oggetto si può percorrere il viale Roma e si arriva al civico n.18, dove si trova la porta d'ingresso comune a più unità abitative. Si deve salire al piano primo e raggiungere sulla sinistra la porta con il numero interno 1, che risulta attualmente staccato dal muro. L'unità in oggetto di altezza utile interna di m 2.95 circa, si presenta in buono stato di conservazione, anche se risultano finiture datate all'epoca della costruzione, ed è composta da più vani e servizi: locale ingresso che distribuisce a camera da letto, fronte viale Roma, bagno e soggiorno pranzo; da quest'ultimo locale si può raggiungere camera da letto collegata ad altro locale ripostiglio e locale cucina, di forma lunga e stretta, con presa di luce tramite cavedio proveniente direttamente dalla copertura. L'unità così composta misura una superficie commerciale complessiva di 82 mq circa. La struttura portante è in cemento armato con tamponatura perimetrale realizzata in muratura in laterizio intonacata, infissi in legno verniciato e vetro semplice, protetti verso l'esterno da tapparelle in pvc di colore marrone; la pavimentazione interna è in marmette di cemento a finitura graniglia levigata di vario colore; l'impianto elettrico è minimale e risale all'epoca della costruzione, è funzionante, ma è necessaria la verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza. L'impianto di riscaldamento risulta non funzionante, in quanto come

appurato nei sopralluoghi il generatore, costituito da caldaia a gas-metano collocata nel locale comune sottotetto, attualmente risulta smontato; nell'unità sono presenti corpi scaldanti a radiatore in ghisa. In questo caso l'impianto di riscaldamento necessita della sostituzione della caldaia a gas, di una verifica capillare del funzionamento, e della verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

Si specifica che oltre al locale sottotetto, è presente altro locale comune al piano terra con destinazione pluriuso-ripostiglio, dotato di ampie vetrate che si affacciano sulla copertura del sottostante capannone artigianale Sub 1. Si specifica la presenza di vizi in generale costituiti da umidità di risalita alle pareti esterne.

Osservazioni in merito: *Si specifica che occorrono interventi di manutenzione ordinaria in modo particolare per le porzioni esterne del fabbricato, un intervento per la messa in esercizio degli impianti, e come descritto in precedenza interventi per la messa in sicurezza del solaio o lastrico solare attualmente ad utilizzo pedonale. Inoltre nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna.*

D) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera D:

LOTTO 18_ Il terreno urbanizzabile, inserito negli ambiti specializzati per attività produttive, è sito in Civitella di Romagna, lungo la Strada Provinciale n.4 del Bidente; l'appezzamento di terreno in oggetto è costituito da tre particelle per una superficie catastale complessiva di mq. 6988.

I terreni in oggetto sono collocati in prossimità del centro abitato del Comune di Civitella di Romagna, situato in gran parte in territorio urbanizzabile tipo A13 soggetto a Piano Attuativo totale del comparto, come indicato nelle tavole di R.U.E. e sono localizzabili sul lato a valle della Strada Provinciale n.4 del Bidente e sono compresi in fronte dalla Strada Provinciale, sul retro dal fiume Bidente e lateralmente fra l'xxxxxxx ed il capannone artigianale di proprietà xxxxxxx. L'area circostante è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e servizi in genere, quali percorsi stradali corredati da marciapiedi, pubblica illuminazione, ecc. in quanto si trovano in prossimità del centro abitato di Civitella e dell'area artigianale. Si precisa che tali terreni sono interessati da diversi vincoli: fasce di rispetto stradale, area compresa in fascia di rispetto fluviale del Fiume Bidente con vincolo Paesaggistico Art. 142 D.lgs. 42/2004, e fascia di rispetto per acquedotto della Romagna.

I terreni hanno un piano di campagna più basso rispetto alla Strada Provinciale e la loro conformazione è del tipo pianeggiante con leggera pendenza in direzione del fiume Bidente; sul lato destro è presente una forte depressione con alberature e folta vegetazione.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati i terreni sono stati visionati con percorso in loco e non si segnalano alla data dei sopralluoghi elementi o vincoli degni di nota, ma vista la vegetazione e lo stato attuale dei terreni in oggetto non si può certificare che siano completamente liberi da eventuali materiali di rifiuto e/o nocivi scaricati senza autorizzazione all'interno del perimetro dei terreni in oggetto. In tutti i casi è stata verificata la forma delle particelle, ma non è stato possibile effettuare una misurazione precisa della superficie a confronto con quanto indicato dalla documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate Sezione Terreni.*

E) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera E:

LOTTO 19_ Il terreno urbanizzabile, inserito in ambito residenziale, è sito in Civitella di Romagna, in prossimità di via A. Leoncini; l'appezzamento di terreno in oggetto è costituito da una particella per una superficie catastale complessiva di mq. 2074. Il terreno in oggetto è collocato in prossimità del centro abitato del Comune di Civitella di Romagna, localizzato sul lato a monte della Strada Provinciale n.4 del Bidente, è situato in zona, territorio urbanizzato, individuata come sub ambito del territorio consolidato tipo A10/E soggetto a Piano Attuativo totale del comparto ed in parte è individuato come strada, come indicato nelle tavole di R.U.E. L'area circostante è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e servizi in genere, quali percorsi stradali corredati da marciapiedi, pubblica illuminazione, ecc. in quanto si trovano in prossimità del centro abitato di Civitella. Si precisa che il terreno in oggetto è interessato dall'Art.3.24 delle NTA del PSC che regola gli interventi di nuova edificazione attraverso il POC; alla data odierna il Comune di Civitella di Romagna non è ancora dotato di tale strumento urbanistico POC.

Il terreno ha un piano di campagna più basso rispetto alla via Leoncini e la sua conformazione ed è caratterizzato da una forte pendenza in direzione della strada Provinciale; sul lato fronte è presente una zona con alberature e folta vegetazione ed il terreno attualmente è in stato di abbandono.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati i terreni sono stati visionati con percorso in loco e non si segnalano alla data dei sopralluoghi elementi o vincoli degni di nota, ma vista la vegetazione e lo stato attuale dei terreni in oggetto non si può certificare che siano completamente liberi da eventuali materiali di rifiuto e/o nocivi scaricati senza autorizzazione all'interno del perimetro dei terreni in oggetto. In tutti i casi è stata verificata la forma delle particelle, ma non è stato possibile effettuare una misurazione precisa della superficie a confronto con quanto indicato dalla documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate Sezione Terreni.*

F) Beni Immobili contraddistinti nel precedente elenco con la lettera F:

LOTTO 20_ I terreni Agricoli in oggetto, alcuni con sovrastanti fabbricati, sono costituiti da più particelle, dislocati nel territorio del Comune di Galeata lungo la valle del Bidente dopo il capoluogo Civitella; si raggiungono percorrendo la strada esistente in direzione località Buggiana, proseguendo fino al bivio con via San Giacomo, svoltando a destra si giunge, dopo circa due km, al punto di crinale più alto dove si trovano alcune particelle pianeggianti, con sovrastante fabbricato abitativo e servizi.

I terreni misurano un'estensione di oltre 32 ettari e mediamente hanno una quota sul livello del mare di m 250-350 circa, caratterizzati da forti pendenze che variano dal 15% al 40%; sono utilizzati a bosco per oltre 18 ettari ed a seminativo, nella porzione pianeggiante, per circa 13 ettari.

A livello urbanistico sono inseriti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale (Art. A-18c), zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 per la parte di area boschiva, e risultano compresi nella fascia di rispetto dei 150 metri del fosso Suasia.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati i terreni sono stati visionati con percorso in loco e non si segnalano alla data dei sopralluoghi elementi o vincoli degni di nota, ma vista la vegetazione e lo stato attuale dei terreni in oggetto non si può certificare che siano completamente liberi da eventuali materiali di rifiuto e/o nocivi scaricati senza autorizzazione all'interno del perimetro dei terreni in oggetto. In tutti i casi è stata verificata la forma delle particelle, ma non è stato possibile effettuare una misurazione precisa della superficie a confronto con quanto indicato dalla documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate Sezione Terreni.*

Si specifica che, oltre ai fabbricati descritti di seguito, è stata rilevata la presenza di un piccolo fabbricato in legno ad uso servizio che si pone a margine della particella n. 137, su particella n. 136 di altra proprietà confinante; si rimanda a futura verifica, con misurazione, per accertare con precisione che tale manfatto non insista sulla particella n. 137 che deve risultare libera.

Come già indicato su alcune delle particelle in oggetto, in zona denominata Podere Campo Abate, a 569 m sul livello del mare, sono localizzati un fabbricato di civile abitazione e piccolo ripostiglio ad uso servizio, in corpo staccato, che insistono rispettivamente su due particelle di terreno Particella n. 3 di m² 570 e Particella n. 163 di m² 30, in particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva ha una superficie complessiva di m² 600.

Osservazione in merito: *Si specifica che i fabbricati sono stati inseriti nello stesso Lotto 20, insieme alle particelle di terreno agricolo, in quanto per raggiungere il fabbricato di civile abitazione, che insiste sulla*

particella n. 3, dalla strada pubblica, è necessario percorrere le particelle di terreno confinanti. Inoltre la particella n.163 coincide con l'area di sedime del piccolo fabbricato ad uso servizio, e risulta catastalmente completamente inserita all'interno della particella n. 162.

Il fabbricato di civile abitazione con numerazione civica n.89, su cui è riportata la denominazione Pianetto - Campagna, si sviluppa su due livelli e lateralmente a piano terra è stato costruito forno in muratura e locale anti con bagno; è composto di due vani al piano terra con altezza utile interna di m 2.25 / 2.55 circa, e altri due vani al piano primo con altezza utile interna media di m 2.70 circa dovuta alla copertura a due falde, collegati fra loro da scala metallica. Complessivamente da progetto si possono utilizzare 4 vani e n. 3 vani servizio, per una superficie commerciale complessiva di 112 mq circa.

L'unità abitazione risulta gradevole e caratteristica, con la muratura formata da pietra del luogo a vista stuccata, copertura a due falde con piccolo sporto, manto di copertura in coppi di laterizio e lattonerie in rame. Si premette che l'unità in oggetto è da definirsi in uno stato di "grezzo avanzato", in le pareti perimetrali, che corrispondono alla struttura in muratura con funzione portante, sono prive di intonaci interni; sono presenti gli infissi perimetrali esterni realizzati in legno con vetro camera protetti esternamente da ante a scurone in legno o inferriate metalliche, a da porte in metallo di colore verde. Mancano completamente le finiture interne quali pavimentazioni, rivestimenti, parte dei sanitari e porte interne. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono stati parzialmente realizzati ma privi di tutti gli elementi necessari al funzionamento degli impianti stessi, l'impianto di riscaldamento è essente; si specifica che sono necessarie opere di completamento e realizzazione di tutti gli impianti e la loro verifica della conformità alle normative vigenti in materia per garantire la sicurezza.

I lavori di completamento nell'unità attualmente sono sospesi ed i locali sono utilizzati come ricovero di materiale vario. Inoltre si indica la presenza di vizi costituiti da umidità di risalita alle murature nella parte bassa corrispondente al vano anti e bagno ed il manufatto esterno, forno, evidenzia un ampio crepo verticale che tende a separare la struttura e può portare al crollo del manufatto stesso.

Osservazioni in merito: *Anche se non si evidenziano condizioni di pericolo imminente, occorrono interventi di manutenzione ordinaria inoltre si precisa che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Galeata.*

Il piccolo fabbricato ad uso servizio, in corpo staccato ad un piano fuori terra, era originariamente composto da due piccoli vani, costruito in muratura in pietra del luogo a vista stuccata; attualmente risulta ampliato e

sopraelevato, in assenza dei regolari permessi comunali, è stata realizzata una struttura metalliche a formare tettoia esterna, ed una pensilina metallica collocata sopra al portone carrabile.

Osservazioni in merito: *nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità rispetto a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Galeata.*

Inoltre sono presenti altri tre fabbricati collabenti: due collocati sulla Particella n. 131 individuati con il Sub 1 e Sub 2 per una superficie complessiva di m² 798, ed uno sulla Particella n. 163 su insisteva un piccolo fabbricato di cui attualmente non vi è traccia, in quanto completamente crollato, per una superficie di m² 35. I due fabbricati esistenti sono inseriti nella zona denominata Podere Tolisello, che si può raggiungere percorrendo la strada per Buggiana, Comune di Galeata, dopo aver percorso circa 5 km si raggiunge sulla destra un percorso poderale chiuso con sbarra metallica; proseguendo a piedi e percorrendo in salita circa 600 m si arriva alla posizione dei due fabbricati collabenti.

I fabbricati in questione sono ancora provvisti di tetto, ma le strutture stanno inevitabilmente andando verso il collasso per l'azione degli agenti atmosferici ed il terreno, che costituisce la corte dei fabbricati, a causa della forte pendenza è franato in diversi punti.

Osservazioni in merito: *viste le condizioni di pericolo imminente, occorrono interventi di messa in sicurezza degli immobili transennando o segnalando opportunamente l'area, per impedire il passaggio nelle vicinanze dei fabbricati collabenti.*

01.4) RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per avere una completa rappresentazione dei beni immobili oggetto di stima è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni dei vari complessi immobiliari, le foto più significative che caratterizzano ogni Lotto di vendita verranno di seguito inserite nei paragrafi successivi.

A) LOTTI da 1 a 12 - Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particella 87



Vista aerea con evidenziato complesso in oggetto, via S. Pertini e via P. Togliatti



Vista aerea complesso "Particella 87"



Vista esterna da via S. Pertini



Vista esterna da via P. Togliatti



Vista esterna da via P. Togliatti Lotto 1 Sub 6



Vista esterna da via P. Togliatti Lotto 8 Sub 24



Vista esterna da via P. Togliatti Lotto 8 Sub 24 e Lotto 9 Sub 25



Vista esterna da via P. Togliatti Lotto 6 Sub 22



Vista esterna da via S. Pertini

B) LOTTI da 13 a 14 - Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particella 262



Vista aerea con evidenziato complesso in oggetto



Vista aerea complesso "Particella 262"



Vista aerea complesso "Particella 262"



Vista aerea Lotto 13 Sub 1



Vista da via P. Togliatti Lotto 13 Sub 1 e Lotto 14 Sub 2



Vista da via P. Togliatti Lotto 13 Sub 1



Vista da via S. Pertini Lotto 13 Sub 1

C) LOTTI da 15 a 17 - Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particella 2086



Vista aerea con evidenziato complesso in oggetto, viale Roma e via B. Buozzi



Vista aerea complesso "Particella 2086"



Vista da via B. Buozzi



Vista da viale Roma



Vista da viale Roma Lotto 15 Sub 1

D) LOTTO 18 - Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particelle 140-557-558



Vista aerea con evidenziati terreni in oggetto, Strada Provinciale n.4 del Bidente



E) LOTTO 19 - Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particella 274



Vista aerea con evidenziato il terreno in oggetto, prospiciente la via Leoncini



F) LOTTO 20 - Beni Immobili in Comune di Galeata, Particelle terreni ed immobili



Vista aerea con evidenziati i terreni in oggetto



Vista aerea con evidenziati i fabbricati posti sulle Particelle n. 3 e n. 163



Vista fabbricato Particella n. 3



Vista fabbricato Particella n. 3



Vista fabbricato Particella n. 163



Vista aerea con evidenziati i fabbricati collabenti posti sulla Particella n. 131



Vista fabbricato Particella n. 131 Sub 1



Vista fabbricato Particella n. 163 Sub 2

02 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA

02.1) PROPRIETÀ

I beni immobili per la **quota di 1/1** risultano di proprietà "*omissis*", soggetta a sentenza dichiarativa di fallimento e nella maggior parte sono correttamente intestati:

"omissis", **Proprietà per 1/1.**

Si precisa che il solo complesso C) LOTTI da 15 a 17 - Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particella 2086 per la **quota di 1/1** risultano di proprietà:

"omissis", **Proprietà per 1/2.**

02.2) TITOLO PROVENIENZA

I beni immobili per la quota di 1/1 risultano di proprietà "*omissis*", soggetta a sentenza dichiarativa di fallimento e nella maggior parte sono derivanti dal seguente titolo di provenienza:

Atto notarile di fusione per incorporazione in società in nome collettivo di società a responsabilità limitata, Notaio di Forlì (FC) stipulato in data 11/05/2012 n.16640/3246 di repertorio, trascritto a Forlì il 28/11/2012 R.G n.17571, Reg Part n.11841

Inoltre relativamente ai beni contraddistinti dall lettera C) LOTTI da 15 a 17 - Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particella 2086, sono derivanti dal seguente titolo di provenienza:

Atto notarile verbale di pubblicazione del testamento ed accettazione di eredità Notaio di Forlì (FC) stipulato in data 12/12/2011 n.16314/2992 di repertorio, trascritto a Forlì il 05/01/2012 R.G n.297, Reg Part n.201

03 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

É stata redatta la relazione ventennale, che si descrive con elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli e oneri controllando i registri immobiliari, aggiornata fino alla data del 27/07/2017, eseguita per il Concordato Preventivo n.26/2016.

Cenno Storico – Particella 87 aggiornato al 27-7-2017

Catasto Fabbricati di Civitella di Romagna:

fg.71 n.87 sub.6 via palmiro togliatti n.5 piano t cat. d/7 r.c.1.466,74

fg.71 n.87 sub.11 via palmiro togliatti piano t cat.c/6 cl.2 mq.16 r.c.35,53

fg.71 n.87 sub.12 via palmiro togliatti piano t cat.c/6 cl.2 mq.14 r.c.31,09

fg.71 n.87 sub.13 via palmiro togliatti piano t cat.c/6 cl.2 mq.30 r.c.66,62

fg.71 n.87 sub.14 via palmiro togliaati piano t cat.c/6 cl.2 mq.23 r.c.51,08
fg.71 n.87 sub.15 via palmiro togliaati n.5 piano t-1-2 cat.a/10 cl.1 vani 7 r.c.958,03
fg.71 n.87 sub.16 via palmiro togliaati n.5 piano 1-2 cat.a/3 cl.2 vani 5 r.c.201,42
fg.71 n.87 sub.20 via sandro pertini n.11/a piano t-1 cat. d/7 r.c.2.264,00
fg.71 n.87 sub.22 via sandro pertini n.3 piano t cat. d/7 r.c.2.140,00
fg.71 n.87 sub.23 via sandro pertini n.3/a piano t cat. c/2 cl.1 mq.176 r.c.509,00
fg.71 n.87 sub.24 via palmiro togliaati n.11 piano t cat. d/7 r.c.3.112,00
fg.71 n.87 sub.25 via palmiro togliaati p.t-1 in corso di costruzione
fg.71 n.87 sub.27 via sandro pertini n.13 piano t cat. c/1 cl.1 mq.191 r.c.2.189,88
fg.71 n.87 sub.28 via sandro pertini n.15 piano t cat. c/2 cl.1 mq.309 r.c.893,68
fg.71 n.87 sub.29 via sandro pertini n.3 piano t cat. d/7 r.c.1.680,00
fg.71 n.87 sub.17 b.c.n.c.
fg.71 n.87 sub.31 b.c.n.c.
fg.71 n.87 sub.32 b.c.n.c.

Catasto Terreni di Civitella di Romagna

fg.71 n.87 ente urbano mq.7682

Cenno Storico Catasto Terreni

con variazione 213 del 1965: fg.71 n.87/a mq.60.40 viene sostituito da fg.71 n.87 mq.6040, fg.71 n.87/b mq.2436 viene sostituito da fg.71 n.284 mq.2436, fg.71 n.87/c mq.270 viene sostituito da fg.71 n.285 mq.2.70;

con frazionamento allegato alla nota di voltura 35 del 1971:fg.71 n.87 mq.6040 crea fg.71 n.87 mq.25.30; fg.71 n.319 mq.3510, fg.71 n.284 mq.2436 crea fg.71 n.284 mq.2226; fg.71 n.320 mq.210;

con variazione 5 del 1996: fg.71 n.87 mq.2530; fg.71 n.284 mq.2226; fg.71 n.285 mq.270; fg.71 n.319 mq.3510; fg.71 n.320 mq.210; vengono fusi in fg.71 n.87 mq.8746

con frazionamento 1891 del 1996: fg.71 n.87 mq.8746 crea; fg.71 n.87 mq.7682; fg.71 n.2032 mq.1064; tipo mappale 29298 del 2004 e tipo mappale 177207 del 2016 fg.71 n.87 passa "ente urbano" mq.76.82.

