



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 111/2022**

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2022 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 10/10/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 7 settembre 2023

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**R.G. ES n. 111/2022**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Immobili in comune di BAGNO DI ROMAGNA (FC) Località Selvapiana - Casa Vecchia via Saiaccio Poggiolino 37**

In data 29/11/2022 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 30 giugno 2023 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di Bagno di Romagna località Selvapiana - Casa Vecchia senza la presenza del proprietario per irreperibilità, con il supporto delle forze dell'Ordine e di un fabbro per l'accesso all'interno del fabbricato.

**RISPOSTA AI QUESITI**

**1.** E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – comune di BAGNO DI ROMAGNA località Selvapiana - Casa Vecchia via Saiaccio Poggiolino n. 37**

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Bagno di Romagna (codice: A565), costituita da un fabbricato residenziale di tipo isolato e terreni agricolo-forestali

Il fabbricato è costituito da un piano terra e primo e terreni a destinazione agricolo-forestali

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	61	158		A/4	2	4,5 vani	Totale: mq. 68 totale escluse aree scoperte: 62 mq	207,54

Dati derivanti da:

n. 1 piano T-1 Variazione Toponomastica del 31/12/2015 Pratica n. FO0134796 in atti dal 31/12/2015 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 58064.1/2015)

Catasto terreni di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	61	154	Seminativo 4	07	30		1,70	1,70	
2	61	155	Vigneto 1	08	82		5,01	8,65	

Dati derivanti da:

n. 1 Impianto meccanografico del 31/03/1971

n. 2 Variazione d'ufficio del 29/6/1999 approv 2528/99 (n. 12.1/1999)

Per gli immobili individuati sopra sia al catasto fabbricati che al catasto terreni:

Atto del 29/10/2009 Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* Repertorio n. 30203 - compravendita nota presentata con modello unico n. 11997.1/2009 Reparto PI Forlì in atti dal 10/11/2009

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Bagno di Romagna

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	61	158	Ente Urbano	01	18			

Variazione d'ufficio del 29/6/1999 approv 2528/99 (n. 12.1/1999)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in comune di Bagno di Romagna località Selvapiana - Casa Vecchia via Saiaccio Poggiolino 37

Codice catastale A565. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica(a) E, Gradi Giorno (GG) 2789

Il sig \*\*\*\*\* , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- atto del 29/10/2009 pubblico ufficiale \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* repertorio n. 30203 - UR Cesena (FC) compravendita Nota registrata con Modello Unico n. 11997/2/2009 Reparto PI di Forlì in atti dal 10/11/2009

Verbale di pignoramento immobili del 8/6/2022 numero di repertorio 1777 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Forlì trascritto il 8 giugno 2022 ai nn. 10840/7609 a favore di \*\*\*\*\* - sede a \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*

contro:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la piena proprietà in regime di separazione dei beni su fabbricato distinto al foglio 61 particella 158 natura A/4 consistenza 4,5 vani località Selvapiana Casa Vecchia piano T-1 in comune di Bagno di Romagna e al catasto terreni al foglio 61 particella 154 di are 07 e centiare 30 e foglio 61 particella 155 di are 08 e centiare 82 e foglio 61 particella 158 di are 01 e centiare 18 in comune di Bagno di Romagna località Selvapiana Casa Vecchia

Per l'unità sopracitata si formula LOTTO UNICO costituito dal fabbricato di abitazione e terreni agricoli

## **2.1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – LOTTO UNICO**

### **Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato oggetto della presente perizia destinato ad abitazione posto nel comune di Bagno di Romagna località Selvapiana – Casa Vecchia in via Saiaccio Poggiolino 37 si trova in una zona extraurbana di montagna a monte della vecchia strada provinciale che collega Bagno di Romagna con Cesena

Il fabbricato di abitazione ha una unità abitativa costituito da piano terra e piano primo.

Ha struttura in muratura di pietra con tetto a due falde. I muri del piano terra hanno spessori di dimensioni maggiori rispetto al piano primo.

Ha due locali al piano terra e due locali al piano superiore. L'appendice sul fronte sud est ospita il bagno con ingresso autonomo dall'esterno.

Una scala interna in legno, ripida, permette il collegamento tra il piano terra e il piano superiore, sbarcando in una camera da letto.

I vani del piano primo hanno soffitto inclinato (intradosso della copertura).

Esternamente l'edificio è rifinito per la parte superiore con intonaco tinteggiato mentre il piano terra (ad esclusione dell'appendice destinata al servizio igienico) è con elementi in pietra a vista in parte stuccata a malta cementizia e parte senza stuccatura delle fughe.

Alcune finestre hanno porzioni di bordature in masselli di pietra o architravi in legno

L'appendice è intonacata e tinteggiata essendo stata realizzata con mattoni, la realizzazione del bagno è avvenuta su una base di pietre probabilmente di un precedente manufatto.

Lo sporto di gronda è costituito da lastre di pietra locale ed il tetto dell'abitazione ha struttura principale in legno completato da assito.

Per l'appendice che accoglie il servizio igienico lo sporto di gronda è in lastre di cemento amianto ondulato con copertura in tegole di cotto.

Ha lattoneria in lamiera di rame, i pluviali non sono allacciati a pozzetti di raccolta e convogliati in fognature per le acque meteo.

Presenta delle chiavi e catene per il consolidamento strutturale.

All'interno il fabbricato ha pareti intonacate, pavimento in piastrelle di monocottura, scala di accesso al piano superiore in legno.

Finestre in legno con vetro camera e porte ad anta in legno

Alcune aperture sono dotate di inferiate metalliche ed altre (piano terra e piano superiore) con persiane in legno verniciato, la porta di ingresso ha persiana in legno a doghe orizzontali e telaio di irrigidimento interno, con porta vetrina interna in legno e vetro

Nel bagno è presente una porta vetrina con vetro opalino.

E' presente l'impianto idrico, non si è potuto verificare l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

L'impianto elettrico è parte del tipo sottotraccia e parte in canalina esterna. Non c'è l'impianto di riscaldamento, una stufa economica a legna funge da riscaldamento per l'abitazione.

Nel bagno non sono presenti tutti i sanitari.

### **Descrizione dell'area esterna del fabbricato e dei terreni agricolo-forestali**

Per raggiungere il fabbricato di abitazione e i terreni che fanno parte della presente procedura occorre procedere nel percorso costituito da un sentiero accidentato e pieno di rovi e che rende difficile l'accesso, con presenza di muretti a secco in condizioni statiche precarie per il sostegno del terreno

All'immediato intorno dell'edificio è presente una vegetazione spontanea e non è perimetrato da marciapiede

I terreni, catastalmente sono denominati "seminativo" e "vigneto" ma non hanno attualmente queste qualità colturali in quanto l'abbandono del governo degli stessi ha consentito alla vegetazione spontanea di insediarsi e ha preso la preponderanza aggredendo le superfici; si trovano essenze arboree costituite da alberi e arbusti infestanti di flora spontanea.

Ha una superficie totale compreso il lotto dove insiste il fabbricato di mq. 1730

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività medio-alta e parzialmente anche da ripidi pendii ed in alcune parti con affioramenti di roccia.

L'acclività si addolcisce per una piccola superficie in corrispondenza del fabbricato, dove risulta oggetto di antropizzazione.

La morfologia di origine della zona è stata condizionata dall'azione antropica e regolarizzata da anni per la costruzione del fabbricato.

La zona è posta a monte della vecchia strada statale.

Dalla pubblica via si accede con una bretella carrabile di dimensioni ristrette che si inerpica e si raggiunge una area di altra proprietà e da qui si raggiunge a piedi, dopo circa 60 metri il fabbricato.

La parte del territorio interessata dalla vegetazione spontanea necessita di una profonda opera di manutenzione. Per l'assenza di manutenzione e cura del terreno è difficile la visione d'insieme dei terreni e quindi non si garantisce per eventuali presenze di materiali accatastati o depositati da rimuovere.

### **Osservazioni in merito**

Si è provveduto alla comparazione tra la planimetria catastale e la documentazione delle pratiche edilizie presso il Comune di Bagno di Romagna e lo stato di fatto.

Nel fabbricato oggetto della presente si sono evidenziate difformità sia a livello di planimetrie catastali che di elaborati grafici depositati in comune

In particolare alcune misure del piano terra non corrispondono tra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune relativo al vano definito camera (dove si trova la scala di accesso al piano primo) nella parete di divisione con la cucina, inoltre sono descritte misure diverse tra l'elaborato allegato a comunicazione – Relazione Opere lett. a) pratica protoc. 4057 del 23/3/1996 e la pratica di concessione in sanatoria n. 909 del 8/1/1992.

Sono difformi anche le dimensioni esterne descritte negli elaborati sopracitati sia sul fronte del fabbricato che sul lato nord-est e anche dell'appendice dove è collocato il servizio igienico.

E' stato realizzato un portico sul fronte nord est con struttura precaria in legno e copertura il guaina similtegola.

Superiormente alla porta di accesso all'abitazione è stata collocata una pensilina in legno

Sul retro del fabbricato è stata inserita una parete tra il fabbricato e il fianco della montagna per realizzare un deposito

Difformità anche nelle dimensioni di alcune finestre e porte

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

I terreni agricoli non hanno le qualità descritte catastalmente e la vegetazione spontanea ha aggredito le superfici

Il fabbricato e i terreni agricoli necessitano di opere di manutenzione

**Rappresentazione Fotografica Lotto UNICO** Foto unità oggetto della presente perizia



*Accesso all'area e porzione del prospetto del fabbricato*



*Scorci abitazione*







*Appendice bagno e cucina*



*Piano terra: particolari*



*Scala accesso piano primo e camera da letto*



*Soffitto piano primo e camera da letto*



*Passaggio tra le due camere del piano primo e particolare scala dall'alto*



*Terreni agricolo forestali*

**3.** La proprietà dell'immobile posto in comune di Bagno di Romagna (FC) località Selvapiana Casa Vecchia - via Saiaccio Poggiolino n. 37, individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 61 particella 158 (categoria A/4 abitazione - classe 2 piano T-



1) di vani 4,5; e catasto terreni al foglio 61 particella 154 (seminativo di classe 4) e particella 155 (vigneto classe 1), risulta intestata a:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\*,  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio \*\*\*\*\*:

... procedura esecutiva a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
cod. fiscale \*\*\*\*\*

Oggetto: verbale di pignoramento del 8/6/2022 numero di repertorio 1777 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Forlì trascritto il 8/6/2022 ai nn. 10840/7609 a favore di \*\*\*\*\*  
sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sui seguenti immobili:

- \*\*\*\*\* proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni su appartamento di tipo popolare in Bagno di Romagna (FC) foglio 61 particella 158 natura A/4 consistenza 4,5 vani indirizzo località Selvapiana Casa Vecchia piano T-1
- \*\*\*\*\* proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni su terreno Ente Urbano in Bagno di Romagna (FC) foglio 61 particella 158 di are 1 ca 18
- \*\*\*\*\* proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni su terreno in Bagno di Romagna (FC) foglio 61 particella 154 di are 7 ca 30
- \*\*\*\*\* proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni su terreno in Bagno di Romagna (FC) foglio 61 particella 155 di are 8 ca 82

La sottoscritta \*\*\*\*\* , notaio in \*\*\*\*\* , iscritto al collegio notarile dei distretti Riuniti di Palermo e termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 8/6/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

..... OMISSIS.....