Cenno Storico Catasto Fabbricati

con costituzione 113n del 1991 si censisce fg.71 n.87

con variazione 7243 del 2000, fg.71 n.87 crea: fg.71 n.87 sub.1; n.87 sub.2; n.87 sub.3 b.c.n.c.

con variazione 2713 del 2001, fg.71 n.87 sub.1 crea: fg.71 n.87 sub.4; n.87 sub.5; n.87 sub.6; n.87 sub.7; n.87 sub.8 ; n.87 sub.9; n.87 sub.10; n.87 sub.11; n.87 sub.12; n.87 sub.13; n.87 sub.14; n.87 sub.15; n.87 sub.16; n.87 sub.17 b.c.n.c.;

con variazione 1087 del 2004, fg.71 n.87 sub.8 crea: fg.71 n.87 sub.18; n.87 sub.19; n.87 sub.20; n.87 sub.21

con variazione 9487 del 2016, fg.71 n.87 sub.2-4-5-7-18-19-21 creano: fg.71 n.87 sub.22; n.87 sub.23; n.87 sub.24; n.87 sub.25; n.87 sub.26; n.87 sub.27; n.87 sub.28

con variazione 19484 del 2016, fg.71 n.87 sub.26 crea; fg.71 n.87 sub.29; n.87 sub.30

con var. 19485 del 2016, fg.71 n.87 sub.3 b.c.n.c. crea; fg.71 n.87 sub.31 b.c.n.c.; n.87 sub.32 b.c.n.c.

Provenienze:

art.8775 del 24-11-1965 atto *"omissis"*, 9-11-1965 rep.92601/5530 in corso di registrazione, *"omissis"*, acquista fg.71 n.87/a; n.87/b; n.87/c di mq.87.46;

art.3765 del 26-6-1985 atto *"omissis"*, 3-5-1985 repertorio 13188/704 registrato a lugo il 10-5-1985 n.1339 modifica ragione sociale *"omissis"*;

art.2087 del 24-10-1992 atto *"omissis"*, 5-11-1991 repertorio 3030 mutamento di ragione sociale *"omissis"*, beni in civitella di romagna fg.71 n.87 e terreno n.87 mq.87.46;

art.11841 del 28-11-2012 fusione di società per incorporazione atto *"omissis"*, 5-11-2012 repertorio 16640/3246 *"omissis"*, fra i vari beni: in civitella di romagna fabbricato fg.71 n.87 sub.2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21 su terreno fg.71 n.87 mq.76.82;

art.220 del 11-1-2016 atto *"omissis"*, 24-12-2015, repertorio 28128/18352 atto in rettifica all'atto suddetto trascritto il 28-11-2012 art.11841 nel quadro "d" si descrive *"omissis"*, fra l'altro di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.87 coi sub. 2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21 con annessa area di pertinenza del fabbricato distinta al catasto terreni fg.71 n.87 mq.7682. Per mero errore materiale a seguito di variazione d'ufficio per erronea rettifica della destinazione in data 29-7-2010 n.140992 è stata omessa nell'atto di fusione l'indicazione della particella n.2032 mq.10.64 in precedenza stralciata dalla particella n.87 (n.b. il suddetto bene in civitella di romagna distinto al fg.71 n.2032 è stato venduto al comune di civitella di romagna con atto trascritto art.671 del 2016 del quale allego nota di trascrizione.)

art.8399 del 2-8-2016, atto *"omissis"* , 28-7-2016 repertorio 8287/4179 *"omissis"*, tutti i suoi diritti pari a 50,66/1000 su corte in civitella di romagna distinta al catasto fabbricati al fg.71 n.87 sub.31 (n.b. nel quadro

“d” *“omissis”*”, come da nota di trascrizione allegata. Preciso inoltre che, con atti trascritti art.4981 del 2015 e art.8398 del 2016, *“omissis”* porzioni di fabbricato censite al fg.71 n.87 sub.10-9-30, già regolarmente volturati, e quote millesimali sulle parti comuni fg.71 n.87 sub.3-17 dichiarate nell’atto del 2015, fg.71 n.87 sub.17-32 dichiarate nell’atto del 2016, in quest’ultimo atto si precisa l’esclusione dalle parti comuni della corte distinta al fg.71 n.87 sub.31. Con l’atto *“omissis”* art.8399 del 2016 *“omissis”* riacquista i diritti millesimali ricompresi nel subalterno 3, il quale come indicato nel cenno storico catastale con variazione 19485 del 2016 viene diviso in sub.31-32)

Gravami:

trascrizione art.63 del 2-1-1968 ,atto *“omissis”* 13-10-1967 rep.14024 e atto *“omissis”* 4-12-1967 rep.16528/9043, servitù di uso a favore: *“omissis”* contro: *“omissis”* grava fg.71 n.87/a;

iscrizione art.2605 del 6-6-2007, ipoteca volontaria atto *“omissis”* 31-5-2007 repertorio 13876/1484 a favore: *“omissis”* contro: *“omissis”* per €.900.000,00 sorte €.600.000,00 anni 15; grava in civitella di romagna fg.71 n.87 su.5; n. 87 sub.4

iscrizione art.6888 del 29-11-2005, ipoteca volontaria, atto *“omissis”* 21-11-2005 repertorio 11152/869 a favore: *“omissis”* contro: *“omissis”* per €.1.900.000,00 sorte €.950.000,00 anni 15, grava fra l’altro fg.71 n.87 sub.2 in civitella di romagna

iscrizione art. 803 del 25-3-2016, ipoteca legale, richiesta esattoriale del 25-3-2016 repertorio 321 *“omissis”* ai sensi dell’art.77 dpr 602/1973 e art.4 d.l. 209/2002 conv.l.265/2002,a favore: *“omissis”* contro: *“omissis”* per €.167.729,36 sorte €.83.864,68, grava porzione di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.87 sub.15-16-20;

iscrizione art.2453 del 26-8-2016, ipoteca giudiziale, tribunale di Forlì 9-6-2016 repertorio 980, a favore: *“omissis”*, contro: *“omissis”*, per €.150.000,00 sorte €.135.227,61, grava fra altri beni: porzione di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.87 sub.6-11-12-13-14-15-16-20-22-23-24-25-27-28-29-30, a margine annotazione 1740 del 18-5-2017 atto *“omissis”* 11-5-2017 repertorio 2849/1927 parzialmente cancellata da fg.71 n.87 sub.30.

Cenno Storico – Particella 262 aggiornato al 27-7-2017

Catasto Fabbricati di Civitella di Romagna

fg.71 n.262 sub.1 via bruno buozzi piano t cat. d/7 r.c. 4.007,71

fg.71 n.262 sub.2 via bruno buozzi n.2 piano s1-t-1 cat.a/3 cl.3 vani 7 r.c. 339,83

fg.71 n.262 sub.3 via bruno buozzi piano t cat.c/6 cl.2 mq.27 r.c. 59,56

Catasto Terreni Di Civitella Di Romagna

fg.71 n.262 ente urbano mq.1852

Cenno Storico Catasto Terreni

atto "omissis" 20-12-1972 repertorio 42753 registrato a forlì 9-1-1973 n.358, fg.71 n.262 mq.1852 passa a: "omissis";

con variazione 8 del 1980, fg.71 n.262 mq.1852 passa ente urbano, tipo mappale 158354 del 2004, fg.71 n.262 mq.18.52 ente urbano.

Cenno Storico Catasto Fabbricati

denuncia di nuova costruzione 720 del 1978 si censisce fg.71 n.262 sub.1

denuncia di nuova costruzione 722 del 1978 si censisce fg.71 n.262 sub.2

denuncia di nuova costruzione 721 del 1978 si censisce fg.71 n.262 sub.3

intestate a: gemelli giuseppe nato a civitella di romagna il 30-9-1931

variazione 1643v del 1991 diversa distribuzione degli spazi interni, fg.71 n.262 sub. 2 varia, mantenendo lo stesso identificativo

atto "omissis" 21-11-2005 repertorio 11151, fg.71 n.262 sub.1-2-3 passano a: "omissis"

atto "omissis" 5-11-2012 repertorio 16640, fg.71 n.262 sub.1-2-3 passano a: "omissis"

Provenienze:

art.5256 del 6-2-1973 atto "omissis" 20-12-1972 repertorio 42753/11195 registrato a forlì 9-1-1973 n.358, "omissis" acquista terreno in civitella di romagna fg.71 n.262 mq.1852;

art.13607 del 29/11/2005 atto "omissis" 21-11-2005 repertorio 11151/868, "omissis" vende a: "omissis", beni in civitella di romagna fg.71 n.262 sub.1-2-3 e terreno fg.71 n.262 mq.1852;

art.11841 del 28-11-2012 fusione di società per incorporazione atto "omissis" 5-11-2012 repertorio 16640/3246, contro: "omissis", a favore: "omissis", fra i vari beni: fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.262 sub.1-2-3 su terreno fg.71 n.262 mq.1852;

art.220 del 11-1-2016 atto "omissis" 24-12-2015 repertorio 28128/18352 atto in rettifica all'atto suddetto trascritto il 28-11-2012 art.11841, ne quadro "d" si descrive il motivo della rettifica: si precisa che "omissis" era proprietaria, fra l'altro di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.87 coi sub. 2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21 con annessa area di pertinenza del fabbricato distinta al catasto terreni fg.71 n.87

mq.7682. Per mero errore materiale a seguito di variazione d'ufficio per erronea rettifica della destinazione in data 29-7-2010 n.140992 è stata omessa nell'atto di fusione l'indicazione della particella n.2032 mq.1064 in precedenza stralciata dalla particella n.87. (n.b. il suddetto bene in civitella di romagna distinto al fg.71 n.2032 e stato venduto al comune di civitella di romagna con atto trascritto art.671 del 2016)

Gravami:

iscrizione art.6888 del 29-11-2005 ipoteca volontaria, atto "omissis" 21-11-2005 repertorio 11152/869, a favore: "omissis", contro: "omissis", per €.1.900.000,00 sorte €.950.000,00 anni 15, grava fra l'altro fg.71 n.262 sub.1-2-3 eretto su fg.71 n.262 mq.1852;

iscrizione art.2453 del 26-8-2016 ipoteca giudiziale, tribunale di forlì 9-6-2016 repertorio 980, a favore: "omissis", contro: "omissis" per €.150.000,00 sorte €.135.227,61, grava fra altri beni: fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.262 sub.1-2-3, a margine annotazione 1740 del 18-5-2017 atto "omissis" 11-5-2017 repertorio 2849/1927 parzialmente cancellata da fg.71 n.87 sub.30.

cenno storico – Particella 2086 aggiornato al 27-7-2017

Catasto Fabbricati di Civitella di Romagna

fg.71 n.2086 sub.1 graffato al fg.72 n.86 sub.7 via bruno buozzi piano t-1 cat. c/3 cl.1 mq.320 r.c.594,86

fg.71 n.2086 sub.2 viale roma n.16 piano 2 cat.c/1 cl.2 mq.40 r.c.392,51

fg.71 n.2086 sub.4 viale roma n.18 piano 3 cat.a/4 cl.3 vani 4,5 r.c.204,52

Catasto Terreni di Civitella di Romagna

fg.71 n.2086 ente urbano mq.3.35

fg.72 n.86 ente urbano mq.2.45

fg.72 n.296 pascolo mq.3 intestato a "omissis"

Cenno Storico Catasto Terreni

con allineamento mappe variazione 5632 del 2008 fg.71 n.242 ente urbano mq.335 dal 1993, viene sostituito da fg.71 n.2086 ente urbano mq.3.35; fg.72 n.86 risulta essere ente urbano mq.2.45 fin dal 1993; fg.72 n.296 mq.3 anche se inserita in successione resta catastalmente intestata a "omissis"

Cenno Storico Catasto Fabbricati

con variazione 11557 del 2008 fg.71 n.458 sub.1 graffato con fg.72 n.86 sub.7 per allineamento mappe viene sostituito da fg.71 n.2086 sub.1 graffato con fg.72 n.86 sub.7;

con varia. 11558 del 2008 fg.71 n.458 sub.2 per allineamento mappe viene sostituito da fg.71 n.2086 sub.2;

con variaz. 11560 del 2008 fg.71 n.458 sub.4 per allineamento mappe viene sostituito da fg.71 n.2086 sub.4;
con variaz. 9643 del 2016 si aggiorna la planimetria del fg.71 n.2086 sub.1 graffato con fg.72 n.86 sub.7

Provenienze:

art.2148 del 10-3-1998 successione di "omissis" denuncia 40 volume 597, ufficio del registro di forlì devoluta per testamento registrato a forlì il 2/10/1996, a "omissis", l'intera proprietà in civitella di romagna fg.72 n.458 sub.1; fg.72 n.86 sub.7; fg.71 n.458 sub.4; fg.71 n.458 sub.2 e quota di 1/3 corte fg.72 n.86; fg.72 n.296; fg.71 n.458 (n.b. al catasto terreni di civitella di romagna fg.71 n.458 risulta essere inesistente);

art.8030 del 31-10-1996 verbale di pubblicazione di testamento archivio notarile distrettuale 1-10-1996 repe. 3406 di "omissis", a "omissis", l'intera proprietà in civitella di romagna fg.72 n.458 sub.1 graffato al fg.72 n.86 sub.7; fg.71 n.458 sub.4; fg.71 n.458 sub.2;

art.3033 del 22-3-2010 accettazione tacita di eredità, atto "omissis" 9-3-2010 repertorio 15524/2420 a favore: "omissis" contro: "omissis" su beni in civitella di romagna fg.71 n.2086 sub.1 graffato col fg.72 n.86 sub.7; fg.71 n.2086 sub.2; n.2086 sub.4;

art.201 del 5-1-2012 accettazione espressa di eredità, atto "omissis" 12-12-2011 rep. 16314/2992, a favore: "omissis", contro: "omissis" beni in civitella fg.71 n.2086 sub.1 graffato col fg.72 n.86 sub.7; fg.71 n.2086 sub.2; n.2086 sub.4;

art.5185 del 18-5-2012 successione di "omissis" denuncia 473 volume 9990 ufficio del registro di forlì 13-4-2012, eredi per testamento notaio "omissis" registrato a forlì il 14-1-2012 al n.102, "omissis", a favore: "omissis", porzione di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.2086 sub.1-2-4, N.b. contro "omissis" risulta trascritto art.1307 del 6-2-2009 atto di rinuncia ad azione di riduzione per l'eredità di "omissis", per la quota di ¼ ciascuna su porzione di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.2086 sub.3-4, N.b. allego stampa nota dell'usucapione trascritto il 22-2-2016 art.1789 atto della corte d'appello di bologna 15-10-2013 repertorio 1822/2013, a favore: "omissis", su terreno in civitella fg.71 n.455 mq.113; fg.72 n.297 mq.1.13

Gravami:

iscrizione art.1159 del 22-3-2010 ipoteca volontaria, atto "omissis" 9-3-2010 rep. 15524/2420, a favore: "omissis", contro: "omissis", per €1.050.000,00 sorte €525.000,00 anni 20, grava "omissis" beni in civitella fg.71 n.2086 sub.1 graffato col fg.72 n.86 sub.7; fg.71 n.2086 sub.2; n.2086 sub.4.

cenno storico – Particelle 455/297 aggiornato al 27-7-2017

Catasto Terreni Civitella di Romagna

fg.71 n.455 ente urbano mq.1.13

fg.72 n.297 ente urbano mq.1.13

Catasto Fabbricati di Civitella di Romagna

non risultano censiti

Cenno Storico Catasto Terreni Civitella di Romagna

con variazione 29046 del 1991 nascono dalle strade pubbliche le suddette particelle

con istanza lavorata con voltura 5260 del 1993 le suddette particelle vengono catastalmente intestate al comune di civitella di romagna

con tipo mappale 18570 del 1993 fg.72 n.297 passa ente urbano

con tipo mappale 18574 del 1993 fg.71 n.455 passa ente urbano

art.1789 del 22-2-2016 atto "omissis" 15-10-2013 repertorio 1822/2013 sentenza di acquisto per usucapione, a favore: "omissis" , su terreno in civitella di romagna fg.71 n.455 mq.1.13; fg.72 n.297 mq.1.13;

Cenno Storico – Particella 3 aggiornato al 27-7-2017

Catasto Fabbricati Di Galeata

fg.49 n.3 graffato al 163 podere campoabate n.89 p.t-1 cat/3 cl.2 vani 4 r.c. 247,90

Catasto Terreni Di Galeata Sezione Galeata

fg.49 n.3 ente urbano mq.5.70; fg.49 n.163 ente urbano mq.30; fg.48 n.54 seminativo mq.4150; fg.48 n.55 bosco ceduo mq.7750; fg.48 n.60 seminativo mq.3515; fg.48 n.61 seminativo mq.310; fg.48 n.62 seminativo mq.930; fg.48 n.63 bosco ceduo mq.3530; fg.48 n.98 seminativo mq.480; fg.48 n.99 bosco ceduo mq.3600; fg.48 n.100 bosco ceduo mq.208; fg.49 n.1 bosco ceduo mq.2580; fg.49 n.2 seminativo mq.110; fg.49 n.4 seminativo mq.3280; fg.49 n.135 bosco ceduo mq.5020; fg.49 n.137 sem. arb. mq 16926; fg.49 n.162 seminativo mq.2210.

Catasto Terreni Galeata Sezione Civitella Di Romagna

fg.5 n.121 bosco ceduo mq.5803; fg.5 n.123 seminativo mq.3813; fg.5 n.124 pasc. cesp. mq.3255; fg.5 n.125 incolto ster. mq.7963; fg.5 n.126 sem- arb. mq.9112; fg.5 n.127 cast. frutto mq.3316; fg.5 n.128 seminativo mq.466; fg.5 n.129 seminativo mq.5268; fg.5 n.130 cast. frutto mq.1170; fg.5 n.132 seminativo mq.1370; fg.5 n.133 pasc. cespug. mq.24072; fg.5 n.134 seminativo mq.4366; fg.5 n.135 sem. arb. mq.16700; fg.5 n.136 bosco ceduo mq.96139; fg.5 n.137 seminativo mq.6326; fg.5 n.138 cast frutto mq.2699; fg.5 n.162 seminativo mq.7636; fg.6 n.1 bosco ceduo mq.313; fg.6 n.2 seminativo mq.182; fg.6 n.3

semin. arb. mq 17565; fg.6 n.4 seminativo mq.15777; fg.6 n.10 semin arb. mq.1070; fg.6 n.11 seminativo mq.1622; fg.6 n.12 cast. frutto mq.7419; fg.6 n.14 bosco ceduo mq.8538; fg.6 n.15 seminativo mq.3273; fg.6 n.16 cast. frutto mq.9734; fg.6 n.17 seminativo mq.1754; fg.6 n.20 seminativo mq.6134.

Cenno Storico Catasto Fabbricati

costituzione 615 del 2007 si censisce al catasto fabbricati di galeata fg.49 n.3 graffato al 163 intestato a: *"omissis"*

con atto "omissis" 27-6-2007 repertorio 13942, fg.49 n.3 graffato al 163 passa a: *"omissis"*

con atto "omissis" 5-11-2012 repertorio 16640, fg.49 n.3 graffato al 163 passa a: *"omissis"*

Cenno Storico Catasto Terreni

decreto trasferimento trib. forlì 16-6-1970 registrato a forlì 9-7-1970 n.913 mod.3, fg.48 n.54-55-61-62; fg.49 n.135-137; fg.48 n.103-98-99-100-60-63; fg.49 n.1-2-3-4-5, passano a: *"omissis"*;

atto "omissis" 20-10-1972 rep.27657/7451 registrato il 8-11-1972 n.501 galeata sezione civitella fg.5 n.121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-132-133-134-135-136-137-138 fg.6 n.1-2-3-4-10-11-12-14-15-16-17-20, passano a: *"omissis"*

frazionamento e tipo mappale 135646 del 2006 catasto terreni di galeata sezione galeata, fg.49 n.5 mq.2240 crea fg.49 n.162 mq.2210; fg.49 n.163 mq.30;

inoltre:

fg.49 n.3 mq.570, precedentemente fabbricato rurale, passa ente urbano;

fg.49 n.163 passa ente urbano mq.30;

frazionamento 176377 del 2006 catasto terreni di galeata sezione civitella fg.5 n.122 mq.7671 crea: fg.5 n.162 mq.76.36; fg.5 n.163 mq.35;

con atto "omissis" 27-6-2007 repertorio 13942, fg.48 n.54-55-60-61-62-63; fg.49 n.135-137; fg.48 n.98-99-100; fg.49 n.1-2-4-162, da: *"omissis"* passano a: *"omissis"* ;

con atto "omissis" 21-5-2007 repertorio 13853, galeata sezione civitella fg.5 n.121-123-124-125-126-127-128-129-130-132-133-134-135-136-137-138-162 fg.6 n.1-2-4-10-11-12-14-15-16-17-20-3

da: *"omissis"* passano a: *"omissis"* .