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – servizi Catastale si ha la seguente situazione:

Comune di Bagno di Romagna (codice: A565) - FC – località Selvapiana Casa Vecchia via Saiaccio Poggiolino 37

Catasto fabbricati di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	61	158		A/4	2	4,5 vani	Totale: mq. 68 totale escluse aree scoperte: 62 mq	207,54

Catasto terreni di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	61	154	Seminativo 4	07	30		1,70	1,70
2	61	155	Vigneto 1	08	82		5,01	8,65

Catasto terreni di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia (lotto dove insiste il fabbricato residenziale)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	61	158	Ente Urbano	01	18			

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\*,  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**5.** Presso l’Agenzia delle Entrate, Sezione – Territorio Servizi Catastali, l’Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell’immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche), estratto di mappa, risultano allegate.

**6.** Visto l’atto di provenienza delle unità immobiliari, l’attuale situazione risultante in catasto, per l’immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopporre.

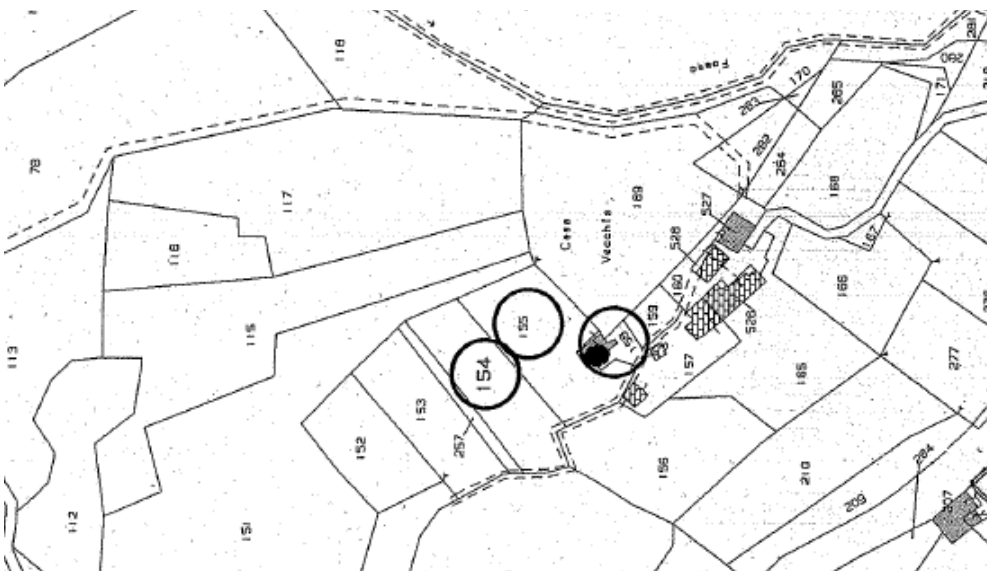
**7.** Proprietà dell’immobile:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\*,  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L’unità individuata come LOTTO UNICO (abitazione al piano terra e primo) distinto al foglio 61 particella 158; al momento del sopralluogo risulta non occupato, in stato di abbandono.

I terreni agricoli: foglio 61 particella 154 e particella 155 sono in stato di abbandono

L’Esecutato, come da comunicazione dei Servizi demografici del comune di Bagno di Romagna risulta irreperibile.



Stralcio di mappa foglio 61 comune di Bagno di Romagna

**8.** L’unità in oggetto (Bagno di Romagna località Selvapiana - Casa Vecchia - via Saiaccio Poggiolino n. 37) insiste nelle particelle 154 - 155 – 158 (abitazione) del fgl 61:

Secondo gli attuali strumenti urbanistici si ha la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica per i terreni distinti al catasto del comune di Bagno di Romagna:

- Piano Strutturale Comunale (PSC):

Unità di paesaggio (art. 2.1)

Sistema collinare (art. 2.2)

aree ricomprese nel "territorio rurale" ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.41)

aree ricomprese nel "sistema di aree agricole" (art. 2.4)

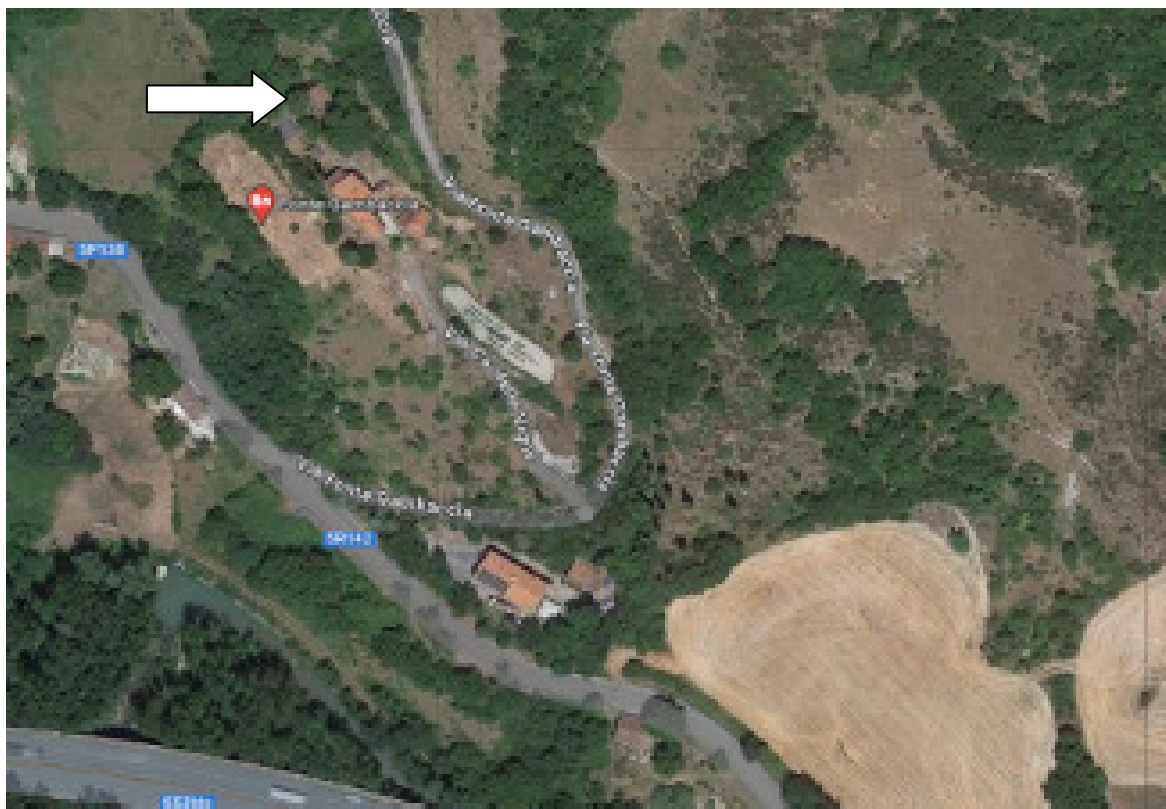
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