Provenienze:

art.733 del 17-7-1970 ex conservatoria di modigliana, decreto di trasferimento tribunale di forlì 16-6-1970 registrato a forlì il 9-7-1970 n.913 mod.3, a favore: *"omissis"* , fondo rustico con fabbricato colonico in

galeata fg.48 n.54-55-61-62; fg.49 n.135-137; fg.48 n.103-98-99-100-60-63; fg.49 n.1-2-3-4-5 superficie ha.5.53.49;

art.1316 del 10-11-1972 ex conservatoria di modigliana, atto *"omissis"* 20-10-1972 rep.27657/7451 da registrare nei termini, *"omissis"*, acquista terreno con sovrastanti fabbricati rurali distinti al catasto terreni di galeata sezione civitella fg.5 n.121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138 fg.6 n.1-2-3-4-10-11-12-14-15-16-17-20 della superficie catastale di ha 27.36.88;

art.8250 del 12-7-2007 atto *"omissis"* 27-6-2007 repertorio 13942/1512, *"omissis"* vendono a: *"omissis"*, beni in galeata sezione galeata fg.48 n.54-55-60-61-62-63; fg.49 n.135-137; fg.48 n.98-99-100; fg.49 n.1-2-4-162 e fabbricati fg.49 n.3 graffato al 163 eretto su fg.49 n.3 mq.5.70; n.163 mq.30;

art.6147 del 28-5-2007 atto *"omissis"* 21-5-2007 repertorio 13853/1473, *"omissis"* vende a: *"omissis"*, beni in galeata sezione civitella fg.5 n.121-123-124-125-126-127-128-129-130-132-133-134-135-136-137-138-162 fg.6 n.1-2-4-10-11-12-14-15-16-17-20-3 e fabbricato fg.5 n.131 sub.1-2-3 eretto su fg.5 n.131 fabbricato fg.5 n.163 eretto su fg.5 n.163;

art.11841 del 28-11-2012 fusione di società per incorporazione atto *"omissis"* 5-11-2012 repertorio 16640/3246, contro: *"omissis"*, a favore: *"omissis"* fra i vari beni: beni in galeata sezione galeata fg.48 n.54-55-60-61-62-63; fg.49 n.135-137; fg.48 n.98-99-100; fg.49 n.1-2-4-162 e fabbricati fg.49 n.3 graffato al 163 eretto su fg.49 n.3 mq.5.70; n.163 mq.30, beni in galeata sezione civitella fg.5 n.121-123-124-125-126-127-128-129-130-132-133-134-135-136-137-138-162 fg.6 n.1-2-4-10-11-12-14-15-16-17-20-3;

art.220 del 11-1-2016 atto *"omissis"* 24-12-2015 repertorio 28128/18352 atto in rettifica all'atto suddetto trascritto il 28-11-2012 art.11841, ne quadro "d" si descrive il motivo della rettifica: si precisa che *"omissis"* era proprietaria, fra l'altro di fabbricato in civitella fg.71 n.87 coi sub. 2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21 con annessa area di pertinenza del fabbricato distinta al catasto terreni fg.71 n.87 mq.7682. Per mero errore materiale a seguito di variazione d'ufficio per erronea rettifica della destinazione in data 29-7-2010 n.140992 è stata omessa nell'atto di fusione l'indicazione della particella n.2032 mq.10.64 in precedenza stralciata dalla particella n.87. (n.b. il suddetto bene in civitella distinto al fg.71 n.2032 è stato venduto al comune di civitella con atto trascritto art.671 del 2016)

Gravami:

iscrizione art.2453 del 26-8-2016 ipoteca giudiziale, tribunale di forlì 9-6-2016 repertorio 980, a favore: *"omissis"*, contro: *"omissis"* per €.150.000,00 sorte €.135.227,61,grava fra altri beni: fabbricato in galeata

fg.49 n.3 graffato al 163, terreni in galeata sezione civitella fg.5 n.121-123-124-125-126-127-128-129-130-132-133-134-135-136-137-138-162 fg.6 n.1-2-4-10-11-12-14-15-16-17-20-3, galeata sezione galeata fg.48 n.54-55-60-61-62-63; fg.49 n.135-137; fg.48 n.98-99-100; fg.49 n.1-2-4-162, a margine annotazione 1740 del 18-5-2017 atto "omissis" 11-5-2017 repertorio 2849/1927 parzialmente cancellata da fg.71 n.87 sub.30.

Cenno Storico – Particella 140/557/558 aggiornato al 27-7-2017

fg.73 n.140 sem. arb. mq.62.56

fg.73 n.557 sem. arb. mq.5.50

fg.73 n.558 sem. arb. mq.1.82

Cenno Storico Catasto Terreni

successione "omissis" , denuncia 11 volume 326 registrato a moncalieri il 17-1-1989, fg.73 n.30 mq.732; n.140 mq.6256 passano a: "omissis" ;

successione "omissis" denuncia 19 volume 868 registrato a chivasso il 20-10-1998, fg.73 n.30 mq.732; n.140 mq.6256 passano a: "omissis" con frazionamento 4337 del 1996, fg.73 n.30 mq.732 crea: fg.73 n.557 mq.550; n.558 mq.182;

atto "omissis" 3-11-2003 repertorio 3587, fg.73 n.140 mq.62.56; n. 557 mq.5.50; n.558 mq.1.82 passano a: "omissis" ;

fusione di societa' per incorporazione atto "omissis" 5-11-2012 repertorio 16640, fg.73 n.140 mq.6256; n. 557 mq.550; n.558 mq.182 passano a: "omissis"

Provenienze:

art.3805 del 15-4-1991 successione "omissis" denuncia 11 volume 326 ufficio del registro di moncalieri devoluta per legge al coniuge e ai due figli, "omissis" , terreno in civitella di romagna fg.73 n.30 mq.732; n.140 mq.6256;

art.1871 del 24-2-1999 successione "omissis" denuncia 19 volume 868 ufficio del registro di chivasso devoluta per legge al "omissis" per la quota di 1/3 terreno in civitella fg.73 n.140 mq.6256; n.557 mq.550: n.558 mq.182;

art.13803 del 11-11-2003 atto "omissis" 3-11-2003 repertorio 3587 accettazione tacita dell'eredità di "omissis" a favore: "omissis" per la quota di 1/3 terreno in civitella fg.73 n.140 mq.6256; n.557 mq.550: n.558 mq.182;

art.13802 del 11-11-2003 atto "omissis" 3-11-2003 repertorio 3587, "omissis" ,vendono "omissis" , terreno in civitella fg.73 n.140 mq.6256; n.557 mq.550: n.558 mq.182;

art.11841 del 28-11-2012 fusione di società per incorporazione atto "omissis" 5-11-2012 repertorio 16640/3246, contro: "omissis" , a favore: "omissis" , fra i vari beni: terreno in civitella fg.73 n.140 mq.6256; n.557 mq.550: n.558 mq.182;

art.220 del 11-1-2016 atto "omissis" 24-12-2015 repertorio 28128/18352 atto in rettifica all'atto suddetto trascritto il 28-11-2012 art.11841,nel quadro "d" si descrive il motivo della rettifica: si precisa che "omissis" era proprietaria, fra l'altro di fabbricato in civitella fg.71 n.87 coi sub. 2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21 con annessa area di pertinenza del fabbricato distinta al catasto terreni fg.71 n.87 mq.7682. Per mero errore materiale a seguito di variazione d'ufficio per erronea rettifica della destinazione in data 29-7-2010 n.140992 è stata omessa nell'atto di fusione l'indicazione della particella n.2032 mq.10.64 in precedenza stralciata dalla particella n.87. (n.b. il suddetto bene in civitella distinto al fg.71 n.2032 è stato venduto al "omissis" con atto trascritto art.671 del 2016)

Gravami:

trascrizione art. 2655 del 15-4-1993 servitù di acquedotto, atto "omissis" 17-12-1992 repertorio 5489, a favore: "omissis" , contro: "omissis" , grava terreno in civitella di romagna fg.73 n.140;

trascrizione art. 2656 del 15-4-1993 servitù di acquedotto, atto "omissis" 17-12-1992 repertorio 5490, a favore: "omissis" , contro: "omissis" , grava terreno in civitella di romagna fg.73 n.30;

iscrizione art. 2453 del 26-8-2016 ipoteca giudiziale, tribunale di forlì 9-6-2016 repertorio 980, a favore: "omissis" , contro: "omissis" per €.150.000,00 sorte €.135.227,61, grava fra altri beni: terreno in civitella di romagna fg.73 n.140-557-558, a margine annotazione 1740 del 18-5-2017 atto "omissis" 11-5-2017 repertorio 2849/1927 parzialmente cancellata da fg.71 n.87 sub.30.

Cenno Storico – Particella 274 aggiornato al 27-7-2017: fg.73 n.274 semin arb. mq.20.74

Provenienze:

art. 5002 del 30-1-1973 atto "omissis" 29-12-1972 repertorio 42953/11298 registrato a forlì il 16-1-1973 n.698, "omissis" acquista terreno agricolo senza fabbricato in civitella di romagna fg.73 n.274 mq.20.74 con diritto di passo e di transito illimitato gratuito e perpetuo sulla strada poderele facente parte della restante proprietà del venditore, con facoltà di modificarne, l'imbocco sulla strada statale per una larghezza massima

di ml.4,50, con diritto di attingere acqua dalla fontana esistente sul margine della strada poderale di cui sopra partecipando alle opere per la raccolta e distribuzione delle acque;

art.3042 del 6-3-2003 decreto di trasferimento tribunale di forlì 3-3-2003 repertorio 294/2003, contro: "omissis" , terreno in civitella di romagna fg.73 n.274 mq.2074;

art.11841 del 28-11-2012 fusione di società per incorporazione atto "omissis" 5-11-2012 repertorio 16640/3246, contro: "omissis" a favore: "omissis" , fra i vari beni: terreno in civitella di romagna fg.73 n.274 mq.2074;

art.220 del 11-1-2016 atto "omissis" 24-12-2015 repertorio 28128/18352 atto in rettifica all'atto suddetto trascritto il 28-11-2012 art.11841,ne quadro "d" si descrive il motivo della rettifica: si precisa che "omissis" era proprietaria, fra l'altro di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.87 coi sub. 2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21 con annessa area di pertinenza del fabbricato distinta al catasto terreni fg.71 n.87 mq.7682. Per mero errore materiale a seguito di variazione d'ufficio per erronea rettifica della destinazione in data 29-7-2010 n.140992 e' stata omessa nell'atto di fusione l'indicazione della particella n.2032 mq.10.64 in precedenza stralciata dalla particella n.87,(n.b. il suddetto bene in civitella di romagna distinto al fg.71 n.2032 e' stato venduto "omissis" con atto trascritto art.671 del 2016).

Gravami:

trascrizione art.8952 del 3/11/1997 servitù di elettrodotto, atto "omissis" 16-10-1997 repertorio 14285 a favore: "omissis" , contro: "omissis" ,grava terreno in civitella di romagna fg.73 n.274;

iscrizione art.2453 del 26-8-2016 ipoteca giudiziale, tribunale di forlì 9-6-2016 repertorio 980,a favore: "omissis" , contro: "omissis" per €.150.000,00 sorte €.135.227,61, grava fra altri beni: terreno in civitella di romagna fg.73 n.274, a margine annotazione 1740 del 18-5-2017 atto "omissis" 11-5-2017 repertorio 2849/1927 parzialmente cancellata da fg.71 n.87 sub.30;

contro il sig. "omissis" risultavano i seguenti gravami su fg.73 n.274:

iscrizione 1764 del 12-9-1997 parzialmente cancellata da fg.73 n.274 con annotamento1867 del 11-6-2003;

iscrizione 1766 del 13-9-1997 parzialmente cancellata da fg.73 n.274 con annotamento1722 del 29-9-2014;

iscrizione 1779 del 16-9-1997 parzialmente cancellata da fg.73 n.274 con annotamento1870 del 11-6-2003;

trascrizione di pignoramento art.8278 del 2-9-1999 parzialmente cancellata da fg.73 n.274 con annotamento1723 del 29-9-2014.

Cenno Storico – Fabbricati Collabenti aggiornato al 27-7-2017

Catasto Fabbricati Di Galeata

sezione urbana civ fg.5 n.131 sub. 1 podere strada buggiana piano s1-t unità collabenti

sezione urbana civ fg.5 n.131 sub. 2 podere strada buggiana piano s1-t-1 unità collabenti

sezione urbana civ fg.5 n.131 sub.3 b.c.n.c.

sezione urbana civ fg.5 n.163 podere strada buggiana piano t unità collabenti

Catasto Terreni Galeata Sezione Civitella Di Romagna

fg.5 n.131 ente urbano mq.798

fg.5 n.163 ente urbano mq.35

Cenno Storico Catasto Fabbricati

con costituzione n.26 del 2007 si censiscono fg.5 n.131 sub.1-2

con costituzione n.27 del 2007 si censisce fg.5 n.163

Cenno Storico Catasto Terreni

tipo mappale e frazionamento 176377 del 2006

fg.5 n.131 passa ente urbano, precedentemente risultava essere fabbricato rurale

fg.5 n.122 mq.76.71 si fraziona in fg.5 n.162 mq.76.36; fg.5 n.163 mq.35

inoltre, fg.5 n.163 mq.35 passa ente urbano

Provenienze:

art.1316 del 10-11-1972 ex conservatoria di modigliana, atto "*omissis*" 20-10-1972 rep.27657/7451 da registrare nei termini, "*omissis*", acquista terreno con sovrastanti fabbricati rurali distinti al catasto terreni di galeata sezione civitella fg.5 n.121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138, fg.6 n.1-2-3-4-10-11-12-14-15-16-17-20 della superficie catastale di ha 27.36.88;

art.6147 del 28-5-2007 atto "*omissis*" 21-5-2007 repertorio 13853/1473, "*omissis*" vende a: "*omissis*", beni in galeata sezione civitella fra altri beni: fabbricato fg.5 n.131 sub.1-2-3 eretto su fg.5 n.131 e fabbricato fg.5 n.163 eretto su fg.5 n.163;

art.11841 del 28-11-2012 fusione di società per incorporazione atto "*omissis*" 5-11-2012 repertorio 16640/3246, contro: "*omissis*", a favore: "*omissis*" fra i vari beni: fabbricati in galeata sezione c fg.5 n.131 sub.1-2-3 eretto su fg.5 n.131; fabbricato in galeata sezione c fg.5 n.163 eretto su fg.5 n.163, (n.b. nella nota di trascrizione suddetta l'immobile è descritto come indicato, comune di galeata sezione c. mentre catastalmente il comune corretto è galeata sezione civ, per questo motivo si presume, non si è allineata la

voltura automatica. catastalmente quindi, il suddetto immobile resta erroneamente intestato a “omissis” **art.220 del 11-1-2016** atto “omissis” co 24-12-2015 repertorio 28128/18352 atto in rettifica all’atto suddetto trascritto il 28-11-2012 art.11841, ne quadro “d” si descrive il motivo della rettifica: si precisa che “omissis” era proprietaria, fra l’altro di fabbricato in civitella di romagna fg.71 n.87 coi sub. 2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21 con annessa area di pertinenza del fabbricato distinta al catasto terreni fg.71 n.87 mq.7682. Per mero errore materiale a seguito di variazione d’ufficio per erronea rettifica della destinazione in data 29-7-2010 n.140992 è stata omessa nell’atto di fusione l’indicazione della particella n.2032 mq.10.64 in precedenza stralciata dalla particella n.87. (n.b. il suddetto bene in civitella distinto al fg.71 n.2032 è stato venduto al comune di civitella con atto trascritto art.671 del 2016)

Gravami: negativi

È stata effettuata ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì, in via telematica, per nominativo “omissis” , aggiornata fino alla data del 12/04/2018 (che si allega), da cui risultano gravare sulle unità in oggetto ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle indicate nel cenno storico sopra citato, e precisamente:

- **Trascrizione contro del 03/08/2017** - Registro Particolare 8095 Registro Generale 12974, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì Repertorio 26/2016 del 25/05/2017, Atto Giudiziario - Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, Immobili siti in Civitella di Romagna(FC), Galeata(FC);
- **Trascrizione contro del 25/01/2018** - Registro Particolare 1110 Registro Generale 1543, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì Repertorio 97/2017 del 05/12/2017, Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Immobili siti in Civitella di Romagna(FC), Galeata (FC).

Si precisa che per i **LOTTI 15 – 16 – 17**, Beni Immobili in Comune di Civitella di Romagna, Particella 2086, è stata eseguita Voltura n. 1184.1/2018 in sostituzione dell’intestatario “omissis” a favore “omissis” ; per le unità collabenti inserite nel **LOTTO 20**, è eseguita Voltura n. 947.1/2018 in sostituzione dell’intestatario “omissis” a favore “omissis” . Tali volture sono indicate nelle visure catastali aggiornate delle relative unità.

04 PLANIMETRIE CATASTALI

Si allega tutta la documentazione catastale suddivisa per complessi, comprese le planimetrie delle unità in oggetto, ritirate presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì, Ufficio Provinciale – Territorio.

05 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

06 STATO DI POSSESSO

Lotto 1 Sub 6_ l'unità risulta libera da contratti di locazione, ma al suo interno sono stati depositati beni e materiali ferrosi che appartengono alla Società di carpenteria che ha in affitto il locale adiacente Sub 29;

Lotto 2 Sub 11/12/13_ le unità risultano libere da contratti di locazione, ma al loro interno sono stati depositati beni e materiale edile vario di cui non si conosce l'appartenenza;

Lotto 3 Sub 15_ l'unità risulta libera da contratti di locazione, ma occupata senza titolo, come abitazione, da una delle titolari della società oggetto della procedura fallimentare, pur avendo destinazione d'uso ufficio;

Lotto 4 Sub 16/14_ le unità risultano libere da contratti di locazione, ma al loro interno sono stati depositati beni mobili appartenenti ad una delle titolari della società oggetto della procedura fallimentare;

Lotto 5 Sub 20_ l'unità risulta libera da contratti di locazione, ma al suo interno sono stati depositati beni mobili appartenenti ad una delle titolari della società oggetto della procedura fallimentare;

Lotto 6 Sub 22_ In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità ad uso laboratorio di panificazione - pasticceria è occupata "omissis", l'unità immobiliare è stata concessa in locazione in data 01/06/2016, data antecedente alla sentenza di fallimento (05/12/2017), e nel contratto viene indicato:

- inizio della locazione dal 01/06/2016 e si intende rinnovato per altri sei anni, se non interviene il recesso con il solo preavviso di 6 mesi tramite R.R.;
- il canone di locazione è convenuto in €. 9.000,00 annue, oltre IVA, che il conduttore corrisponderà in 12 rate mensili anticipate;
- il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento in base ai prezzi accertati dall'ISTAT.

Visto lo stato dell'immobile e le sue caratteristiche si può dichiarare congruo il canone di locazione versato dal conduttore. Per chiarimenti in merito si allega si allega copia del contratto.

Lotto 7 Sub 23; Lotto 12 Sub 29; Lotto 13 Sub 1_ In sede di sopralluogo si è verificato che le unità ad uso laboratorio metalmeccanico Sub 1, laboratorio Sub 29 e deposito sub 23 sono occupate "omissis", in particolare risulta il contratto di locazione commerciale registrato presso l'Ufficio di Forlì in data 18/11/2016 al numero 8207 serie 1T, e quindi in data antecedente alla sentenza di fallimento (05/12/2017).

Le unità immobiliari sono state concesse in locazione in data 15/11/2016 e nel contratto viene indicato:

- inizio della locazione dal 15/11/2016 e scadenza ad un anno, con tacito rinnovo di anno in anno, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo, si intende rinnovato, se non interviene il recesso con il preavviso di 6 mesi tramite R.R.;
- il canone di locazione è convenuto in €. 12.000,00 annue, oltre IVA, che il conduttore corrisponderà in 12 rate mensili anticipate;
- oltre il canone di locazione stabilito spetterà alla parte locatrice una partecipazione in ragione del 60% degli utili conseguiti dalla parte conduttrice indicato nel bilancio annuale;
- il contratto si considera cessato nel caso di mancato pagamento da parte del conduttore anche di un solo canone d'affitto.

Visto lo stato delle unità e le loro caratteristiche si può dichiarare congruo il canone di locazione versato dal conduttore. Per chiarimenti in merito si allega si allega copia del contratto.

Lotto 8 Sub 24_ In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità ad uso laboratorio metalmeccanico è occupata "omissis" , ed in particolare risulta il contratto di locazione commerciale registrato presso l'Ufficio di Forlì in data 01/12/2014 al numero 6263 serie 3T, e quindi in data antecedente alla sentenza di fallimento (05/12/2017).

L'unità immobiliare è stata concessa in locazione in data 01/11/2014 e nel contratto viene indicato:

- inizio della locazione dal 01/11/2014 e si intende rinnovato per altri sei anni, se non interviene il recesso con il solo preavviso di 6 mesi tramite R.R.;
- il canone di locazione è convenuto in €. 21.000,00 annue, oltre IVA, che il conduttore corrisponderà in 12 rate mensili anticipate;
- il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento in base ai prezzi accertati dall'ISTAT.

Visto lo stato dell'immobile e le sue caratteristiche si può dichiarare congruo il canone di locazione versato dal conduttore. Per chiarimenti in merito si allega si allega copia del contratto.

Lotto 9 Sub 25_ l'unità risulta libera da contratti di locazione, ma al suo interno sono depositati beni ed attrezzatura edile varia di cui non si conosce l'appartenenza;

Lotto 10 Sub 27_ In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità ad uso commerciale/bar è occupata "omissis" , in particolare risulta il contratto di locazione commerciale registrato presso l'Ufficio di Forlì in data 23/01/2016 al numero 000448 serie 3T, e quindi in data antecedente alla sentenza di fallimento (05/12/2017).

L'unità immobiliare è stata concessa in locazione in data 01/01/2016 e nel contratto viene indicato:

- inizio della locazione dal 01/06/2016 e scadenza il 31/12/2021 e alla prima scadenza soltanto, per i motivi previsti in base all'art.29 della L.392/78, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo, altrimenti si intende rinnovato per altri 6 anni, salvo il recesso con il preavviso di 6 mesi tramite R.R.;
- il canone di locazione è convenuto in €. 8.400,00 annue, oltre IVA, il primo anno, in €. 9.000,00 annue, oltre IVA, il secondo anno, in €. 9.600,00 annue, oltre IVA, il terzo anno, in €. 10.800,00 annue, oltre IVA, il quarto anno, che il conduttore corrisponderà in 12 rate mensili anticipate;
- il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento in base ai prezzi accertati dall'ISTAT, a partire dal quinto anno di locazione nella misura massima del 75%.

Visto lo stato dell'immobile e le sue caratteristiche si può dichiarare congruo il canone di locazione versato dal conduttore. Per chiarimenti in merito si allega si allega copia del contratto.

Lotto 11 Sub 28_ l'unità risulta libera da contratti di locazione, ma al suo interno sono depositati beni mobili di varia natura di cui non si conosce l'appartenenza;

Lotto 14 Sub 2/3_ le unità risultano libere da contratti di locazione, ma occupate senza titolo, ed utilizzate come abitazione e garage, da una delle titolari della società oggetto della procedura fallimentare;

Lotto 15 Sub 1_ l'unità risulta libera da contratti di locazione, ma al suo interno sono depositati beni, macchinari e materiali ferrosi che si presume appartengano alla precedente Società di carpenteria che utilizzava i locali;

Lotto 16 Sub 2_ l'unità risulta libera sia da contratti di locazione sia da beni mobili;

Lotto 17 Sub 4_ l'unità risulta libera da contratti di locazione, ma al suo interno sono depositati beni mobili di varia natura di cui non si conosce l'appartenenza;

Lotto 18 Terreni_ le particelle di terreno risultano libere da contratti di locazione;

Lotto 19 Terreno_ la particella di terreno risulta libera da contratti di locazione;

Lotto 20 Terreni vari_ Da comunicazione ricevuta dal Curatore risulta contratto in comodato, il Curatore concede, "omissis" di effettuare il taglio della legna sui terreni del lotto in oggetto.

Il sottoscritto non è ancora in possesso dei dati in quanto tale contratto è in fase di registrazione.

- tale accordo ha validità temporale solo per l'annata 2018 ed esclusivamente per il periodo dal 03 aprile 2018 al 31 ottobre 2018;

- non vengono stabiliti canoni di locazione o corrisposte cifre di alcun tipo e si conviene che il legname tagliato nella quota del 100% spetti "omissis" che si impegna a mantenere in ordine il podere (taglio erba e cura ulivi).

- le parti concordano nel considerare il presente contratto risolto contestualmente alla vendita da parte della Procedura Fallimentare del terreno e/o dei beni mobili indicati in contratto.

Per chiarimenti in merito si allega copia del contratto.

Si specifica che tutti i fabbricati che insistono sulle particelle di terreno del presente lotto, risultano liberi da contratti di locazione, ma sono contenuti al loro interno beni mobili di cui non si conosce l'appartenenza.

07 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.

07.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA

A) Complesso Immobiliare Particella 87

Nel titolo di provenienza, Atto di fusione del 2012, non si rilevano vincoli particolari da segnalare.

Osservazioni in merito: *Si specifica che all'interno del complesso il Sub 17, B.C.N.C. Gruppo elettrogeno comune a tutti i sub, è una cabina elettrica soggetta a servitù dell'ente gestore.*

B) Complesso Immobiliare Particella 262

Nel titolo di provenienza, Atto di fusione del 2012, non si rilevano vincoli particolari da segnalare.

C) Complesso Immobiliare Particella 2086

Nel titolo di provenienza, Successione del 2012, non si rilevano vincoli particolari da segnalare.

D) Terreni Particelle 140-557-558

Nel titolo di provenienza, Atto di fusione del 2012, non si rilevano vincoli particolari da segnalare.

Si specifica che la particella n.140 è soggetta a servitù di acquedotto, a favore del Consorzio acque per la provincia di Forlì e Ravenna.

E) Terreni Particella 274

Nel titolo di provenienza, Atto di fusione del 2012, non si rilevano vincoli particolari da segnalare.

Si specifica che la particella è soggetta a servitù di elettrodotto, a favore "omissis" , ed è presente un diritto di passo e di transito illimitato gratuito e perpetuo derivante da atto del 1973.

F) Terreni vari in Comune di Galeata

Nel titolo di provenienza, Atto di fusione del 2012, non si rilevano vincoli particolari da segnalare.

07.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI

In generale non si rilevano vincoli di questa natura ad eccezione di:

Lotto 20 Terreni agricoli vari in Comune di Galeata_ Si specifica che trattandosi di oltre 32 ettari circa di terreno agricolo è possibile il diritto di prelezione da parte degli imprenditori agricoli delle particelle confinanti. Si invita il Curatore a verificare gli eventi diritto come stabilito per legge, il sottoscritto Ctu rimane a disposizione per le ricerche od accertamenti che si rendessero necessari.

07.3) VINCOLI DI P.R.G.

Per tutti i beni situati nel Comune di Civitella di Romagna (dal Lotto 1 al Lotto 19) si allega informativa redatta dal Comune di Civitella di Romagna in data 06/07/2017 attestante l'Elenco delle Destinazioni Urbanistiche, in cui sono elencati tutti i vincoli dello strumento urbanistico comunale da rispettare per futuri interventi edilizi.

Per i beni situati nel Comune di Galeata (Lotto 20) si indica che nel PSC e nel RUE i terreni sono inseriti all'interno di Ambito Agricolo di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale – ambientale (Art. A – 18 c), inoltre la zona è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n.42/2004 in quanto in parte area boschiva e fascia dei 150 metri dal fosso Suasia, si allega estratto RUE.

08-09 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

I beni immobili in generale non risultano gravati da questa tipologia di vincolo.

10 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

In accordo con il Curatore non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Civitella di Romagna e di Galeata, il sottoscritto Ctu rimane a disposizione per la richiesta e ritiro del certificato al momento dell'assegnazione dei beni.

11 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

11.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ

È stata effettuata la verifica dei precedenti edilizi presso l'archivio pratiche del Comune di Civitella di Romagna e di Galeata relativamente a tutti i complessi immobiliari in oggetto.

Osservazioni in merito: *in riferimento a tutti i Lotti in oggetto si dichiara di avere eseguito tutte le possibili ricerche per ricostruire il percorso storico delle unità in oggetto, ma fino a quando le pratiche presso gli archivio comunali non saranno individuabili per immobile, il rischio di effettuare ricerche incomplete è molto alto, in quanto è sufficiente che le pratiche edilizie siano intestate a persone diverse da quelle risultanti in*

atti, che il fascicolo non viene messo in evidenza.

A) Complesso Immobiliare Particella 87

Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 149 Protocollo n. 1389 del 28/06/1962 "Costruzione di uno stabilimento industriale" intestata a "omissis" ;

Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 167 del 27/11/1962 "Costruzione di palazzina direzionale con uffici e servizi" intestata a "omissis" ;

Autorizzazione di Abitabilità n. 2923 Fascicolo n. 149 Protocollo n. 2923 del 02/09/1966, (stabilimento industriale) intestata a "omissis" ;

Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 315/147 Protocollo n. 23 del 30/05/1967 "Costruzione di cabina elettrica" intestata a "omissis" ;

Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 322/154 Protocollo n. 4035 del 05/12/1967 "Ampliamento di stabilimento industriale" intestata a "omissis" ;

Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 341/173 Protocollo n. 1812 del 10/06/1968 "Ampliamento di stabilimento industriale per magazzini uffici e servizi" intestata a "omissis" ;

Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 395/226 Protocollo n. 4545 del 18/02/1969 "Ampliamento di stabilimento industriale" intestata a "omissis" ;

Autorizzazione di Agibilità n. 395/226 Fascicolo n. 395/226 Protocollo n. 2256 del 25/06/1969, (ampliamento stabilimento) intestata a "omissis" ;

Autorizzazione di Agibilità n. 3672 Fascicolo n. 154 del 30/07/1975, (ampliamento stabilimento) intestata a "omissis" ;

Autorizzazione di Agibilità Pratica n. 147 Protocollo n. 3873 del 13/09/1975, (cabina elettrica) intestata a "omissis" ela;

Concessione Edilizia n. 285/1981 Pratica n. 285/1981 Protocollo n. 5510 del 29/10/1981 "Lavori di costruzione parete divisoria del capannone, nel servizio ad uso spogliatoio e apertura e chiusura di vani porta e finestre. Opere di manutenzione straordinaria in genere", intestata a "omissis" ;

Concessione Edilizia n. 896 Protocollo n. 2477 del 11/07/1992 "Modifiche interne consistenti nell'abbassamento di una parte del livello del pavimento al piano terra di un capannone artigianale in via Buozzi", intestata a "omissis" ;

Conc. Edilizia n. 1017/1994 Protocollo n. 10037 del 14/11/1994 "Frazionamento di un capannone artigianale-industriale più modifiche interne", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1089/96 Protocollo n. 10890 del 01/03/1996 "Art. 13 Legge 47/85 per laboratorio di falegnameria", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia n. 1090/1996 Protocollo n. 1747/3908 del 14/03/1996 "Lavori di sistemazione al laboratorio di falegnameria di una porzione di capannone artigiano-industriale", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia n. 1201/1998 Protocollo n. 7938 del 27/07/1998 "Lavori di ristrutturazione di una parte di fabbricato artigianale con realizzazione di uffici al servizio dell'attività e di un appartamento per il custode", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia n. 1216/1999 Protocollo n. 10849 del 11/01/1999 "Modifica a porzione di capannone artigianale da adibirsi a laboratorio panificazione e pasticceria", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia n. 1251/1999 Protocollo n. 5268 del 10/11/1999 "Lavori di modifica a porzione di capannone artigianale da adibirsi a laboratorio panificazione e pasticceria", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia n. 1262/2000 Protocollo n. 0352/1678 del 09/02/2000 "Progetto per adeguamento interno di alcuni locali da adibire a deposito e ufficio posti al piano terra di porzione di fabbricato artigianale con creazione di nuova unità immobiliare nonchè allargamento apertura fianco sud del capannone", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia n. 1291 Protocollo n. 11684 Pratica n. 14674 del 28/11/2000 "Variante essenziale alla conc.edilizia n.1251/99 per lavori di modifica a porzione di capannone artigianale da adibirsi a laboratorio panificazione e pasticceria", intestata a "omissis" .;

Concessione Edilizia n. 1316/01 Protocollo n. 6674/7341 del 01/06/2001 "Cambio di destinazione d'uso con modifiche a locale ad uso artigianale da adibire ad uso commerciale, posti al piano terra (conad)", intestata a "omissis" .;

Comunicazione - relazione opere interne, art. 26 - L. 47/1985 e succ.mod, in variante alla Conc. Edilizia n. 1316/01, Protocollo n.8298 del 22/06/2001, intestata a "omissis" .;

Certificazione del tecnico incaricato allegata all'istanza di Usabilità del 27/06/2001 relativa a Concessione Edilizia n. 1316/01, intestata a "omissis" .;

Certificato di Conformità Edilizia Parziale Pratica n. 8507 del 28/06/2001, relativa a Concessione Edilizia n. 1316/2001, intestata a "omissis" .;

Richiesta di deroga direttive igienico-sanitarie Protocollo n. 8525 del 28/06/2001;

Comunicazione - relazione opere lett - G art. 4 - 7° c. L.493/93 e succ. mod., in variante alla Concessione Edilizia già rilasciata, Protocollo n. 8759 del 03/07/2001, intestata a "omissis" .;

Denuncia di Inizio Attività del 18/04/2003 Protocollo n. 4999 "lettera e - interventi di ristrutturazione edilizia e lettera g - mutamenti di destinazione d'uso senza opere", intestata a "omissis" ;

Denuncia di Inizio Attività del 09/01/2004 Protocollo n. 0197 "lettera j - modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera", intestata a "omissis" .;

Scheda Tecnica descrittiva di Fine Lavori del 03/05/2004 in riferimento a D.I.A. Prot. 4999 del 18/04/2003 e D.I.A. Prot. 0197 del 09/01/2004, intestata a "omissis" .;

Domanda per Usabilità Definitiva del 06/05/2004 Protocollo n. 6217, relativa a D.I.A. n. 4999/2003 e succ. var. 197/2004, intestata a "omissis" .;

Certificato di conformità edilizia del 13/05/2004, Pratica n. 6217/04 in riferimento a D.I.A. Prot. 4999 del 18/04/2003 e D.I.A. Prot. 0197 del 09/01/2004, intestata a "omissis" ;

Denuncia di Inizio Attività del 09/06/2006, Fascicolo n. 66/06, Protocollo n. 0007610 "lettera e - interventi di ristrutturazione edilizia", intestata a "omissis" .;

Denuncia di Inizio Attività del 21/08/2007 Prot. n. 0009688 "lettera a - interventi di manutenzione straordinaria e lettera g - mutamenti di destinazione d'uso senza opere", intestata a "omissis" .; si specifica che la pratica catalogata con numero 87/2007 risulta decaduta;

Denuncia di Inizio Attività del 10/07/2009, Fascicolo n. 56/09, Prot. n. 0008316 "lettera j - variante minore in corso d'opera a D.I.A. n. 66/2006", intestata a "omissis" .;

Certificato di conformità edilizia temporaneo del 27/06/2014, Protocollo n. 0006964, Pratica n. 15217/05, 2848/13, 9720/13 in riferimento a D.I.A. Prot. 4999 del 18/04/2003 e D.I.A. Prot. 0197 del 09/01/2004, intestata a "omissis" .;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 04/12/2014, Fascicolo n. 126/14, Protocollo n. 0013305 "Completamento lavori a D.I.A. 66/2006 e D.I.A. 56/2009 ", intestata a "omissis" .;

C.I.L. del 26/10/2015, Fascicolo n. 122/15, Protocollo n. 10418, "Opere di manutenzione straordinaria a locale adibito ad uso laboratorio panificazione e pasticceria posti al piano terra di un complesso artigianale", intestata a "omissis" ;

C.I.L. Integrativa del 28/10/2015, Fascicolo n. 122/15, Prot. n. 10499, "Opere di manutenzione straordinaria a locale adibito ad uso laboratorio panificazione e pasticceria posti al piano terra di un complesso artigianale", intestata a "omissis" ;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 28/01/2016, Protocollo n. 0000738, "Ristrutturazione edilizia e ampliamento di pubblico esercizio ad alcuni locali posto al piano terra di complesso artigianale", intestata a "omissis" ;

Comunicazione di Fine Lavori Prot. n. 2522, del 16/03/2016, per opere di Manutenzione straordinaria relative alla C.I.L. P.G. 10418 del 26/10/2015, intestata a "omissis" ;

Richiesta di Certificato di conformità edilizia e di abitabilità del 17/03/2016, Protocollo n. 2571, intestata a "omissis" ;

Certificato di Conformità Edilizia n. 4/16 del 12/07/2016, Prot. n.0006624, intestata a "omissis" ;

C.I.L. del 15/07/2016, Prot. n. 6670 "Lavori di manutenzione straordinaria divisione di unità artigianali", intestata a "omissis";

C.I.L. del 20/07/2016, Prot. n. 6736 "Comunicazione di fine lavori per opere soggette a Cil", intestata a "omissis"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 20/06/2017, Protocollo n. 5918, intestata a "omissis"

B) Complesso Immobiliare Particella 262

Licenza di Costruzione Pratica n. 418, Protocollo n. 5152 del 11/01/1973, "Laboratorio artigiano con annessa palazzina servizi e abitazione", intestata a "omissis" ;

Dichiarazione di Abitabilità Pratica n. 418/618 del 06/06/1978, intestata a "omissis" ;

Concessione Edilizia n. 802/1991, Prot. n. 9316/90 del 28/03/1991 "Completamento dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione con modifiche delle aperture ecc.", intestata a "omissis" ;

Concessione Edilizia n. 832/1991, Protocollo n. 2838 del 15/07/1991 "Modifica alla recinzione", intestata a "omissis" ;

Autorizzazione di Variante per opere in corso Pratica edilizia n. 802 Var/1992, Protocollo n. 2478 del 07/05/1992 "Modifiche interne e di prospetto di fabbricato di civile abitazione", intestata a "omissis" ;

Concessione Edilizia n. 848/1991, Prot. n. 9317 del 27/03/1992 "Sanatoria e attestato di conformità ai sensi dell'art. 13 Legge n. 47/85 per capannone artigianale e casa di civile abitazione", intestata a "omissis" ;

Concessione Edilizia n. 1283/2000, Protocollo n. 6891 del 21/08/2000 "Realizzazione di locali adibiti a servizi

posto al piano terra di un fabbricato ad uso artigianale", intestata a "omissis" .