aree ricomprese nel "territorio rurale"

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Aree parzialmente interessate da "frane quiescenti"

Aree in minima parte ricomprese in "zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità"



google maps

**9. - 10.** L'unità abitativa in oggetto costituito da fabbricato del tipo isolato non ha vincoli condominiali.

**11. - 12.** *E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dal comune di Bagno di Romagna n. 51/23 del 7/3/2023.*

Visto il Piano strutturale comunale (PSC) approvato in data 8/11/2006 con atto deliberativo C.C. n. 70 in vigore dal 6/12/2006

Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato in data 21/4/2009 con atto deliberativo C.C. n. 31 in vigore dal 29/7/2009 data di pubblicazione sul bollettino Ufficiale della Regione

Visto il Piano Operativo Comunale (POC) approvato in data 15/11/2017 con atto deliberativo C.c. n. 45 in vigore dal 29/11/2017 data di pubblicazione sul bollettino della Regione

ai sensi e agli effetti dell'art. 30 commi 2-3° del DPR n. 380/2001

Certifica che il terreno in questo comune, distinto al C.t. al foglio 61 particelle 158-154-155 della superficie complessiva di 1730 mq

Presenta la seguente destinazione Urbanistica:

1 PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati (Norme - Elaborato 12)

- Unità di paesaggio (art. 2.1)
- Sistema collinare (art. 2.2)
- Aree ricomprese nel "territorio rurale" ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.41)
- Aree ricomprese nel "sistema di aree agricole" (art. 2.4)

Ulteriori Particolari destinazioni - previsioni derivanti da PSC o da strumenti di pianificazione e vincoli sovracomunali:

- aree parzialmente ricomprese all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico in relazione alle disposizioni introdotte dal D. Lgs n. 42/2004 (fasce di tutela dai corsi d'acqua pubblici)
- aree ricomprese all'interno dell'area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.G.L. 30/12/1923 n. 3267
- vincolo idrogeologico
- aree ricomprese in "Aree a rischio idrogeologico" (art. 13 - R2) (Piano Stralcio Autorità di Bacino)

2 Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Aree soggette alle disposizioni degli articoli di seguito indicati (Norme - elaborato n. 2)

- Aree ricomprese nel "territorio rurale": "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico"

3 Ulteriori strumenti di pianificazione e vincoli sovracomunali:

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:

- Aree parzialmente interessate da "frane quiescenti"
- Aree in minima parte ricomprese in "zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità"

L'Ausiliario del Giudice provvederà a Acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobiliare pignorato, ove quello precedente avesse perso validità o nell'eventualità che il delegato alla vendita lo richieda.





formaps

**13.** Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Bagno di Romagna e dal rogito notarile di trasferimento della proprietà del 29/10/2009, si descrive quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1/9/1967 e successivamente a questa data sono state eseguite opere (ampliamento del fabbricato) per le quali il comune di Bagno di Romagna ha rilasciato, ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/1985, la concessione edilizia in sanatoria e dichiarazione di abitabilità n. 909 in data 9/1/1992

In data 23/3/1996 protoc. n. 4057 è stata presentata "Comunicazione - Relazione opere lett. a) art. 4 - 7°c. L. 493/93 modif. art. 8 - 4°c. D.I. 30/96 per manutenzione straordinaria. Ci sarebbe la pratica di concessione 138/97 di ampliamento all'abitazione a nome di \*\*\*\*\*", ma che non è presente fisicamente in archivio e dall'elenco cartaceo non risulta neppure rilasciata.

**14.** L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Bagno di Romagna

Nel fabbricato oggetto della presente si sono evidenziate difformità sia a livello di planimetrie catastali che di elaborati grafici depositati in comune con lo stato di fatto.

In particolare alcune misure del piano terra non corrispondono tra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune relativo al vano definito camera (dove si trova la scala di accesso al piano primo) nella parete di divisione con la cucina, inoltre sono descritte misure diverse tra l'elaborato allegato a comunicazione – Relazione Opere lett. a) pratica protoc. 4057 del 23/3/1996 e la pratica di concessione in sanatoria n. 909 del 8/1/1992.

Sono difformi anche le dimensioni esterne descritte negli elaborati sopracitati sia sul fronte del fabbricato che sul lato nord-est e anche dell'appendice dove è collocato il servizio igienico.

E' stato realizzato un portico sul fronte nord est con struttura precaria in legno e copertura il guaina similtegola.

Superiormente alla porta di accesso all'abitazione è stata collocata una pensilina in legno. Sul retro del fabbricato è stata inserita una parete tra il fabbricato e il versante della montagna per realizzare un deposito.

Diffornità anche nelle dimensioni di alcune finestre e porte

A sua cura e spese, l'acquirente potrà ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con le tavole di progetto autorizzate o verificare la possibilità di pratica in sanatoria (DPR 6/6/2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia G.U. n. 245 del 20/10/2001, art. 46 c. 5).

L'aggiudicatario, potrà presentare le opportune istanze corredata dagli elaborati e con le sanzioni di legge, oltre all'aggiornamento catastale per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

*"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà presentare istanza di sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi."*

Sarà cura dell'acquirente del lotto in oggetto, di incaricare un tecnico di fiducia per predisporre specifico progetto di sanatoria.

L'immobile oggetto di esecuzione presenta alcune diffornità, l'Esperto Stimatore ne ha tenuto conto nella valutazione del valore finale applicando i valori ragionevolmente inferiori a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

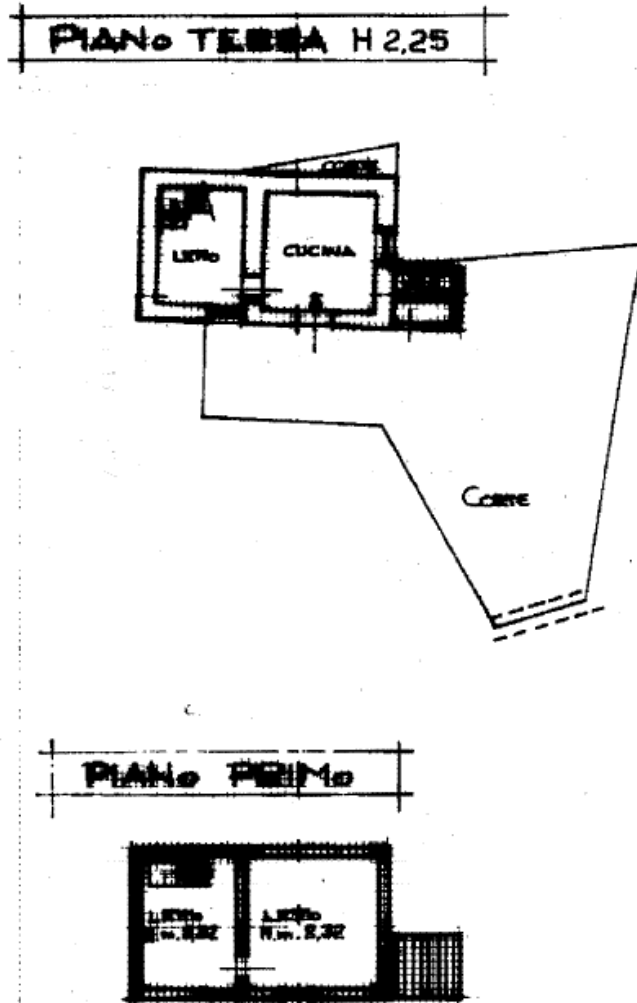
**16. – 17.** L'unità abitativa non era dotata di certificazione energetica (Ape)

Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico: relativamente all'immobile distinto alla particella 158 del foglio 61.

Il certificato ha assunto il numero 01337-425589-2023, scadente il 19/8/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica C con EP gl,nren 165,66 kWh/mq anno.

I certificati sono stati redatti \*\*\*\*\*.

**18- 19.** L'unità immobiliare descritta, destinata catastalmente ad abitazione (piano terra e primo) è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.



LOTTO UNICO fg 61 part. 158

**20. Fabbricato residenziale in comune di Bagno di Romagna località Selvapiana Casa Vecchia via Saiaccio Poggolino 37 distinto al foglio 61 particella 158 e terreni agricoli individuati al foglio catastale 61 particella 154 e particella 155**

**STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA**

*Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.*

*Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)*

*Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.*

*Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.*

*Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.*

*In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.*

*Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.*

*Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.*

*L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).*

*Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.*

*Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.*

*Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.*

*Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/ii, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.*

*Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti*

*Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2022 in Bagno di Romagna – codice di zona Regione Agraria n. 1 zona A Montagna del Savio Montone: residenziale, abitazione economica – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 900,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.100,00.*

*Per Requot.com per la medesima zona, per le condizioni del fabbricato, si valutano 720,00 €/mq*

*Per i terreni agricoli, dai valori dell'Agenzia del territorio OMI relative al 2° semestre – Regione agraria 1 Montagna del Savio e del Montone – per Bosco ceduo degradato si considerano 3.600,00 €/ha*

*Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa e pertinenze.*

*Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.*

*Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo.*

*Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolata nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predefinita del 10% sul valore finale.*

*Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018.*



**LOTTO UNICO -**

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.100,00

**LOTTO UNICO**

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
Vani di abitazione	32,00	1,00	32,00
Servizio igienico	2.60	0.50	1.30
<b>PIANO PRIMO</b>			
Vani di abitazione	30,00	1.00	30,00
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>63.30</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.75

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.90

Coefficiente di Funzionalità = 0.80

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.85

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Cesena (FC) immobile posto in viale Carducci angolo via Turci

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.75 \times 0.90 \times 0.80 \times 0.85 = 0.46$$

$$V = 1.100,00 \times 0.46 = \text{€}/\text{mq } 506,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 63.30 \times 506,00 = \text{€. } 32.019,80$$

Si decurerà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait €. 1.900,00

Dall'importo restante si decurerà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 27.116,82 arrotondato ad €. 27.100,00

Per i terreni agricoli costituiti dalle particelle 154 e 155 rispettivamente di mq. 730,00 e mq. 882,00 per complessivi mq. 1612,00 si ha una valutazione di €/ha di 3.600,00 per un importo di €. 5.803,20

Il valore totale dell'intero lotto (fabbricato e terreni agricoli) è di **€. 32.900.00 (diconsi Euro trentaduemilanovecento/00)**