C) Complesso Immobiliare Particella 2086

Progetto "per costruzione di fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio artigiano" del 05/09/1955, intestata a "omissis" ;

Ordinanza di Sospensione del 02/09/1956, Protocollo n. 5242, indirizzata a "omissis" ;

Progetto Variante edilizia del 30/09/1956, Protocollo n. 5841, intestata a "omissis" ;

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili Pratica n. 48 del 01/10/1956 "Laboratorio artigiano con sovrastanti abitazioni", intestata a "omissis" ;

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili Pratica n. 118 del 10/03/1961, Protocollo n. 1009 "Ampliamento fabbricato rurale e costruzione proservizi", intestata a "omissis" ;

Domanda di Sanatoria per le opere ad uso non residenziale Pratica n. 176, Protocollo n. 6153 del 30/09/1986, relativa al complesso edilizio formato da due case di civile abitazione ed un capannone artigianale, intestata a "omissis" ;

Richiesta di integrazioni del 1990 a pratica edilizia in sanatoria n. 176, indirizzata a "omissis" ;

Integrazione documentazione relativa a richiesta di Concessione in Sanatoria n. 176 del 16/03/1993, Protocollo n. 007/93;

Pratica vincolo idrogeologico n. 003856/93, P.G. n. 12870/93 del 21/06/1993 da amministrazione provinciale di Forlì a "omissis" con richiesta documentazione integrativa;

Vincolo idrogeologico - trasmissione di autorizzazione n. 1394 del 28/08/1993, Protocollo n. 12870 riferimento a Pratica n. 003856/93;

C.I.L. del 30/11/2015, "Installazione di bagno e opere interne all'ufficio, installazione di insegna di esercizio, adeguamento apparato fognario esterno", intestata a "omissis" .

D) Terreni Particelle 140-557-558

Si tratta di terreni per i quali non sono state presentate pratiche edilizie.

E) Terreni Particella 274

Si tratta di terreni per i quali non sono state presentate pratiche edilizie.

F) Terreni vari e fabbricati in Comune di Galeata

Si tratta di terreni per i quali non sono state presentate pratiche edilizie.

In riferimento al fabbricato censito alla Particella n. 131:

Fabbricato costruito ante 01 Settembre 1967, modificato con Denuncia Inizio Attività, del 08/01/2007, Protocollo n. 205 "Cambio d'uso senza opere da fabbricato rurale a civile abitazione", con unita Scheda Tecnica Descrittiva Prot. n. 206 del 08/01/2007.

In riferimeto ai fabbricati censiti alla Particella n. 3 e n. 163:

Fabbricati costruiti ante 01 Settembre 1967, modificati con Denuncia Inizio Attività, del 26/04/2007, Protocollo n. 3078 "Cambio d'uso senza opere da fabbricato rurale a civile abitazione".

11.2) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità, come abusi edilizi a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Civitella di Romagna e Comune di Galeata.

La difficoltà di base riscontrata è determinata dal considerevole numero di pratiche presentate e che riguardano separatamente le unità che compongono gli interi complessi immobiliari. Lo stato attuale rilevato delle varie unità non corrisponde ai precedenti autorizzativi depositati, in quanto manufatti o parti delle unità descritte nelle pratiche specifiche, compaiono senza giustificazione negli elaborati grafici di progetti di altre unità oggetto di intervento, creando una generale confusione progettuale e grafica.

Come indicato nella descrizione dei singoli lotti, numerose unità sono dotate di manto di copertura in cemento amianto, per le quali l'AUSL competente ha avviato un procedimento per la "Valutazione dello stato di conservazione delle coperture e il Programma di manutenzione" ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità del 6 Settembre 1994; che prevedeva di eseguire la valutazione dello stato di conservazione delle coperture. Ad oggi, in accordo con il Curatore, è stato incaricato tecnico specializzato in materia, che ha eseguito la valutazione richiesta e ha indicato la necessità eseguire i lavori di messa in sicurezza e/o rimozione entro un anno circa. Di seguito sono state redatte schede riepilogative per ogni lotto in cui viene indicata la regolarità edilizia – urbanistica.

12 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario procedere con la presentazione di pratiche di Completamento Lavori e/o pratiche Edilizie in Sanatoria per uniformare graficamente lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti, al fine di ottenere l'Agibilità.

Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Civitella di Romagna e Galeata, per verificare e redigere le necessarie pratiche edilizie delle unità in oggetto e delle parti comuni.

Ne consegue che ad oggi risulta impossibile stimare o quantificare il costo della regolarizzazione delle unità in oggetto e delle parti comuni dei vari complessi; il C.T.U. ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un deprezzamento a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

13 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Nulla è stato rilevato in tal senso.

14 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA

Si è provveduto per ogni Lotto a verificare la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica sia attraverso la consultazione della documentazione presso l'archivio pratiche del Comune e l'elenco catasto energetico della Regione Emilia Romagna disponibile on line. Come richiesto dal G.D. saranno consegnate al Curatore n. 2 copie dei certificati in originale.

LOTTO 1_L'unità immobiliare Sub 6 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 04342- 024443- 2018 con Categoria G rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

LOTTO 2_Le unità immobiliari Sub 11/12/13 sono costituite da locali ad uso Garage (categoria catastale C/6) che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientrano nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 3_L'unità immobiliare Sub 15 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 04342- 024453- 2018 con Categoria F rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

LOTTO 4_Le unità immobiliari Sub 16/14 sono costituite da Appartamento allo stato grezzo e locale ad uso Garage che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientrano nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 5_L'unità immobiliare Sub 20 è costituita da Deposito (categoria catastale C/2) che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientra nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 6_L'unità immobiliare Sub 22 risultava dotata dell'Attestato e si è provveduto a recuperare copia

originale dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 06330- 050476- 2016 con Categoria G rilasciato il 09/06/2016 valido fino al 09/06/2026.**

LOTTO 7_L'unità immobiliare Sub 23 è costituita da Deposito (categoria catastale C/2) che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientra nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 8_ L'unità immobiliare Sub 24 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione, suddivisa in due Attestati per diversa tipologia d'impianto:

Attestato Prestazione Energetica **(a) N. 04342- 024467- 2018 con Categoria G rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

Attestato Prestazione Energetica **(b) N. 04342- 024513- 2018 con Categoria G rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

LOTTO 9_L'unità immobiliare Sub 25 è costituita da Deposito in corso di costruzione, che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientra nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 10_L'unità immobiliare Sub 27 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 04342- 024657- 2018 con Categoria B rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

LOTTO 11_L'unità immobiliare Sub 28 è costituita da Deposito (categoria catastale C/2) che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientra nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 12_L'unità immobiliare Sub 29 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 04342- 024566- 2018 con Categoria F rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

LOTTO 13_L'unità immobiliare Sub 1 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione, suddivisa in due Attestati per diversa tipologia d'impianto:

Attestato Prestazione Energetica **(a) N. 04342- 024571- 2018 con Categoria G rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

Attestato Prestazione Energetica **(b) N. 04342- 024576- 2018 con Categoria E rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028.**

LOTTO 14_L'unità immobiliare Sub 2 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 04342- 024584- 2018 con Categoria G rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028**. L'unità immobiliare Sub 3, inserita nello stesso Lotto, è costituita da locale ad uso Garage (categoria catastale C/6) che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientra nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 15_L'unità immobiliare Sub 1 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 04342- 024598- 2018 con Categoria G rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028**.

LOTTO 16_L'unità immobiliare Sub 2 risultava dotata dell'Attestato e si è provveduto a recuperare copia originale dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 01433- 029476- 2015 con Categoria ND rilasciato il 23/03/2015 valido fino al 23/03/2025**.

LOTTO 17_L'unità immobiliare Sub 4 risultava priva dell'Attestato e si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazione Energetica **N. 04342- 024608- 2018 con Categoria G rilasciato il 06/04/2018 valido fino al 06/04/2028**.

LOTTO 18_Le unità immobiliari sono costituite da terreni che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientrano nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 19_L'unità immobiliare è costituita da terreno che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientra nei casi esclusi dall'obbligo.

LOTTO 20_Le unità immobiliari sono costituita da terreni, unità collabenti e unità abitazione allo stato grezzo che sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientra nei casi esclusi dall'obbligo.

15-16-17 CONFORMITÀ CATASTALE, NCEU-NCT AGGIORNAMENTO

A) Complesso Immobiliare Particella 87

Il complesso risulta diviso in ventuno subalterni intestati a Ditte Catastali diverse e così definite: diciassette subalterni costituiscono unità immobiliari di varie dimensioni e natura (laboratori artigianali, locale commerciale-bar, magazzini, uffici e abitazione) un subalterno identifica un'unità in corso di costruzione; mentre i restanti tre subalterni, ovvero i Sub 17, Sub 31 e Sub 32 identificano le parti comuni del complesso B.C.N.C.; il tutto è rappresentato nell'elaborato planimetrico che indica la geometria e la collocazione nel

lotto delle varie unità e delle parti comuni. Tali parti comuni, dall'elenco subalterni, risultano come Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni, senza distinzione e titolarità di utilizzo esclusivo.

Osservazione in merito: *Si specifica che l'attuale elaborato planimetrico ed elenco subalterni non è aggiornato in quanto nell'atto del 28/07/2016 Rep. 8287, i Sub 9, Sub 10 e Sub 30 non hanno più alcun diritto sul Sub 31 B.C.N.C. corte comune a tutti gli altri sub, in seguito alla vendita dei 50,66 millesimi acquisiti da precedenti atti di compravendita.*

Si evidenzia la situazione catastale del **Sub 16 (Lotto 4)**, unità attualmente accatastata come abitazione categoria A/3, che in realtà risulta priva di impianti, finiture, sanitari, e delle condizioni che non la rendono utilizzabile come appartamento, quindi sarebbe necessario presentare un aggiornamento catastale per "Modifica di Destinazione" trasformandola in "unità immobiliare in corso di definizione"; tale aggiornamento catastale, modificando il classamento, prevede la soppressione del subalterno attuale e la creazione di un nuovo numero. Inoltre si è rilevato, come indicato in precedenza, che il Sub 16 non gode di un libero accesso alle parti comuni (Sub 31), ma è condizionato al passaggio tramite le scale del Sub 15; pertanto, dal momento che i due Sub 15 e 16, attualmente fanno capo a una solo Ditta Catastale, la quale ha pieno titolo di modificare le unità immobiliari e relativi parti comuni, è possibile stralciare catastalmente il corpo scala dal Sub 15 e renderlo comune ai due subalterni. In alternativa è necessario creare una servitù di passaggio, da incare nell'atto di trasferimento, a favore del Sub 16 sulle scale del Sub 15.

Osservazioni in merito: *in generale le unità del complesso immobiliare in oggetto non sono censite in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dai sopralluoghi eseguiti in loco. Il Ctu non ha provveduto a redigere le nuove planimetrie delle unità in quanto le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie-urbanistiche presso il Comune di Civitella di Romagna sono difformi dallo stato rilevato. Ne consegue che le planimetrie catastali non possono essere oggetto di variazione catastale senza un precedente titolo edilizio autorizzativo.*

B) Complesso Immobiliare Particella 262

Il complesso immobiliare risulta diviso in tre subalterni: Sub 1 "Laboratorio Artigianale", Sub 2 "Abitazione" e Sub 3 "Garage", ma attualmente non esiste una rappresentazione del quadro dimostrativo e pertanto le parti comuni, come la corte esterna ed il vano scala interno, vengono rappresentate nelle planimetrie delle singole unità. Considerato che, le unità immobiliari e le relative parti comuni, attualmente fanno capo ad una solo Ditta Catastale, che ha pieno titolo di modificare le unità immobiliari e relativi parti comuni, è possibile

procedere con l'aggiornamento catastale finalizzato alla ridefinizione delle planimetrie ed all'assegnazione di un subalterno alle singole parti comuni, corte e vano scala, mediante la redazione dell'elaborato planimetrico, valutando anche la possibilità di assegnare aree di corte esclusive a singole unità immobiliari.

Si evidenzia la situazione catastale del **Sub 1 (Lotto 13)**, nella cui planimetria catastale sono presenti modifiche interne, è presente un locale definito con il termine "nicchia", a fianco del deposito utensileria, che nei rilievi effettuati è emerso essere una lavanderia a servizio dell'abitazione Sub 2 (Lotto 14); inoltre è stato realizzato un ampliamento nella rientranza retro del capannone, che è già stato inserito in mappa con Tipo Mappale del 05/11/2004 protocollo FO0158354 al catasto terreni, ma non è mai stato aggiornato al catasto fabbricati.

Si evidenzia la situazione catastale del **Sub 2 (Lotto 14)**, nella cui planimetria catastale sono presenti modifiche interne, inoltre è stata realizzata una nuova porzione di deposito, collocata sopra al garage Sub 3, con regolare pratica edilizia senza abitabilità che non è mai stata censita al catasto fabbricati.

Per regolarizzare la situazione catastale è necessario presentare un aggiornamento catastale di "Frazionamento e Fusione" e "Ampliamento", che prevede la soppressione dei subalterni coinvolti, Sub 1 e Sub 2, e la costituzione di nuovi subalterni, con conseguente aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Si evidenzia la situazione catastale del **Sub 3 (Lotto 14)**, nella cui planimetria catastale sono presenti modifiche interne, per la sua regolarizzazione è necessario presentare un aggiornamento catastale (procedura Docfa) con causale "diversa distribuzione degli spazi interni".

Osservazioni in merito: *in generale le unità del complesso immobiliare in oggetto non sono censite in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dai sopralluoghi eseguiti in loco. Il Ctu non ha provveduto a redigere le nuove planimetrie delle unità in quanto le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie-urbanistiche presso il Comune di Civitella di Romagna sono difformi dallo stato rilevato. Ne consegue che le planimetrie catastali non possono essere oggetto di variazione catastale senza un precedente titolo edilizio autorizzativo.*

C) Complesso Immobiliare Particella 2086

Il complesso immobiliare sorge sul confine di due fogli catastali ed anche se gran parte delle unità interessate sorgono sul Foglio 71 alcune porzioni insistono sul Foglio 72. Inoltre nella mappa catastale, nel confine fra i due fogli compare un percorso stradale, che interessa l'area di sedime del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto e di altra proprietà.

Con sentenza di appello del 01/10/1983 n.reg.1062/2006, veniva accolta la richiesta di usucapione "omissis", relativamente a due frustoli di terreno, che rappresentavano un percorso stradale, intestati al Comune di Civitella di Romagna distinti al NCT del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 71 con le particelle n.455 di mq.113 e la n.297 di mq.113 e veniva ordinata la trascrizione della sentenza alla competente conservatoria. Successivamente fino ad oggi, dalla data della sentenza non sono state eseguite le necessarie variazioni al Catasto Terreni, dove è ancora indicato il percorso stradale, ed al Catasto Fabbricati, dove le planimetrie delle unità interessate al passaggio del percorso stradale ne evidenziano ancora il tracciato e ne consegue che non risultano rappresentate nella loro completa composizione. Ne consegue che le attuali proprietarie hanno ereditato quanto disposto dalla sentenza e la situazione catastale non aggiornata; inoltre si rende noto che porzioni dello stesso immobile sono intestate ad altra proprietà che ovviamente è coinvolta nella procedura di regolarizzazione catastale.

Per aggiornare e regolarizzare le unità immobiliari insistenti sulla particella demaniale (demanio strade) è necessario, prima di tutto individuare la proprietaria stradale (Comune, Provincia), verificare i dati catastali, se sono stati censiti con riserva o meno, richiedere una delibera da parte del Comune (nulla osta) per acquisizione dell'area interessata, in quanto non sono emerse eventuali pratiche per il procedimento presso il Comune di Civitella di Romagna e presso l'Agenzia dell'Entrate ex Catasto conservatoria di Forlì.

Si fa presente inoltre che per la pratica di presentazione per l'acquisto dell'area demaniale, occorre eseguire un frazionamento come previsto dalla normativa catastale, pertanto la prassi da seguire prevede l'identificazione delle aree in oggetto e le rispettive porzioni di fabbricato sovrastanti che insistono nei rispettivi fogli, la presentazione di un'istanza all'ente proprietario della strada, che ancora risulta nei pubblici registri e precisamente il Comune di Civitella di Romagna, per l'acquisizione delle aree comunali. In seguito il Comune dovrà deliberare il passaggio della proprietà dal Patrimonio indisponibile (demanio) al patrimonio disponibile a tutte le proprietà interessate con delibera del Consiglio comunale, affissione all'albo pretorio della delibera, per i giorni stabiliti per legge per informazione e tutela della cittadinanza; dopodiché si possono trasferire i beni ai legittimi proprietari. Una volta effettuato questo passaggio l'unità immobiliare divisa potrebbe essere riunificata in un unico foglio e particella, per razionalizzare i dati censuari.

Osservazioni in merito: *in generale le unità del complesso immobiliare in oggetto non sono censite in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dai sopralluoghi eseguiti in loco. Il Ctu non ha provveduto a redigere le nuove planimetrie delle unità in quanto le planimetrie catastali e gli elaborati grafici*

allegati alle pratiche edilizie-urbanistiche presso il Comune di Civitella di Romagna sono difformi dallo stato rilevato. Ne consegue che le planimetrie catastali non possono essere oggetto di variazione catastale senza un precedente titolo edilizio autorizzativo.

Inoltre, relativamente alla strada demaniale, il Ctu non ha provveduto alla variazione catastale in quanto, come descritto in precedenza, si tratta di un iter burocratico complesso, con tempistiche lunghe e che prevede il coinvolgimento di proprietari estranei alla procedura fallimentare.

D) Terreni Particelle 140-557-558

Le Particelle che costituiscono il lotto di terreno in oggetto sono correttamente rappresentate in mappa e non necessitano di aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio sezione Terreni.

Osservazioni in merito: si fa presente che non è stato effettuato un rilievo topografico delle particelle di proprietà per verificarne materialmente i confini catastali e la loro reale consistenza; in quanto dalla consultazione della documentazione catastale e dalle verifiche eseguite in loco non sono emerse situazioni e/o elementi che potessero generare dubbi sui confini di proprietà. Pertanto si rimanda al futuro assegnatario un'eventuale verifica tecnica specifica in merito.

E) Terreni Particella 274

La Particella che costituisce il lotto di terreno in oggetto è correttamente rappresentata in mappa e non necessita di aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio sezione Terreni.

Osservazioni in merito: si fa presente che non è stato effettuato un rilievo topografico della particella di proprietà per verificarne materialmente i confini catastali e la sua reale consistenza; in quanto dalla consultazione della documentazione catastale e dalle verifiche eseguite in loco non sono emerse situazioni e/o elementi che potessero generare dubbi sui confini di proprietà. Pertanto si rimanda al futuro assegnatario un'eventuale verifica tecnica specifica in merito.

F) Terreni vari in Comune di Galeata

Le Particelle che costituiscono il lotto di terreno in oggetto sono correttamente rappresentate in mappa e non necessitano di aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio sezione Terreni.

Osservazioni in merito: si fa presente che non è stato effettuato un rilievo topografico delle particelle di proprietà per verificarne materialmente i confini catastali e la loro reale consistenza; in quanto dalla consultazione della documentazione catastale e dalle verifiche eseguite in loco non sono emerse situazioni

e/o elementi che potessero generare dubbi sui confini di proprietà. Pertanto si rimanda al futuro assegnatario un'eventuale verifica tecnica specifica in merito.

Relativamente ai fabbricati, residenziale e servizi, insistenti sulla Particella n. 3 graffata alla Particella n. 163 si evidenzia che le planimetrie catastali non sono conformi, in quanto sono presenti modifiche, per la loro regolarizzazione è necessario presentare un aggiornamento catastale (procedura Docfa).

Osservazioni in merito: *in generale le unità del complesso immobiliare in oggetto non sono censite in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dai sopralluoghi eseguiti in loco. Il Ctu non ha provveduto a redigere le nuove planimetrie delle unità in quanto le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie-urbanistiche presso il Comune di Galeata sono difformi dallo stato rilevato. Ne consegue che le planimetrie catastali non possono essere oggetto di variazione catastale senza un precedente titolo edilizio autorizzativo.*

Relativamente ai fabbricati collabenti insistenti sulle Particelle n.131 Sub 1 e Sub 2 e sulla Particella n.163, si evidenzia che la consistenza rappresentata in mappa, presso l'Agenzia del Territorio sezione Terreni, non corrisponde a quanto rilevato in loco.

Osservazioni in merito: *Il Ctu non ha provveduto ad aggiornare la mappa catastale, in quanto si tratta di fabbricati collabenti in situazione precaria soggetti a possibili crolli, che necessitano di interventi edilizi conservativi o volti alla loro demolizione. Ne consegue che si rimanda a futura verifica tecnica da parte dell'aggiudicatario per valutare come procedere.*

18 STIMA: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI

Si specifica che la metodologia utilizzata nell'analisi peritale di stima è stata impostata con un continuo confronto tra quanto rilevato personalmente durante le indagini e quanto indicato nei documenti reperiti. Il criterio seguito nella stima dei beni immobili sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta e quindi si partirà tenendo conto delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili in oggetto.

Per la valutazione finale verranno presi in considerazione anche parametri tecnici, quali nello specifico le superfici commerciali, comprese dei muri di proprietà. Le superfici lorde delle singole porzioni dei fabbricati o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Verranno presi in esame prezzi e/o valori noti, relativamente ad immobili con destinazione analoghe e con caratteristiche simili a quelle delle unità in oggetto, ed anche la situazione attuale del mercato immobiliare,

alle unità verrà attribuito un grado di commerciabilità tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti gradi: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo.

Come riferimento iniziale per determinare il valore unitario per metro quadrato delle unità in oggetto si utilizza il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2017 suddivise per zone della città di Civitella di Romagna e Galeata.

Come riferimento iniziale per determinare il valore unitario per ettaro (ha) dei terreni in oggetto si utilizza il valore agricolo medio indicato dalla Regione Emilia-Romagna, tramite Banca Dati (V.A.M.) relative alla Regione Agraria n.2 – Colline del Montone e del Bidente Zona C Comune di Galeata, valori medi riferiti all'anno 2016.

I valori riscontrati sono confrontati con le agenzie immobiliari di fiducia e con valori maturati con l'esperienza professionale, per la trattazione di immobili ad uso analogo, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche delle diverse unità.

Inoltre come valido confronto per stabilire i valori delle singole unità sono stati reperiti e consultati alcuni atti notarili di compravendita risalenti agli ultimi due anni. Si precisa che il valore unitario di riferimento comprende anche il valore delle particelle di terreno su cui insistono le unità.

Si determina un valore unitario medio per metro quadrato di superficie commerciale, che moltiplicato per la superficie commerciale di ciascuna unità determinerà il più probabile valore di mercato.

Nello specifico si è utilizzato come valore di partenza iniziale il valore OMI minimo moltiplicato per la superficie commerciale, in seguito è stato applicato un ribassamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità in oggetto: in particolare "vetusta" che deriva dalla qualità delle finiture, dallo stato di conservazione, dalle eventuali spese necessarie per opere di manutenzione; "non regolarità edilizia-urbanistica" che tiene conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'unità come pratica edilizia e/o opere di rimessa in pristino; "stato possesso" che deriva dalla situazione occupazionale dell'unità, unità libera subito utilizzabile od occupata con contratto di locazione.

Al valore di mercato così determinato è stato applicato un ulteriore deprezzamento finale, che consiste in una riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi in misura forfettaria predeterminata del 10 % sul valore di stima, come indicato nel quesito posto dal G.D.

Si specifica che per determinare il valore di mercato è stata considerata anche la "Regolarità edilizia - urbanistica" delle varie unità, in quanto dalle verifiche effettuate è emerso che sono presenti numerose pratiche edilizie relative ai vari complessi in oggetto che nella quasi totalità dei casi non risultano concluse e quindi prive della fine lavori e successiva richiesta di Abitabilità/Agibilità.

Pertanto lo stato attuale è stato confrontato con quanto rappresentato negli elaborati grafici presenti all'interno delle varie pratiche, in particolare durante i sopralluoghi eseguiti è stato possibile confrontare la consistenza e la composizione dei vani e delle aperture di ogni singola unità.

Si rimanda al paragrafo 20 dove sono inserite Schede per ogni singolo lotto stimato, cui sono riportati gli elementi utili per le operazioni di vendita che forniscono i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto.

19 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO

Essendo nell'ipotesi pignorata una quota di piena proprietà 1/1 non sussiste l'esigenza della divisibilità.

20 DESCRIZIONE COMMERCIALE, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE, VALORE LOCATIVO

20.1) SCHEDE CON DESCRIZIONE COMMERCIALE, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE

A) COMPLESSO IMMOBILIARE PARTICELLA 87

LOTTO 1: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 6

- Descrizione: laboratorio artigianale, ex falegnameria, con accesso pedonale e carrabile da via Palmiro Togliatti n. 5, composto da unico vano con adiacenti locali a destinazione ufficio e servizi ai lavoratori, ed elementi accessori quali ripostiglio e tettoia di ingresso.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 372

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Laboratorio Sub 6	lab principale	327	1	327	
	uffici e servizi	73	0,5	36,5	
	ripostiglio	18	0,3	5,4	
	loggia ingresso	7	0,5	3,5	
	totale	425		372,4	372 mq

- stato di conservazione: in stato di abbandono, percentuale di deprezzamento applicata 40 %

- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità e sono presenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica G

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: capannoni Min 480 €/mq = 372 mq x 400 €/mq = 178.560,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 60 % = 71.424,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **64.000,00 €**

LOTTO 2: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 11

- Descrizione: garage con accesso carrabile da via Palmiro Togliatti, composto da unico vano

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 18

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Garage Sub 11	garage	18	1	18	18 mq

- stato di conservazione: in cattivo stato di conservazione, si specifica che attualmente il manto di copertura è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata nel settore, percentuale di deprezzamento applicata 40 %

- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica d'impianto, ed è assente di richiesta Agibilità, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: box Min 640 €/mq = 18 mq x 640 €/mq = 11.520,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 60 % = 4.608,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **4.000,00 €**

LOTTO 2: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 12

- Descrizione: garage con accesso carrabile da via Palmiro Togliatti, composto da unico vano

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 16;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Garage Sub 12	garage	16	1	16	16 mq

- stato di conservazione: in cattivo stato di conservazione, si specifica che attualmente il manto di copertura è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata nel settore, percentuale di deprezzamento applicata 40 %

- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica d'impianto, ed è assente di richiesta Agibilità, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: box Min 640 €/mq = 16 mq x 640 €/mq = 10.240,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 60 % = 4.096,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **4.000,00 €**

LOTTO 2: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 13

- Descrizione: garage con accesso carrabile da via Palmiro Togliatti, composto da unico vano.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 34;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Garage Sub 13	garage	34	1	34	34 mq

- stato di conservazione: in cattivo stato di conservazione, si specifica che attualmente il manto di copertura è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata nel settore, percentuale di deprezzamento applicata 50 %

- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica d'impianto, ed è assente di richiesta Agibilità, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito

- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: box Min 640 €/mq = 34 mq x 640 €/mq = 21.760,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 70 % = 6.528,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **6.000,00 €**

LOTTO 2 VALORE COMPLESSIVO FINALE (SUB 11 – 12 -13) = 14.000,00 €

LOTTO 3: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 15

- Descrizione: ufficio con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 5, numero di interno 1, composto al piano terra da ingresso, vano scala comune e n. 2 ripostigli, al piano primo ampio ufficio con adiacente locale archivio, servizi composti da bagno e ripostiglio, ed elementi accessori quali terrazzo, al piano secondo, collegato con scala interna, ampio ufficio con servizi composti da disimpegno, bagno, ripostiglio e n. 2 locali di deposito, ed elementi accessori quali n. 2 terrazzi esterni.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 260;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Ufficio Sub 15	PIANO TERRA				
	ing- scala- rip	44	0,5	22	
	loggia ingresso	2,4	0,3	0,72	
	PIANO PRIMO				
	Ufficio	103	1	103	
	loggia	8,4	0,3	2,52	
	PIANO SECONDO				
	Ufficio	106	1	106	
	terrazzo	34,8	0,3	10,44	
	terrazzo	53,5	0,3	16,05	
	totale	352,1		260,73	260 mq

- stato di conservazione: in buono stato di conservazione, con presenza di vizi.

- stato d'uso attuale: immobile libero da contratti di locazione, ma utilizzato dalla proprietà come abitazione.

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità e sono presenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie consultate, in particolare si specifica le spese di ripristino per riportare l'unità all'uso originario di ufficio, percentuale di deprezzamento applicata 40 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come dal sopralluogo eseguito in loco
- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica F
- grado di commerciabilità: buono
- valore di mercato iniziale OMI: ufficio Min 1.000 €/mq = 260 mq x 1.000 €/mq = 260.000,00 €
- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 40 % = 156.000,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **140.000,00 €**

LOTTO 4: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 14

- Descrizione: garage con accesso carrabile da via Sandro Pertini, composto da unico vano.
- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 27;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Garage Sub 14	garage	27	1	27	27 mq

- stato di conservazione: in normale stato di conservazione, con presenza di vizi
- stato d'uso attuale: immobile attualmente libero da contratti di locazione, ma utilizzato dalla proprietà.
- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di Agibilità e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 20 %
- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come dal sopralluogo eseguito in loco
- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato
- grado di commerciabilità: normale
- valore di mercato iniziale OMI: box Min 640 €/mq = 27 mq x 640 €/mq = 17.280,00 €
- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 20 % = 13.824,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **12.000,00 €**

LOTTO 4: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 16

- Descrizione: appartamento con accessi da via Sandro Pertini n. 5, numero interno 2, composto al p. t. da ingresso e vano scala comune, al p.1 ampia zona giorno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, cabina armadio, ed elementi accessori quali loggia e balcone, al p. 2, collegato da scala interna non presente, camera da letto, cabina armadio e bagno.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 125;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
	PIANO PRIMO				
Appartamento Sub 16	appartamento	93	1	93	
	loggia	3	0,3	0,9	
	PIANO SECONDO				
	zona soppalco	31	1	31	
	totale	127		124,9	125 mq

- stato di conservazione: l'unità risulta allo stato grezzo priva di opere di finitura quali pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiatura, porte interne, scala di collegamento al piano secondo, ed in generale accessori ed elementi di finitura impianti, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- stato d'uso attuale: immobile attualmente libero da contratti di locazione, ma utilizzato dalla proprietà

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di Agibilità e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale OMI: abitazione Min 1.100 €/mq = 125 mq x 1.100 €/mq = 137.500,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 40 % = 82.500,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **74.000,00 €**

LOTTO 4 VALORE COMPLESSIVO FINALE (SUB 14 - 16) = 86.000,00 €

LOTTO 5: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 20



- Descrizione: deposito con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 11 A, composto al piano terra da ingresso e vano scala, al piano primo ampio locale ad uso magazzino/deposito.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 800;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Deposito Sub 20	PIANO terra				
	vano scala	32	0,5	16	
	PIANO Primo				
	mag deposito	784	1	784	
	totale	816		800	800 mq

- stato di conservazione: l'unità risulta non completata e priva di opere di finitura, compresa la scala di collegamento al piano primo, ed in generale di servizi, accessori ed impianti. Inoltre anche la facciata esterna in gran parte non è tinteggiata ed il manto di copertura è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata nel settore, percentuale di deprezzamento applicata 60 %
- stato d'uso attuale: immobile attualmente libero da contratti di locazione, ma utilizzato dalla proprietà
- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di Agibilità e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 20 %
- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito
- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato
- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: magazzino Min 350 €/mq = 800 mq x 350 €/mq = 280.000,00 €
- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 80 % = 56.000,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **50.000,00 €**

LOTTO 6: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 22

- Descrizione: laboratorio panificazione - con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 3, composto al piano terra da ampio laboratorio di panificazione e di pasticceria, e locali di servizio all'attività quali, zona di carico e scarico, lavanderia, ufficio, spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti divisi per sesso.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 535;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Laboratorio Sub 22	lab forno	535	1	535	535 mq

- stato di conservazione: in normale stato di conservazione interna ed il manto di copertura è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con ausilio ditta specializzata nel settore, % di deprezzamento applicata 20 %

- stato d'uso attuale: immobile attualmente occupato con regolare contratto di locazione intestato a "omissis", percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità, percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in NON modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica G

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale OMI: laboratorio Min 480 €/mq = 535 mq x 480 €/mq = 256.800,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 40 % = 154.080,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **138.000,00 €**

LOTTO 7: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 23

- Descrizione: deposito con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 3 A, composto al piano terra da n. 2 ampi locali ad uso magazzino collegati tra loro.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 195;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Deposito Sub 23	magazzino	195	1	195	195 mq

- stato di conservazione: in normale stato di conservazione, con finiture minimali, inoltre la facciata esterna in gran parte non è tinteggiata ed il manto di copertura è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata nel settore, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- stato d'uso attuale: l'unità attualmente è occupata con regolare contratto d'affitto d'azienda dalla "omissis" .

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità, percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale OMI: magazzino Min 350 €/mq = 195 mq x 350 €/mq = 68.250,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 30 % = 47.775,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **43.000,00 €**

LOTTO 8: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 24

- Descrizione: laboratorio metalmeccanico con accessi pedonale e carrabile da via Palmiro Togliatti n. 11, composto al piano terra da loggia, ingresso, disimpegno e unico locale ad uso laboratorio. Inoltre sono presenti locali di servizio all'attività quali, zona direzionale con ufficio, sala riunioni e servizi igienici, zona dipendenti con locale pluriuso, spogliatoio e servizi igienici, ed elementi accessori quali corte esclusiva.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 925;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Laboratorio Sub 24	capannone	655	1	655	
	uffici e servizi	254	1	254	
	loggia	8	0,5	4	
	corte esclusiva	121	0,1	12,1	
	totale	1038		925,1	925 mq

- stato di conservazione: in buono stato di conservazione interna, ma il manto di copertura è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata, percentuale deprezzamento applicata 10%

- stato d'uso attuale: immobile attualmente occupato con regolare contratto di locazione intestato a "omissis", percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità urbanistica-edilizia: non regolare, priva di richiesta di Agibilità, deprezzamento applicato 10 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: certificato A Classe Energetica G; certificato B Classe Energetica G

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale OMI: laboratorio Min 480 €/mq = 925 mq x 480 €/mq = 444.000,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 30 % = 310.800,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **280.000,00 €**

LOTTO 9: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 25

- Descrizione: unità in corso di costruzione, con accesso pedonale e carrabile da via Palmiro Togliatti, sviluppata a piano terra e piano primo collegati da scala interna ed elementi accessori quali terrazzo.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 240;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Unità in corso di costruzione Sub 25	PIANO TERRA				
	grezzo	125	1	125	
	loggia	8	0,5	4	
	PIANO PRIMO			0	
	magazzino	101	1	101	
	terrazzo	34	0,3	10,2	
	totale	268		240,2	240 mq

- stato di conservazione: l'unità risulta non completata allo stato grezzo, senza elementi divisorii interni, percentuale di deprezzamento applicata 30 %

- stato d'uso attuale: immobile attualmente libero, ma occupato da beni mobili senza titolo.

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità in quanto i lavori non risultano ancora completati, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: NON censita all'Agenzia del Territorio sez. Fabbricati, in quanto in corso di costruzione

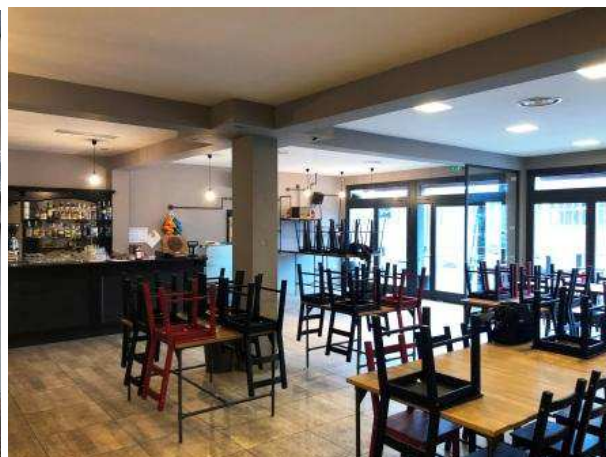
- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: indicativo Min 350 €/mq = 240 mq x 350 €/mq = 84.000,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 50 % = 42.000,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **38.000,00 €**

LOTTO 10: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 27

- Descrizione: locale commerciale uso bar, denominato "omissis" con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 13, composto al piano terra da ampio locale bar-ristoro con servizi igienici per il pubblico, e locali di servizio all'attività quali, locale cambusa, cucina, dispensa, locale esposizione, locale cantinetta - deposito birra, spogliatoio e servizi igienici per i dipendenti.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 270;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Bar Sub 27	bar	270	1	270	270 mq

- stato di conservazione: in buono stato di conservazione, si specifica che il manto di copertura del fabbricato in cui è inserita l'unità è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata nel settore, percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- stato d'uso attuale: immobile attualmente occupato con regolare contratto di locazione intestato a "omissis", percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità urbanistica-edilizia: non regolare, si applica un deprezzamento minimo per irregolarità metriche in seguito ad un rilievo dettagliato, percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica B

- grado di commerciabilità: buono

- valore di mercato iniziale OMI: negozio Min 1.200 €/mq = 270 mq x 1.200 €/mq = 324.000,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 30 % = 226.800,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **204.000,00 €**

LOTTO 11: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 28

- Descrizione: deposito con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 15, composto al piano terra da unico locale ad uso magazzino.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 330;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Deposito Sub 28	deposito	330	1	330	330 mq

- stato di conservazione: in normale stato di conservazione, con finiture minimali, alcune pareti interne sono allo stato grezzo e la facciata esterna non è tinteggiata, si specifica che il manto di copertura del fabbricato in cui è inserita l'unità è costituito da lastre in "eternit" da bonificare con l'ausilio di ditta specializzata nel settore, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale OMI: magazzino Min 350 €/mq = 330 mq x 350 €/mq = 115.500,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 40 % = 69.300,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **62.000,00 €**

LOTTO 12: Foglio 71 - Particella 87 - Sub 29

- Descrizione: laboratorio con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 3 B, composto al piano terra da unico locale ad uso laboratorio.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 465;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Deposito Sub 29	deposito	465	1	465	465 mq

- stato di conservazione: in NON buono stato di conservazione, con finiture minimali, alcune pareti interne sono allo stato grezzo, percentuale di deprezzamento applicata 30 %

- stato d'uso attuale: l'unità è occupata con regolare contratto d'affitto d'azienda dalla "omissis", percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità in quanto i lavori non risultano ancora completati, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito

- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica F

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: laboratorio Min 480 €/mq = 465 mq x 480 €/mq = 223.200,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 60 % = 89.280,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **80.000,00 €**

B) COMPLESSO IMMOBILIARE PARTICELLA 262**LOTTO 13: Foglio 71 - Particella 262 - Sub 1**

- Descrizione: laboratorio artigianale metalmeccanico, con accesso pedonale e carrabile da via Bruno Buozzi n. 14, e carrabile da via Sandro Pertini n. 2, composto da unico vano con adiacenti locali a destinazione uffici e servizi ai lavoratori, ed elementi accessori quali ripostiglio esterno.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 985

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Laboratorio Sub 1	servizi	96	1	96	
	capannone	860	1	860	
	servizi esterni	57	0,5	28,5	
	totale	1013		984,5	985 mq

- stato di conservazione: in cattivo stato di manutenzione dovuto allo svolgimento dell'attività di metalmeccanica, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- stato d'uso attuale: l'unità è occupata con regolare contratto d'affitto d'azienda dalla "omissis" percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito

- Attestato Prestazione Energetica: certificato A Classe Energetica G; certificato B Classe Energetica E

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale OMI: capannoni Min 400 €/mq = 985 mq x 400 €/mq = 394.000,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 50 % = 197.000,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **177.000,00 €**

LOTTO 14: Foglio 71 - Particella 262 - Sub 2

- Descrizione: appartamento con accesso pedonale e carrabile da via Bruno Buozzi n. 12, composto al piano terra da ingresso, vano scala e ripostiglio, collegato direttamente con il locale garage, ed al piano primo sottostrada a locale cantina. Proseguendo da vano scala al piano rialzato sono presenti due locali abitativi ricavati sopra il locale garage sottostante; infine al piano primo sono presenti ingresso, ampia zona giorno, costituita da soggiorno, cucina, e locale w.c., disimpegno zona notte costituita da n.3 camere da letto e locale bagno; infine sono presenti piccolo locale ripostiglio ricavato in aderenza al laboratorio artigianale confinante ed elementi accessori quali n.3 balconi.

- superficie commerciale S.U.L.: m² 172;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Appartamento Sub 2	PIANO INTERRATO				
	cantina	20	0,5	10	
	PIANO TERRA				
	rip	6,5	0,3	1,95	
	SOPPALCO				
	soppalco	40	0,5	20	
	PIANO PRIMO				
	appartamento	135	1	135	
	balconi	16,5	0,3	4,95	
	totale	218		171,9	172 mq

- stato di conservazione: l'unità risulta in buono stato di conservazione con ottime rifiniture

- stato d'uso attuale: immobile attualmente libero da contratti di locazione, ma utilizzato dalla proprietà.