**21.** Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) delle unità immobiliari posta in comune Bagno di Romagna (FC) località Selvapiana – casa Vecchia – via Saiaccio Poggiolino n. 37, in particolare:

al catasto fabbricati del Comune di Bagno di Romagna (FC), al foglio n. 61:

a) *particella n. 158 cat. A/4, classe 2 - piano T-1; consistenza 4,5 vani; superficie totale mq. 68, totale escluso aree scoperte mq. 62, rendita catastale €. 207,54*

al catasto terreni del Comune di Bagno di Romagna (FC), al foglio n. 61

b) *particella 154, qualità seminativo di classe 4 superficie mq. 730 redditi: domin. € 1,70 agrario €. 1,70*

c) *particella 155, qualità vigneto di classe 1 superficie mq. 882 redditi: domin. € 5,01 agrario € 8,65*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Verbale di pignoramento immobili del 8/6/2022 numero di repertorio 1777 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Forlì trascritto il 8 giugno 2022 ai nn. 10840/7609 a favore di \*\*\*\*\* (con sede a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*)

contro:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni su fabbricato distinto al foglio 61 particella 158 natura A/4 consistenza 4,5 vani località Selvapiana casa Vecchia piano T-1 in comune di Bagno di Romagna e al catasto terreni al foglio 61 particella 154 di are 07 e centiare 30 e foglio 61 particella 155 di are 08 e centiare 82 e foglio 61 particella 158 di are 01 e centiare 18 in comune di Bagno di Romagna località Selvapiana Casa Vecchia

22. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### **Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato oggetto della presente perizia destinato ad abitazione posto nel comune di Bagno di Romagna località Selvapiana – Casa Vecchia in via Saiaccio Poggiolino 37 si trova in una zona extraurbana di montagna a monte della vecchia strada provinciale che collega Bagno di Romagna con Cesena

Il fabbricato di abitazione, del tipo isolato, ha una unità abitativa costituito da piano terra e piano primo.

Ha struttura in muratura di pietra con tetto a due falde. I muri del piano terra hanno spessori di dimensioni maggiori.

Ha due locali al piano terra e due locali al piano superiore. L'appendice sul fronte sud est ospita il bagno con ingresso autonomo dall'esterno.

E' presente l'impianto idrico, non si è potuto verificare l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

L'impianto elettrico è parte del tipo sottotraccia e parte in canalina esterna. Non c'è l'impianto di riscaldamento, una stufa economica a legna funge da riscaldamento per l'abitazione.

Nel bagno non sono presenti tutti i sanitari.

### **Descrizione dell'area esterna del fabbricato e dei terreni agricolo-forestali**

All'immediato intorno dell'edificio è presente una vegetazione spontanea e non è perimetrato da marciapiede

I terreni, catastalmente, sono denominati "seminativo" e "vigneto" ma non hanno attualmente queste qualifiche colturali in quanto l'abbandono del governo dei terreni ha consentito alla vegetazione spontanea di insediarsi e ha preso la preponderanza aggredendo le superfici; si trovano essenze arboree costituite da alberi e arbusti infestanti di flora spontanea.

Ha una superficie totale compreso il lotto dove insiste il fabbricato di mq. 1730

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività medio-alta e parzialmente anche da ripidi pendii ed in alcune parti con affioramenti di roccia.

L'acclività si addolcisce per una piccola superficie in corrispondenza del fabbricato, dove risulta oggetto di antropizzazione.

Dalla pubblica via si accede con una bretella carrabile di dimensioni ristrette che si inerpica e si raggiunge una area di altra proprietà per poi raggiungere a piedi, dopo circa 60 metri, il fabbricato.

### **Osservazioni in merito**

Si è provveduto alla comparazione tra la planimetria catastale e la documentazione delle pratiche edilizie presso il Comune di Bagno di Romagna e lo stato di fatto.

Nel fabbricato oggetto della presente si sono evidenziate difformità sia a livello di planimetrie catastali che di elaborati grafici depositati in comune

In particolare alcune misure del piano terra non corrispondono tra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune relativo al vano definito camera (dove si trova la scala di accesso al piano primo) nella parete di divisione con la cucina, inoltre sono descritte misure diverse tra l'elaborato allegato a comunicazione – Relazione Opere lett. a) pratica protoc. 4057 del 23/3/1996 e la pratica di concessione in sanatoria n. 909 del 8/1/1992.

Sono difformi anche le dimensioni esterne descritte negli elaborati sopraccitati sia sul fronte del fabbricato che sul lato nord-est e anche dell'appendice dove è collocato il servizio igienico.

E' stato realizzato un portico sul fronte nord est con struttura in legno e copertura il guaina similtegola, è una struttura precaria

Superiormente alla porta di accesso all'abitazione è stata collocata una pensilina in legno

Sul retro del fabbricato è stata inserita una parte tra il fabbricato e la parete della montagna per realizzare un deposito

Sono presenti difformità anche in alcune finestre e porte

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Pavimenti interni in piastrelle di monocottura

Impianti:

idrico: presente

elettrico si

riscaldamento effettuato con stufa economica a legna collocata al piano terra (ad esclusione del bagno)

ascensori e montacarichi no

scarichi si (non si sono verificati i terminali di scarico)

Per le acque meteo non sono presenti pluviali e rete di raccolta ed allontanamento o sono assenti gli stessi pluviali

copertura a due falde con manto in laterizio e lattoneria in lamiera di rame

abitazione fabbricato è di tipo isolato con corpo principale a due piani ed appendice al piano terra destinato a servizio igienico con ingresso autonomo dall'esterno

Il fabbricato, al momento del sopralluogo non è occupato e risulta abbandonato

I terreni agricoli non hanno le qualità descritte catastalmente e la vegetazione spontanea ha aggredito le superfici

Il fabbricato e i terreni agricoli necessitano di opere di manutenzione

**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO UNICO**

Catasto fabbricati di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	61	158		A/4	2	4,5 vani	Totale: mq. 68 totale escluse aree scoperte: 62 mq	207,54

Catasto terreni di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	61	154	Seminativo 4	07	30		1,70	1,70
2	61	155	Vigneto 1	08	82		5,01	8,65

Catasto terreni di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia (lotto dove insiste il fabbricato residenziale)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	61	158	Ente Urbano	01	18			

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e dei terreni annessi, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare.