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione

Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito

- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica G
- grado di commerciabilità: buono
- valore di mercato iniziale OMI: abitazione Min 1.100 €/mq = 172 mq x 1.100 €/mq = 189.200,00 €
- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 10 % = 170.280,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **153.000,00 €**

LOTTO 14: Foglio 71 - Particella 262 - Sub 3



- Descrizione: garage con accesso carrabile da via Bruno Buozzi n. 12, composto da unico vano.
- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 27

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Garage Sub 3	Garage	27	1	27	27 mq

- stato di conservazione: in normale stato di conservazione.
 - stato d'uso attuale: immobile attualmente libero da contratti di locazione, ma utilizzato dalla proprietà.
 - regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 10 %
 - regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione
- Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come dal sopralluogo eseguito in loco
- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato
 - grado di commerciabilità: buono
 - valore di mercato iniziale OMI: box Min 640 €/mq = 27 mq x 640 €/mq = 17.280,00 €
 - valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 10 % = 15.552,00 €
 - deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **14.000,00 €**

LOTTO 14 VALORE COMPLESSIVO FINALE (SUB 2 - 3) = 167.000,00 €

C) COMPLESSO IMMOBILIARE PARTICELLA 2086**LOTTO 15: Foglio 71 - Particella 2086 - Sub 1**

- Descrizione: laboratorio artigianale, ex lavorazione metallica, con accesso pedonale e carrabile da via Bruno Buozzi n.19, composto da unico vano, collegato da scala metallica al piano primo con locale deposito, ed elementi accessori quali ampio cortile ricoperto da tettoia metallica e piccolo w.c.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 435

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Laboratorio Sub 1	Laboratorio	386	1	386	
	tettoia e wc	116	0,3	34,8	
	mezzanino	28	0,3	8,4	
	corte	55	0,1	5,5	
	totale	585		434,7	435 mq

- stato di conservazione: in stato di abbandono, percentuale di deprezzamento applicata 50 %
- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo
- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 20 %
- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito
- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica G
- grado di commerciabilità: molto basso
- valore di mercato iniziale OMI: laboratori Min 480 €/mq = 435 mq x 480 €/mq = 208.800,00 €
- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 70 % = 62.640,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **56.000,00 €**

LOTTO 16: Foglio 71 - Particella 2086 - Sub 2

- Descrizione: locale ad uso commerciale con accesso pedonale da Viale Roma n.16, composto al piano terra da unico vano privo di servizi igienici.

- superficie commerciale S.U.L.: m² 47;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Negozio Sub 2	negozio	47	1	47	47 mq

- stato di conservazione: in buono stato di conservazione, privo di servizi, di deprezzamento applicata 30 %

- stato d'uso attuale: immobile attualmente libero da contratti di locazione

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Agibilità, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito

- Attestato Prestazione Energetica. Classe Energetica ND

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale OMI: negozio Min 1.200 €/mq = 47 mq x 1.200 €/mq = 56.400,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 50 % = 28.200,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **25.000,00 €**

LOTTO 17: Foglio 71 - Particella 2086 - Sub 4

- Descrizione: appartamento con accesso pedonale da Viale Roma n.18, composto al piano primo, catastalmente indicato piano terzo, da ingresso, n. 3 stanze, piccolo locale cucina, locale bagno e locale ripostiglio collegato direttamente ad una camera. Si specifica che tale unità può utilizzare ampio locale ripostiglio comune al piano terra e locale sottotetto comune al piano secondo.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 82;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Appartamento Sub 4	appartamento	82	1	82	82 mq

- stato di conservazione: l'unità risulta in normale stato di conservazione, deprezzamento applicata 10 %

- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risulta presentata la pratica di richiesta Abitabilità, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito

- Attestato Prestazione Energetica: classe energetica G

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale OMI: abitazione Min 1.100 €/mq = 82 mq x 1.100 €/mq = 90.200,00 €

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 30 % = 63.140,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **57.000,00 €**

D) TERRENO URBANIZZABILE PRODUTTIVO**LOTTO 18 PARTICELLE 140 – 557 – 558**

- Descrizione: terreni urbanizzabili per ambiti specializzati per attività produttive, siti in Civitella di Romagna, lungo la Strada Provinciale n.4 del Bidente.
- superficie totale qualità seminativo: m² 6988

CALCOLO SUPERFICIE TERRENI URBANIZZABILI				
foglio	part	qualità	m^q	MQ totale
73	140	sem. arb	6256	
73	557	sem. arb	550	
73	558	sem. arb	182	
			TOTALE	6988

- stato d'uso attuale: terreno attualmente libero da contratti di locazione
- destinazione urbanistica: Area urbanizzabile censita come nuovi ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13), area compresa in fascia di rispetto fluviale del Fiume Bidente con vincolo Paesaggistico Art. 142 D.lgs. 42/2004, porzione interessata da acquedotto della Romagna e relative fasce di rispetto.
- grado di commerciabilità: normale
- valore di mercato iniziale: 5 €/mq = 6988 mq x 5 €/mq = 34.940,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **31.000,00 €**

E) TERRENO URBANIZZABILE RESIDENZIALE**LOTTO 19 PARTICELLA 274**

- Descrizione: terreno urbanizzabile residenziale, sito in Civitella, in prossimità di via A. Leoncini.

- superficie totale qualità seminativo: m² 2074

CALCOLO SUPERFICIE TERRENI URBANIZZABILI				
foglio	part	qualità	mq	MQ totale
73	274	sem. arb	2074	
			TOTALE	2074

- stato d'uso attuale: terreno attualmente libero da contratto di locazione

- destinazione urbanistica: territorio urbanizzato (Art. 28 LR 20/2000) individuata come sub-ambito del territorio consolidato Art. A10/E (L.R. 20/2000), in parte è individuata come strada di progetto da P.R.G.

- grado di commerciabilità: normale

- valore di mercato iniziale: 10 €/mq = 2074 mq x 10 €/mq = 20.740,00 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **19.000,00 €**

F) TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI IN GALEATA

LOTTO 20: TERRENI AGRICOLI



- Descrizione: terreni agricoli, siti nel comune di Galeata suddivisi per Qualità omogenee:
- superficie totale qualità seminativo - seminativo arborato: Ha 13,4345
- superficie totale qualità bosco ceduo - cast. frutto - pascolo cesp.: Ha 18,5146
- superficie totale qualità incolto sterile: Ha 0,7963

CALCOLO SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI divisi per qualità					
località	foglio	part	qualità	ha	ha totale
GAL /A	5	123	sem	0,3813	
GAL /A	5	126	sem. arb	0,9112	
GAL /A	5	128	sem	0,0466	
GAL /A	5	129	sem	0,5268	
GAL /A	5	132	sem	0,1370	
GAL /A	5	134	sem	0,4366	
GAL /A	5	135	sem. arb	1,6700	
GAL /A	5	137	sem	0,6326	
GAL /A	5	162	sem	0,7636	
GAL /A	6	2	sem	0,0182	
GAL /A	6	3	sem. arb	1,7565	
GAL /A	6	4	sem	1,5777	
GAL /A	6	10	sem. arb	0,1070	
GAL /A	6	11	sem	0,1622	
GAL /A	6	15	sem	0,3273	
GAL /A	6	17	sem	0,1754	
GAL /A	6	20	sem	0,6134	
GAL /B	48	54	sem	0,4150	
GAL /B	48	60	sem	0,3515	
GAL /B	48	61	sem	0,0310	
GAL /B	48	62	sem	0,0930	
GAL /B	48	98	sem	0,0480	
GAL /B	49	2	sem	0,0110	
GAL /B	49	4	sem	0,3280	
GAL /B	49	137	sem. arb	1,6926	
GAL /B	49	162	sem	0,2210	
				TOTALE	13,4345
GAL /A	5	127	cast.frutto	0,3316	
GAL /A	5	138	cast.frutto	0,2699	
GAL /A	5	136	bosco ced	9,6139	
GAL /A	5	133	pasc. Cesp	2,4072	
GAL /A	5	130	cast.frutto	0,1170	
GAL /A	5	124	pasc. Cesp	0,3255	
GAL /A	5	121	bosco ced	0,5803	
GAL /A	6	12	cast.frutto	0,7419	
GAL /A	6	14	bosco ced	0,8538	
GAL /A	6	16	cast.frutto	0,9734	
GAL /A	6	1	bosco ced	0,0313	
GAL /B	48	99	bosco ced	0,3600	
GAL /B	48	100	bosco ced	0,0208	
GAL /B	48	63	bosco ced	0,3530	
GAL /B	48	55	bosco ced	0,7750	
GAL /B	49	135	bosco ced	0,5020	

GAL /B	49	1	bosco ced	0,2580	
				TOTALE	18,5146
GAL /A	5	125	incolt. Ster	0,7963	
				TOTALE	0,7963

- stato d'uso attuale: terreni per la maggior parte attualmente liberi, sono soggetti a contratto di comodato temporanea per taglio bosco "omissis" , i terreni con qualità "bosco ceduo e cast. frutto" in particolare Foglio 5 part. 121-136, Foglio 6 part. 1-12-14-16, Foglio 48 part. 55-63-99-100, Foglio 49 part. 1-135 per un totale di circa 6 Ha.

- destinazione urbanistica: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale (Art. A-18c), zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 in quanto in parte area boschiva ed anche fascia dei 150 metri dal fosso Suasia.

- grado di commerciabilità: basso

- valore di mercato iniziale VAM: seminativo - semin. arbor 8.000 €/ha = 107.476,00 €

- deprezzamento per la localizzazione e pendenze del 50% = totale 53.738,00 €

- valore di mercato iniziale VAM: bosco ceduo-cast.frutto-pasc.cesp. 2.000 €/ha= 37.029,20 €

- deprezzamento per la localizzazione e pendenze del 50% = totale 18.514,60 €

- valore di mercato iniziale VAM: incolto sterile 1.000 €/ha = totale 796,30 €

- valore di mercato totale terreni: 73.048,90 €

- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **65.000,00 €**

LOTTO 20 FABBRICATI COLONICI

- Descrizione: fabbricati colonici, siti nel comune di Galeata suddivisi per tipologia:

LOTTO 20: Foglio 49 - Particella 3 graffata 163





- Descrizione: Fabbricato colonico disposto su due piani con accesso pedonale e carrabile da Via Podere Campoabate n.89, composto al piano terra, da locale cucina collegato a locale cantina. Con accesso dalla corte particella n.3 di mq. 530, si può utilizzare locale disimpegno collegato a locale bagno. Il piano primo utilizzabile tramite scala in c.a. è costituito da due camere collegate fra loro. Inoltre esternamente si rileva in aderenza al fabbricato piccolo forno in muratura e posti in particella di terreno limitrofa n.162 si possono utilizzare n.2 locali ripostiglio attrezzi agricoli, la cui area di sedime costituisce la particella n.163 di 30 mq.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 112;

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Fabbricato colonico	PIANO TERRA				
	appartamento	26	1	26	
	servizi	32	1	32	
Fabbricato di servizio	PIANO PRIMO				
	appartamento	45	1	45	
	deposito	17	0,3	5,1	
	rip	13	0,3	3,9	
	totale	133		112	112 mq

- stato di conservazione: le unità risultano di recente ristrutturazione non terminate; internamente si rileva la mancanza totale di finiture, percentuale di deprezzamento applicata 30 %

- stato d'uso attuale: attualmente libero da contratti di locazione, ma occupato da materiale senza titolo

- regolarità urbanistica-edilizia: *non regolare*, non risultano conclusi i lavori, non presentata la pratica di fine lavori e richiesta di Abitabilità, e sono presenti difformità nelle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 20 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo NON conforme allo stato di fatto del medesimo, come dal sopralluogo eseguito in loco

- Attestato Prestazione Energetica: categoria esente da obbligo di certificato

- grado di commerciabilità: normale
- valore di mercato iniziale OMI: abitazione Min 1.100 €/mq = 112 mq x 1.100 €/mq = 123.200,00 €
- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale totale 50 % = 61.600,00 €
- deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 % = VALORE FINALE = **55.000,00 €**

LOTTO 20: Foglio 5 - Particella 131 Sub 1 e Sub 2 - Particella 163



- Descrizione: Part. 131 - Fabbricati colonici pericolanti, catastalmente indicati "collabenti", con accesso pedonale e carrabile da Podere Strada Buggiana, sulla particella n.131 di mq. 798.

Part.163 - Piccolo fabbricato, catastalmente indicato "collabente", con accesso pedonale da Podere Strada Buggiana, sulla particella n.163 di mq. 35. Attualmente risulta ormai completamente distrutto e ricoperto dalla vegetazione.

Gli immobili non sono descritti in quanto pericolanti e non agibili e vengono valutati "a corpo" esclusivamente per il loro volume da utilizzare per un eventuale recupero edilizio futuro.

- stato di conservazione: unità collabenti in stato di abbandono
- valore di mercato "A CORPO" comprensivo deprezzamento G.D. 10% = VALORE FINALE= **5.000,00 €**

LOTTO 20 VALORE COMPLESSIVO FINALE (TERRENI E FABBRICATI) = 125.000,00 €

20.2) VALORE LOCATIVO

Non è possibile determinare il valore locativo in quanto sono presenti le seguenti situazioni:

- Unità in corso di costruzione, in stato di grezzo, e fabbricati collabenti che non risultano locabili in quanto prive dei requisiti minimi di sicurezza, igiene e salubrità dei locali, come descritto in precedenza;
- Unità prive del certificato di Agibilità e delle conformità degli impianti che non risultano locabili;
- Unità attualmente soggette a contratto di locazione, come descritto in precedenza;
- Terreni edificabili per i quali non è prevista la locazione;

- Terreni agricoli soggetti a contratto di comodato, come descritto in precedenza.

21 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

Le unità immobiliari in oggetto sono localizzate in diverse zone distinte nel Comune di Civitella di Romagna e nel Comune di Galeata; pur avendo caratteristiche tipologiche simili e poco distanti fra loro, costituiscono complessi immobiliari con caratteristiche architettoniche e compositive diverse fra loro. Ne consegue che sono state suddivise in sei complessi e la seguente suddivisione in **20 LOTTI di vendita**:

- **Complesso A** Particella 87 che comprende dodici LOTTI dal n.1 al n.12;
- **Complesso B** Particella 262 che comprende due LOTTI dal n.13 al n.14;
- **Complesso C** Particella 2086 che comprende tre LOTTI dal n.15 al n.17;
- **Complesso D** Particelle 140/557/558 di terreno in Civitella che comprende il LOTTO n.18;
- **Complesso E** Particella 274 di terreno in Civitella che comprende il LOTTO n.19;
- **Complesso F** Particelle di terreno e fabbricati in Galeata 274 che comprende il LOTTO n.20.

22 RELAZIONE DI REGOLARITÀ E CONFORMITÀ

Non sono state redatte le Relazioni di Regolarità e Conformità, a causa della mancanza dei requisiti di regolarità edilizia-urbanistica e catastale delle unità come descritto nei paragrafi precedenti.

Il Ctu rimane a disposizione per eventuali richieste di regolarizzazione, e conseguente redazione della conformità, a conclusione dell'iter di Abitabilità/Agibilità, delle singole unità immobiliari in oggetto.

23 NOTE FINALI DELL'ESPERTO

Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione; L'Esperto ha ispezionato, misurato, inventariato personalmente i beni mobili ed immobili oggetto di stima; Gli allegati sono parte integrante della relazione stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione; È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o farne un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto. La presente Perizia è composta di 114 pagine.

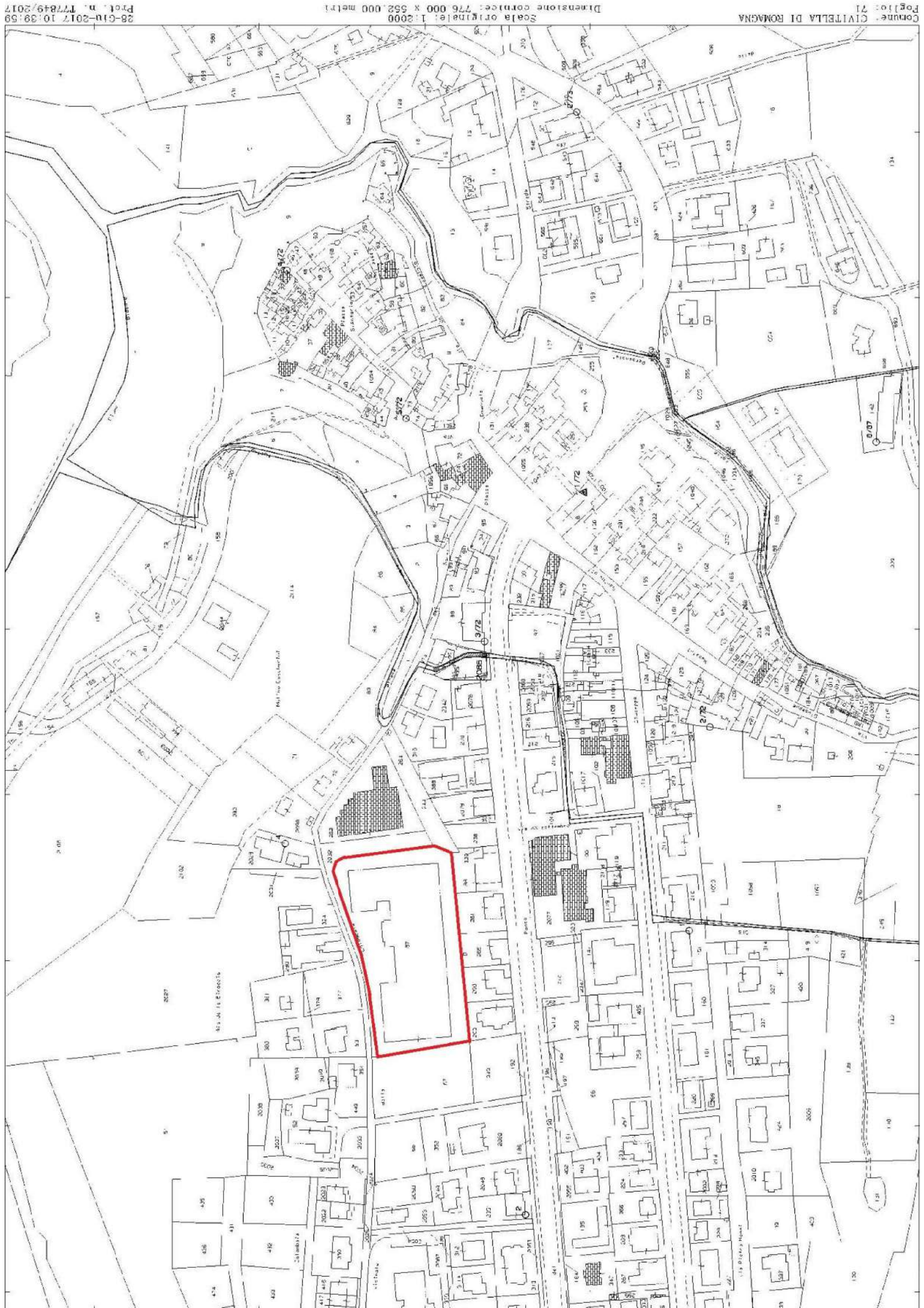
Si provvede a depositare la documentazione richiesta in via telematica entro il **17 Aprile 2018**.