Prese in considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 200,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

**24.** Il codice fiscale dell'Esecutato è il seguente:

- \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

**25.** Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Bagno di Romagna è stato comunicato che il signor \*\*\*\*\* è stato cancellato per irreperibilità in data 21/7/2022.

Il sig. \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*

Annotazioni sull'estratto di matrimonio: all'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.



**26.** L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta non occupato.

**27.** Non risulta nulla in tal senso

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a persona fisica  
Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro

**29.** Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

**31.** L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i precedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie di certificato APE (redatto al momento del deposito della presente perizia) e CDU.

Forlì 7 settembre 2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore *Arch. Elio FIORINI*  
(firmato digitalmente)

**RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **1112022 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

*Creditore Procedente:* \*\*\*\*\*

Debitore: \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1 in separazione dei beni

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare posta in Bagno di Romagna (codice: A565), costituita da un alloggio in un fabbricato isolato e terreni

Il fabbricato è costituito da un piano terra e primo e terreni a destinazione agricolo-forestali

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	61	158		A/4	2	4,5 vani	Totale: mq. 68 totale escluse aree scoperte: 62 mq	207,54

Dati derivanti da:

n. 1 piano T-1 Variazione Toponomastica del 31/12/2015 Pratica n. FO0134796 in atti dal 31/12/2015  
Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 58064.1/2015)

Catasto terreni di BAGNO di ROMAGNA (FC) località Selvapiana Casa Vecchia

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	61	154	Seminativo 4	07	30		1,70	1,70
2	61	155	Vigneto 1	08	82		5,01	8,65

Dati derivanti da:

n. 1 Impianto meccanografico del 31/03/1971

n. 2 Variazione d'ufficio del 29/6/1999 approv 2528/99 (n. 12.1/1999)

Per gli immobili individuati sopra sia al catasto fabbricati che al catasto terreni:

Atto del 29/10/2009 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*sede \*\*\*\*\*Repertorio n. 30203 - compravendita nota presentata con modello unico n. 11997.1/2009 Reparto PI Forlì in atti dal 10/11/2009

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Bagno di Romagna

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	61	158	Ente Urbano	01	18			

Variazione d'ufficio del 29/6/1999 approv 2528/99 (n. 12.1/1999)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in comune di Bagno di Romagna località Selvapiana - Casa Vecchia via Saiaccio Poggiolino 37

Codice catastale A565. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica(a) E, Gradi Giorno (GG) 2789

Il sig \*\*\*\*\* , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- atto del 29/10/2009 pubblico ufficiale \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\*) repertorio n. 30203 - UR Cesena (FC) compravendita Nota registrata con Modello Unico n. 11997/2/2009 Reparto PI di Forlì in atti dal 10/11/2009

Verbale di pignoramento immobili del 8/6/2022 numero di repertorio 1777 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Forlì trascritto il 8 giugno 2022 ai nn. 10840/7609 a favore di \*\*\*\*\* (con sede a \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*)

contro:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la piena proprietà in regime di separazione dei beni su fabbricato distinto al foglio 61 particella 158 natura A/4 consistenza 4,5 vani località Selvapiana casa Vecchia piano T-1 in comune di Bagno di Romagna e al catasto terreni al foglio 61 particella 154 di are 07 e centiare 30 e foglio 61 particella 155 di are 08 e centiare 82 e foglio 61 particella 158 di are 01 e centiare 18 in comune di Bagno di Romagna località Selvapiana Casa Vecchia

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

## **1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – LOTTO UNICO**

### **Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato oggetto della presente perizia destinato ad abitazione posto nel comune di Bagno di Romagna località Selvapiana – Casa Vecchia in via Saiaccio Poggiolino 37 si trova in una zona extraurbana di montagna a monte della vecchia strada provinciale che collega Bagno di Romagna con Cesena

Il fabbricato di abitazione ha una unità abitativa costituito da piano terra e piano primo.

Ha struttura in muratura di pietra con tetto a due falde. I muri del piano terra hanno spessori di dimensioni maggiori rispetto al piano primo.

Ha due locali al piano terra e due locali al piano superiore. L'appendice sul fronte sud est ospita il bagno con ingresso autonomo dall'esterno.

Una scala interna in legno, ripida, permette il collegamento tra il piano terra e il piano superiore, sbarcando in una camera da letto.

I vani del piano primo hanno soffitto inclinato (intradosso della copertura).

Esternamente l'edificio è rifinito per la parte superiore con intonaco tinteggiato mentre il piano terra (ad esclusione dell'appendice destinata al servizio igienico) è con elementi in pietra a vista in parte stuccata a malta cementizia e parte senza stuccatura delle fughe.

Alcune finestre hanno porzioni di bordature in masselli di pietra o architravi in legno

L'appendice è intonacata e tinteggiata essendo stata realizzata con mattoni, la realizzazione del bagno è avvenuta su una base di pietre probabilmente di un precedente manufatto.

Lo sporto di gronda è costituito da lastre di pietra locale ed il tetto dell'abitazione ha struttura principale in legno completato da assito.

Per l'appendice che accoglie il servizio igienico lo sporto di gronda è in lastre di cemento amianto ondulato con copertura in tegole di cotto.

Ha lattoneria in lamiera di rame, i pluviali non sono allacciati a pozzetti di raccolta e convogliati in fognature per le acque meteo.