24 ALLEGATI

"omissis"

Forlì, 16 Aprile 2018

IL C.T.U. Andrea SANTI Architetto

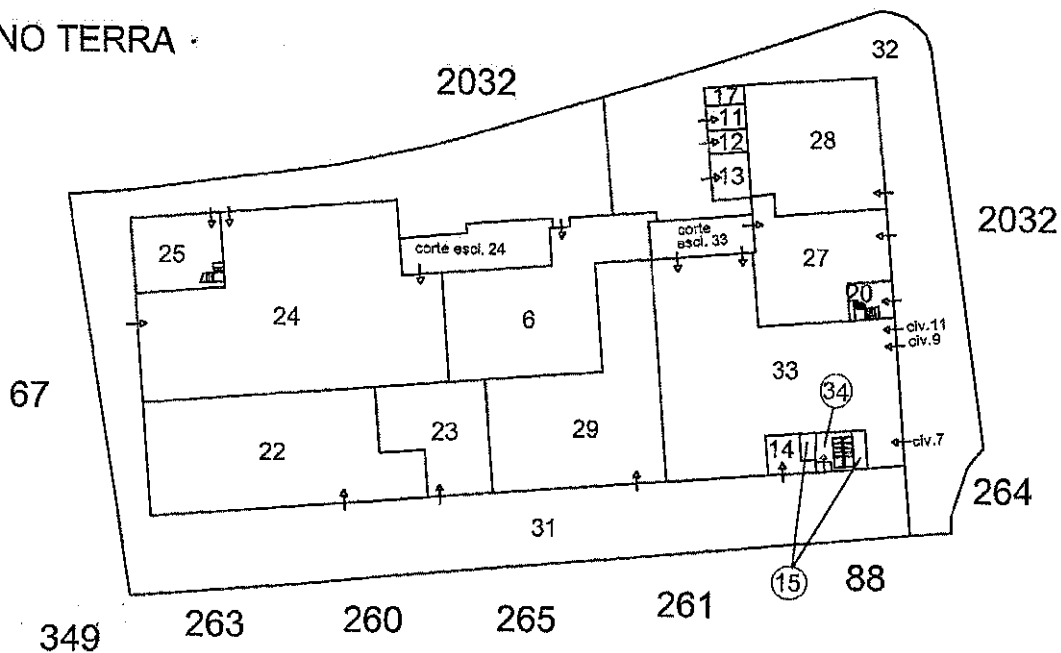


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Galeotti Alessandro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Forli'	N. 2012

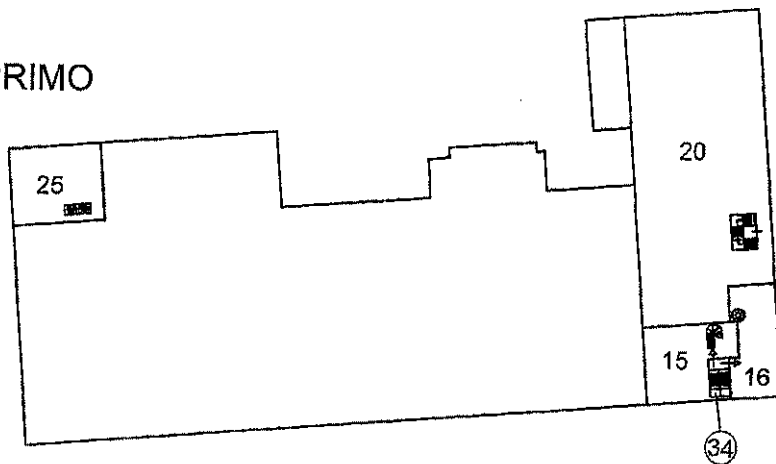
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Forli'

Comune di Civitella Di Romagna	Protocollo n. FO0074044 del 08/04/2019
Sezione: Foglio: 71 Particella: 87	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000

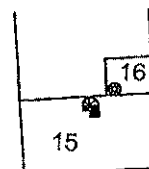
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2019 - Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777) - < Foglio: 71 - Particella: 87 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: CIVITELLA DI ROMAGNA

Elenco Subalterni **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CIVITELLA DI ROMAGNA			71	87			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
6	VIA PALMIRO TOGLIATTI	5	T			LABORATORIO FALEGNAMERIA	
9						SOPPRESSO	
10						SOPPRESSO	
11	VIA PALMIRO TOGLIATTI	SN	T			GARAGE	
12	VIA PALMIRO TOGLIATTI	SN	T			GARAGE	
13	VIA PALMIRO TOGLIATTI	SN	T			GARAGE	
14	VIA PALMIRO TOGLIATTI	SN	T			GARAGE	
15	via pertini sandro	5	T-1 2			UFFICI	
16	via pertini sandro	5	1-2			ABITAZIONE	
17	via pertini sandro	1	T			BCNC, GRUPPO ELETTROGENO, COMUNE A TUTTI I SUB	
20	via pertini sandro	11A	T-1			MAGAZZINO DEPOSITO	
22	via pertini sandro	3	T			LABORATORIO PANIFICAZIONE	
23	via pertini sandro	3A	T			MAGAZZINO	
24	via pertini sandro	11	T			LABORATORIO	
25	via pertini sandro	SN	T-1			UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE	
27	via pertini sandro	13	T			NEGOZIO	
28	via pertini sandro	15	T			LOCALE DI DEPOSITO	
29	via pertini sandro	3	T			LABORATORIO ARTIGIANALE	
30						SOPPRESSO	
31	via pertini sandro	3	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 6,24,25,22,23,29,14,15 E 16	
32	via pertini sandro	3	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 33,27,20,28,11,12,13	
33	via pertini sandro	7-9-11	T			SUPERMERCATO	
34	via sandro pertini	5	T-1			BCNC INGRESSO E VANO SCALA COMUNI AI SUB 15 E 16	

Unità immobiliari n. 23

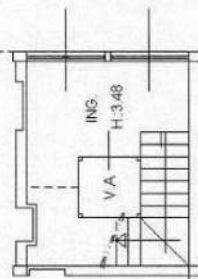
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

PIANTA PIANO TERRA

Identificativi Catastali:

Sezione: 71
Foglio: 71
Particella: 87
Subalterno: 20



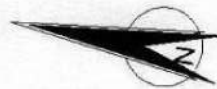
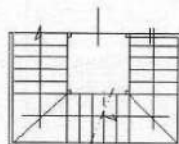
PIANO PRIMO Hm.:5.75

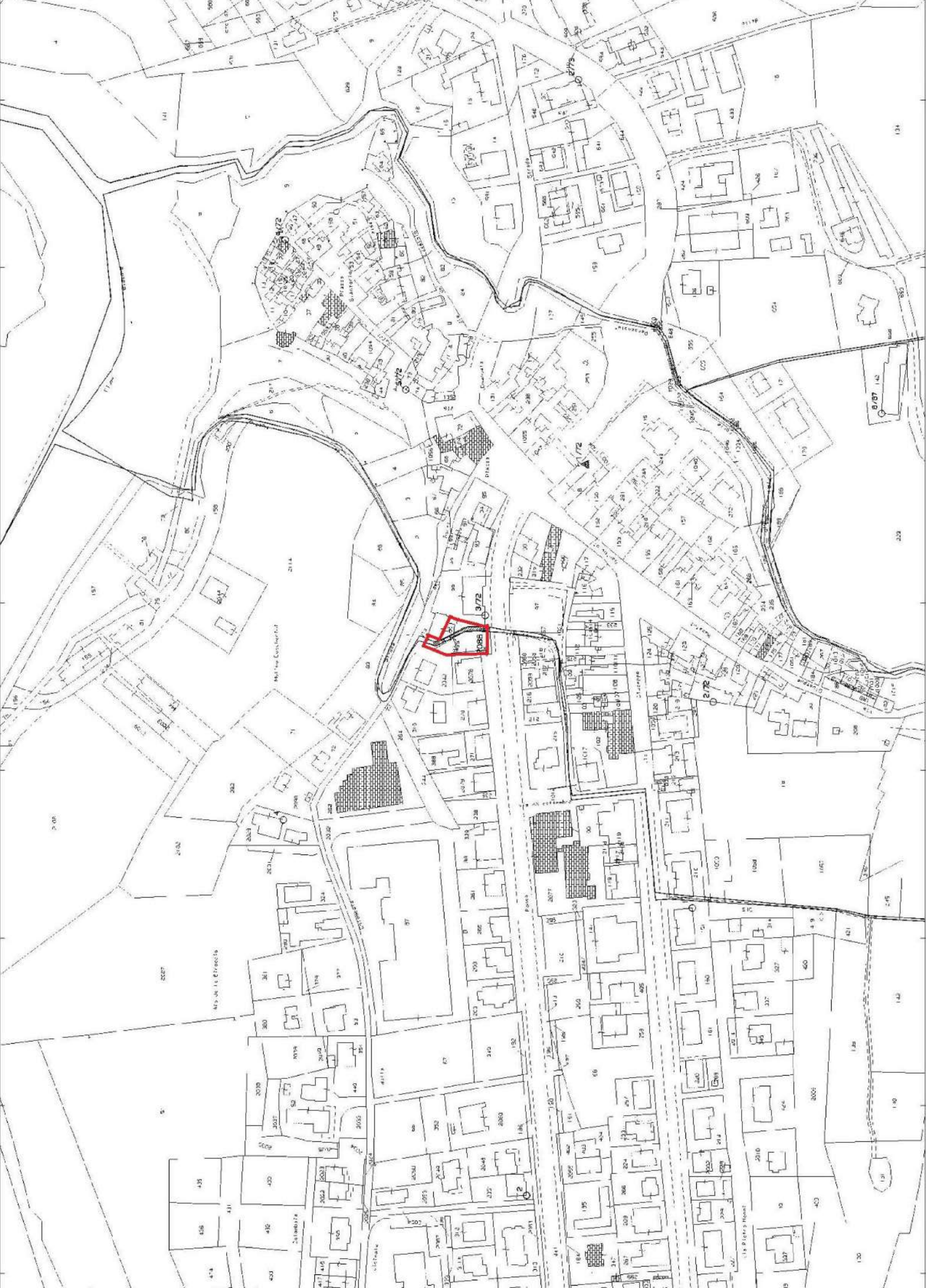
Identificativi Catastali:

Sezione: 71
Foglio: 71
Particella: 87
Subalterno: 20

MAGAZZINO-DEPOSITO
MO. 318.23

MAGAZZINO-DEPOSITO
MO. 410.56

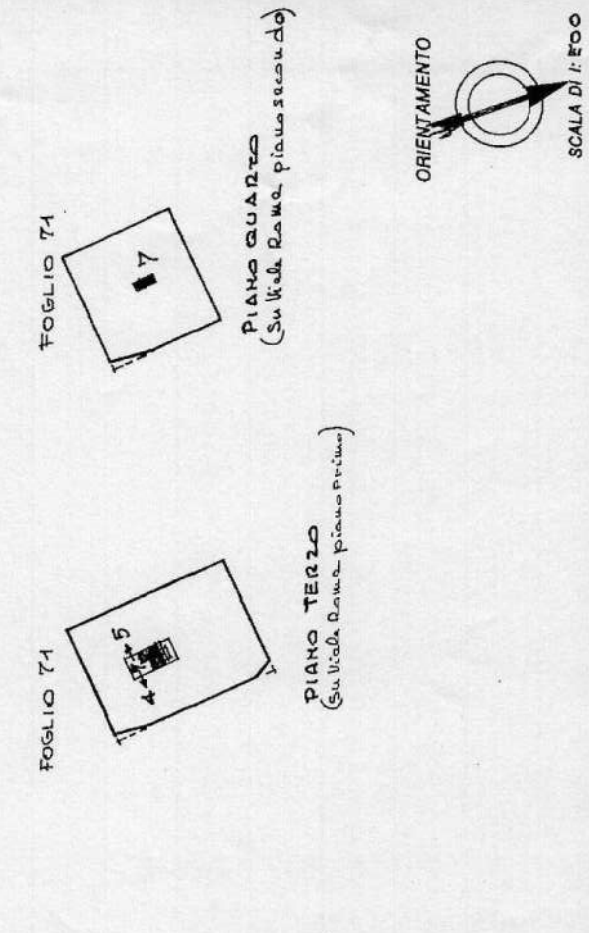
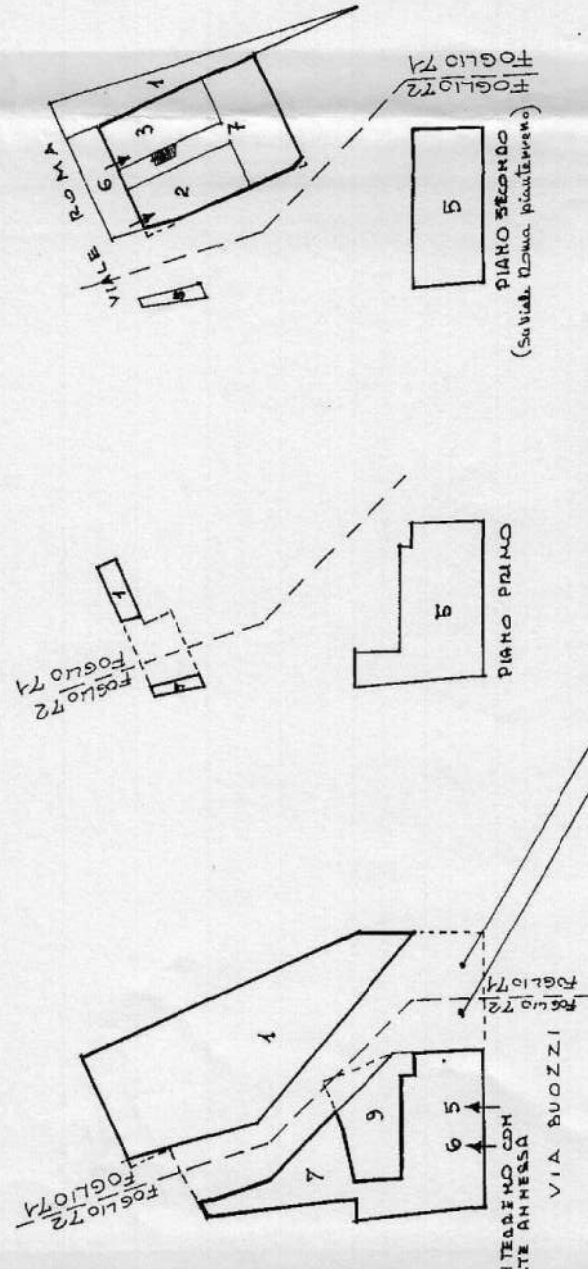
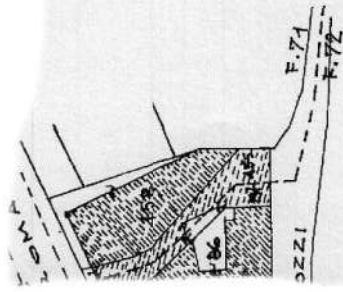




QUADRO DIMOSTRATIVO DELLE PARTI COMUNI E DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

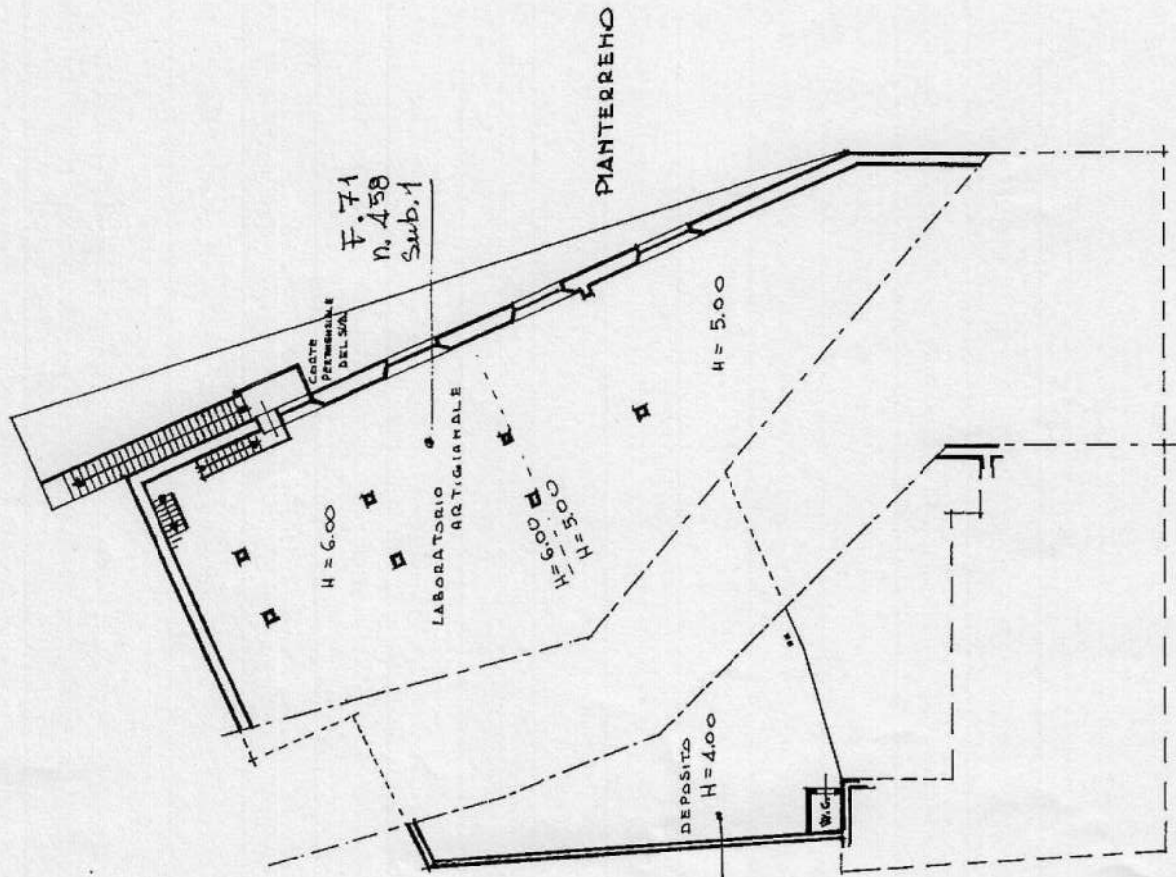
- F. 72 n. 86 Sub. 5 App.to (p.1) con servizi (p.1) e soffitta (p.2)
- F. 72 n. 86 Sub. 6 Garage (p.1)
- { F. 71 n. 458 Sub. 1 Laboratorio artigiano (p.1, T.1) con
- { F. 72 n. 86 Sub. 7 corte pertinenziale esclusiva
- F. 71 n. 458 Sub. 2 Negozio (p.2), (p.1 su Viale Roma)
- F. 71 n. 458 Sub. 3 Ufficio (p.2), (p.1 su Viale Roma)
- F. 71 n. 458 Sub. 4 App.to (p.3), (p.1 su Viale Roma)
- F. 71 n. 458 Sub. 5 App.to (p.3), (p.1 su Viale Roma)

- { F. 71 n. 458 Sub. 6 B.C.N.C. (corte su Viale Roma) comune ai sub.
- { F. 71 n. 458 Sub. 2, F. 71 n. 458 Sub. 3, F. 71 n. 458 Sub. 4 e F. 71 n. 458 Sub. 5
- F. 72 n. 86 Sub. 9 B.C.N.C. (corte p.T) comune ai sub. F. 72 n. 86 Sub. 6 e { F. 71 n. 458 Sub. 1 { F. 72 n. 86 Sub. 7
- F. 71 n. 458 Sub. 7 B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ripostiglio p.2, soffitto p.4) comune ai sub. F. 71 n. 458 Sub. 5 e F. 71 n. 458 Sub. 4



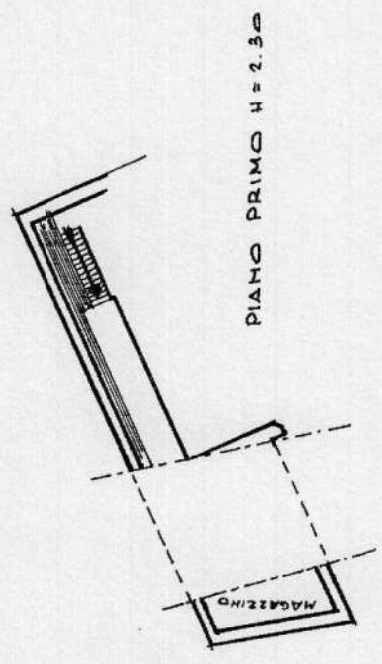
MARELLI 455 } RELITTI STRADALI CON
 MAPPALE 297 } INTERESTAZIONE AL
 COMUNE DI CIVITELLA
 DI ROMAGNA

Identificativi catastali
 F. 71 n. 458 sub. 1
 F. 72 n. 86



F. 71
n. 458
Sub. 1

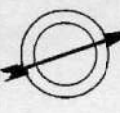
F. 72
n. 86
Sub. 7



PIANO PRIMO H = 2.30

Identificativi catastali
F. 71
n. 458 sub. 1
F. 72 n. 86 Sub. 7

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200