Presenta delle chiavi e catene per il consolidamento strutturale.

All'interno il fabbricato ha pareti intonacate, pavimento in piastrelle di monocottura, scala di accesso al piano superiore in legno.

Finestre in legno con vetro camera e porte ad anta in legno

Alcune aperture sono dotate di inferiate metalliche ed altre (piano terra e piano superiore) con persiane in legno verniciato, la porta di ingresso ha persiana in legno a doghe orizzontali e telaio di irrigidimento interno, con porta vetrina interna in legno e vetro

Nel bagno è presente una porta vetrina con vetro opalino.

E' presente l'impianto idrico, non si è potuto verificare l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

L'impianto elettrico è parte del tipo sottotraccia e parte in canalina esterna. Non c'è l'impianto di riscaldamento, una stufa economica a legna funge da riscaldamento per l'abitazione.

Nel bagno non sono presenti tutti i sanitari.

### **Descrizione dell'area esterna del fabbricato e dei terreni agricolo-forestali**

Per raggiungere il fabbricato di abitazione e i terreni che fanno parte della presente procedura occorre procedere nel percorso costituito da un sentiero accidentato e pieno di rovi e che rende difficile l'accesso, con presenza di muretti a secco in condizioni statiche precarie per il sostegno del terreno

All'immediato intorno dell'edificio è presente una vegetazione spontanea e non è perimetrato da marciapiede

I terreni, catastalmente sono denominati "seminativo" e "vigneto" ma non hanno attualmente queste qualità colturali in quanto l'abbandono del governo degli stessi ha consentito alla vegetazione spontanea di insediarsi e ha preso la preponderanza aggredendo le superfici; si trovano essenze arboree costituite da alberi e arbusti infestanti di flora spontanea.

Ha una superficie totale compreso il lotto dove insiste il fabbricato di mq. 1730

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività medio-alta e parzialmente anche da ripidi pendii ed in alcune parti con affioramenti di roccia.

L'acclività si addolcisce per una piccola superficie in corrispondenza del fabbricato, dove risulta oggetto di antropizzazione.

La morfologia di origine della zona è stata condizionata dall'azione antropica e regolarizzata da anni per la costruzione del fabbricato.

La zona è posta a monte della vecchia strada statale.

Dalla pubblica via si accede con una bretella carrabile di dimensioni ristrette che si inerpica e si raggiunge una area di altra proprietà e da qui si raggiunge a piedi, dopo circa 60 metri il fabbricato.

La parte del territorio interessata dalla vegetazione spontanea necessita di una profonda opera di manutenzione. Per l'assenza di manutenzione e cura del terreno è difficile la visione d'insieme dei terreni e quindi non si garantisce per eventuali presenze di materiali accatastati o depositati da rimuovere.

### **Osservazioni in merito**

Si è provveduto alla comparazione tra la planimetria catastale e la documentazione delle pratiche edilizie presso il Comune di Bagno di Romagna e lo stato di fatto.

Nel fabbricato oggetto della presente si sono evidenziate difformità sia a livello di planimetrie catastali che di elaborati grafici depositati in comune

In particolare alcune misure del piano terra non corrispondono tra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune relativo al vano definito camera (dove si trova la scala di accesso al piano primo) nella parete di divisione con la cucina, inoltre sono descritte misure diverse tra l'elaborato allegato a comunicazione – Relazione Opere lett. a) pratica protoc. 4057 del 23/3/1996 e la pratica di concessione in sanatoria n. 909 del 8/1/1992.

Sono difformi anche le dimensioni esterne descritte negli elaborati sopraccitati sia sul fronte del fabbricato che sul lato nord-est e anche dell'appendice dove è collocato il servizio igienico.

E' stato realizzato un portico sul fronte nord est con struttura precaria in legno e copertura il guaina similtegola.

Superiormente alla porta di accesso all'abitazione è stata collocata una pensilina in legno  
Sul retro del fabbricato è stata inserita una parete tra il fabbricato e il fianco della montagna per realizzare un deposito

Difformità anche nelle dimensioni di alcune finestre e porte

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

I terreni agricoli non hanno le qualità descritte catastalmente e la vegetazione spontanea ha aggredito le superfici

Il fabbricato e i terreni agricoli necessitano di opere di manutenzione

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Pavimenti interni	in piastrelle di monocottura
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico	si
riscaldamento	effettuato con stufa economica a legna collocata al piano terra (ad esclusione del bagno)
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si (non si sono verificati i terminali di scarico) Per le acque meteo non sono presenti pluviali e rete di raccolta ed allontanamento o sono assenti gli stessi pluviali
copertura	a due falde con manto in laterizio e lattoneria in lamiera di rame
abitazione	fabbricato è di tipo isolato con corpo principale a due piani ed appendice al piano terra destinato a servizio igienico con ingresso autonomo dall'esterno

Il fabbricato, al momento del sopralluogo non è occupato e risulta abbandonato

L'unità abitativa non era dotata di certificazione energetica (Ape)

Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico: relativamente all'immobile distinto alla particella 158 del foglio 61.

Il certificato ha assunto il numero 01337-425589-2023, scadente il 19/8/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica C con EP gl,nren 165,66 kWh/mq anno.

I certificati sono stati redatti dal \*\*\*\*\*.

**LOTTO UNICO (FABBRICATO E TERRANI AGRICOLO-FORESTALI)**

Il valore totale dell'intero lotto (fabbricato e terreni agricoli) è di **€. 32.900.00** **(diconsi Euro trentaduemilanovecento/00)**



**NOTE.**

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Allegati :**

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. certificato di destinazione urbanistica</i>
<i>Documenti comune di Bagno di Romagna elaborati grafici e descrittivi</i>
<i>Copia certificato energetico della unità abitativa</i>

*La presente relazione di stima si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:*

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 7 settembre 2023

---

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI