

ALLEGATO “A”

N° 1

RG. ES N° 140/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* LOTTO UNICO*

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un complesso immobiliare sito in Comune di Bagno di Romagna, via dell'Orto nn. 12-30, composto da struttura di carattere collettivo "Caserma dei Carabinieri"; appartamento e autorimessa, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, **al Foglio 136, Particella 508 subalterni 4, 5, 6 e 7**, il tutto edificato su area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna, **al Foglio 136, Particella 508**, Ente Urbano di mq. 958,00 (catastali).

Le porzioni immobiliari pignorate, per la sola quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà indivisa, costituiscono un ampio fabbricato indipendente con area cortilizia pertinenziale composto da 4 unità immobiliari (tutte oggetto di procedura).

L'immobile è posto in angolo fra due strade (via dell'Orto e via del Faggio) in un piccolo promontorio che sovrasta su parte della vallata.

L'immobile che è adibito e occupato dalla Stazione dei Carabinieri di Bagno di Romagna si eleva in parte per due piani fuori terra ed in parte su tre piani, oltre sottotetto.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto, copertura con travi varesi e tavelloni, canali di gronda e pluviali in lamiera, in parte danneggiati.

Le facciate esterne sono in parte rivestite in pietra/sasso al piano terra e primo sottostrada ed in parte in muratura faccia vista ai piani superiori.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 535,09 di cui mq. 392,49 per il subalterno 4 (stazione carabinieri); mq. 123,40 per l'alloggio sub. 5 con servizi e mq. 19,20 per l'autorimessa sub. 6, oltre a mq. 722,00 circa di terreno libero pertinenziale (sub. 7) comune a tutte le unità immobiliari.

In generale si presenta in normale stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi di manutenzione generalizzati, specie al piano sottostrada ove sono state accertate macchie di umidità e alcune crepe.

Sono necessari altresì interventi di verifica e/o di riammodernamento degli impianti poichè risultano conformi all'epoca della loro costruzione.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (corte), che si possono quantificare forfettariamente in €. 3.000,00 annue, al netto di imposte.

La proprietà è soggetta a vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Normativo del Comune di Bagno di Romagna, dei vincoli e limitazioni di cui alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici è altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. oltre ai vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna,
al Foglio 136,

Particella 508 sub. 4, zona censuaria 2, categoria B/1, di classe 2, consistenza mc. 1.347, totale superficie mq. 445, Rendita Catastale €. 1.252,20;

Particella 508 sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 596,51;

Particella 508 sub. 6, zona censuaria 2, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 16,00, Rendita Catastale €. 66,93;

Particella 508 sub. 7, BCNC corte comune a tutti i sub.

al **Catasto Terreni** del Comune di Bagno di Romagna,

al **Foglio 136**,

Particella 508, Ente Urbano di mq. 958,00 (catastali).

CONFINI

La proprietà confina con via Dell'Orto, con via del Faggio, con proprietà del Comune di Bagno di Romagna (part. 300); salvo altri.

PERTINENZA

Quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà indivisa

PROVENIENZA DEL BENE

*Atto di divisione a stralcio del Notaio di Sansepolcro del 05/03/1999 rep. 47638 fra i signori, e con il quale veniva assegnata alla sig.ra e al sig. la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà indivisa, ciascuno, fra gli altri beni delle porzioni immobiliari identificate al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1, 2 e 3.

Trascritto a Forlì il 20/03/1999 Art. 2.757

N.B. al Catasto Fabbricati con variazione del 13/04/2016 pratica FO0034273 in atti dal 13/04/2016 avente come causale "frazionamento e fusione con cambio d'uso" i subalterni 1, 2 e 3 della Particella 508

venivano soppressi originando gli attuali subalterni 4, 5, 6 e 7 della particella 508.

*Atto di divisione del Notaio del 16/11/1998 rep. 45934 fra i signori,, e con il quale veniva assegnata, fra gli altri, ai signori e la quota di 2/14 di proprietà indivisa, ciascuno, fra gli altri beni delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1, 2 e 3.

Trascritto a Forlì il 14/12/1998 Art. 10.421

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 14/07/1994 Rep. n° 15/254 del defunto Sig. deceduto il 21/04/1993, fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà in capo al de cuius, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1, 2 e 3 diveniva di proprietà della sig.ra per la quota di 3/18 e dei signori, e per la quota di 2/18 ciascuno

Trascritto a Forlì il 12/08/1994 Art. 6.381

NB: non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione da parte degli eredi.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagno di Romagna è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà immobiliare.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica N. 2/23 protocollo n. 367/2023 rilasciato dall'Ufficio preposto il 10/01/2023 è emerso che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

Secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC)

(Approvato con deliberazione C.C. n. 70 del 08/11/06)

L'area è soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati ("Norme"

- Elaborato n. 12):

"unità di paesaggio" (art.2.1)

"sistema dei crinali" (art.2.2)

area ricompresa nel "Territorio Urbano": "Ambiti urbani consolidati"
(art.3.17)

area ricompresa nelle "Aree a rischio di frana" (art. 2.27).

Ulteriori particolari destinazioni-previsioni derivanti da P.S.C. o da strumenti di pianificazione e vincoli sovracomunali:

- area interessata parzialmente da fascia di rispetto stradale
- area interessata parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti
- area ricompresa all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del "titolo II del D.Lgs. 42/04" in relazione alle disposizioni introdotte dal D.M. del 30/10/1996
- area ricompresa all'interno dell'area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30/12/23 n. 3267 – Vincolo idrogeologico
- area ricomprese in "Aree a rischio idrogeologico" (art.13 - R4) (Piano Stralcio Autorità di Bacino).
- area interessata da "frane quiescenti".

Secondo il Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE)

(Approvato in data 2/04/2009 con atto deliberativo C.C. n. 31)

L'area è soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati

("Norme" - Elaborato n. 2):

- area parzialmente ricompresa nel "Tessuto A10-2": tessuti urbani d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo, anche di pendio. Si tratta di tessuti

sostanzialmente saturi, anche se sono presenti alcuni lotto liberi interclusi, con viabilità di distribuzione interna a sezione stradale particolarmente ridotta”, destinata ad: “Attrezzature e spazi collettivi “C” – Attrezzature di interesse comune”.

Ulteriori particolari destinazioni-previsioni derivanti da R.U.E. o da strumenti di pianificazione e vincoli sovracomunali:

- area interessata parzialmente da fascia di rispetto stradale
- area interessata parzialmente da fasce di rispetto di eletrodotti

Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

(Variante specifica approvata con delibera del C.P. prot. 103517/57 del
10/12/2015)

L'area è soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:

- area interessata da “frane quiescenti”.

In data 02/09/2022, a mezzo posta certificata è stata richiesta presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bagno di Romagna a documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

In risposta alla richiesta fatta la Responsabile del Procedimento Ing.del Comune di Bagno di Romagna con pec del 05/10/2022 comunicava che: “*Considerato che l’immobile oggetto di richiesta risulta attualmente utilizzato dall’Arma dei Carabinieri come Stazione CC di Bagno di Romagna... omississ...Preso atto che in data 23/09/2022 – prot. 12143 è pervenuta comunicazione da parte della Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Forlì-Cesena con la quale si precisa che “potrà essere oggetto di accesso agli atti unicamente la planimetria riportante la superficie complessiva dell’immobile, rilevando, diversamente, motivi ostativi alla documentazione tecnica contenente la descrizione*

planimetrica della Caserma, con indicata la relativa dislocazione di locali e servizi sensibili'

Tutto ciò premesso venivano consegnate allo scrivente le scansioni degli atti emersi ad esclusione degli elaborati grafici e delle relazioni riferite alla disposizione planimetrica della caserma.

Nel dettaglio veniva fornita:

- Licenza di Costruzione n. 26/65 del 15/06/1966, rilasciata dal Comune di Bagno di Romagna per costruire una caserma dei Carabinieri
- Verbale di collaudo dei lavori di costruzione del 18/12/1966 redatto dall'Ing.
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 26/65 del 27/09/1967 rilasciata dal Comune di Bagno di Romagna;
- Lettera della Legione Carabinieri di Bologna del 08/10/1986 n. 3045/114-1 prot. n. 10146 del 09/10/1986, al Sindaco del Comune di Bagno di Romagna e per conoscenza ai signori, c/o, con la quale si chiedeva un sopralluogo tecnico atto a verificare la stabilità del muro di sostegno, posto sul lato sinistro della scala di accesso alla caserma, in quanto presentava una lesione di notevole proporzione, nonché la pericolosità della medesima scala, chiedendo di esaminare la possibilità di emettere "Ordinanza Ingiunzione" nei confronti dei signori e per l'immediata eliminazione dei suddetti pericoli;
- Lettera del 14/10/1986 redatta dai signori e in riscontro a quella della Legione dei Carabinieri di Bologna del 08/10/1986, depositata in Comune di Bagno di Romagna il 17/10/1986 prot. n. 10417, con la quale contestavano che non esisteva un immediato pericolo al riguardo dichiarandosi comunque disponibili nell'effettuare il lavoro di ripristino, facendo comunque presente che gli stessi non percepivano il canone di affitto da ben 10 mesi;

- Comunicazione del Sindaco del Comune di Bagno di Romagna del 23/10/1986 prot. n. 10146, in riferimento alla segnalazione pervenuta in data 09/10/1986, con la quale veniva comunicato che, *in data 10/10/1986 l'Arch. ed il Geom., dipendenti del Comune, si recavano sul luogo, sentiti nel merito i tecnici, accertato uno stato di degrado generalizzato, accertata la disponibilità dei proprietari a provvedere alla predisposizione dei lavori di ripristino necessari, comunicava che: 1) i lavori dovranno interessare il consolidamento ed il ripristino della muratura in pietra a vista prospiciente la pubblica viabilità; 2) il termine per dar completamento alle opere si stima in 30 giorni; 3) i lavori si intendono autorizzati con iscrizione al numero 345/86 del registro delle autorizzazioni comunali.*
 - Denuncia di Inizia Attività Prot. n. 13715 del 09/08/2005 presentata dal sig. al Comune di Bagno di Romagna per modifiche interne all'alloggio del piano primo e realizzazione di un accesso pedonale per disabili sull'esistente accesso carrabile su via Dell'Orto;
 - Denuncia di Inizia Attività n. 3281 del 09/02/006 presentata dal sig. al Comune di Bagno di Romagna in variante in corso d'opera alla DIA Prot. n. 13715 del 09/08/2005 per la riduzione larghezza della pavimentazione esterna per percorso disabili
 - Comunicazione di Fine Lavori Prot. N° 16880 del 29/08/2008, depositata in Comune di Bagno di Romagna dal Sig. con la quale si comunicava che i lavori di cui alla DIA Prot. n. 13715 del 09/08/2005 erano ultimati il 25/08/2008.
 - Scheda tecnica descrittiva e fotografie Prot. N° 16881 del 29/08/2008 depositata in Comune di Bagno di Romagna dal Sig. per la DIA Prot. n. 13715 del 09/08/2005.
- Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti il complesso che comprende la porzione immobiliare oggetto di stima e la porzione

immobiliare stessa risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

Considerato che l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna, come da comunicazione pec di cui sopra non ha fornito e prodotto alcun elaborato grafico rappresentante il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente Perito Stimatore non è stato in grado di verificare eventuali difformità edilizie urbanistico-edilizie ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

In occasione del sopralluogo è stato possibile eseguire un raffronto dello stato dei luoghi solo ed esclusivamente sulle planimetrie catastali agli atti catastali datate 13/04/2016. In base alle planimetrie catastali non sono state accertate difformità, ad eccezione per un muro al piano sottotetto non rappresentato nella planimetria stessa. In base alla documentazione catastale e lo stato dei luoghi verificato in loco alla data del sopralluogo è stato accertato altresì, all’interno dell’area cortilizia, completamente interrato per tre lati un piccolo manufatto non rappresentato e censito catastalmente avente un’altezza utile netta interna di mt. 2,05.

Per tale locale ripostiglio interrato per tre lati con un solo lato scoperto (verso la corte) non si è in grado di dichiarare se sia autorizzato comunalmente o se privo di titolo edilizio.

NB: si preme puntualizzare un ultimo aspetto, ossia il fatto che catastalmente le unità immobiliari oggetto di procedura sono state oggetto di variazione catastale del 2016 avente come causale “frazionamento e fusione con cambio d’uso”, e solitamente una variazione catastale viene eseguita a seguito di pratica edilizia. Nel caso specifico della proprietà pignorata in base alla documentazione comunale prodotta dall’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna non risulta esserci una pratica edilizia per l’anno 2016 e/o 2015 quindi in questo caso ove la causale della variazione, fra le altre, è cambio d’uso, non si è in grado di

affermare se la situazione catastale rappresentata nella planimetria agli atti sia corrispondente ai titoli edilizi comunali.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì e Cesena a nome dell'esecutata e per identificativo catastale è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere presso la proprietà pignorata, non accertando contratti registrati di alcun genere.

In data 10/10/2022 lo scrivente assieme ad un collaboratore di Studio e alla Custode Dott.ssa Raggi Micaela eseguendo in primo accesso presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva accertava che l'immobile pignorato è destinato e sede della Caserma dei Carabinieri di Bagno di Romagna.

Si procedeva quindi a contattare telefonicamente il Tenente Colonnello Comandante della Compagnia Carabinieri di Cesena per maggiori chiarimenti sullo stato di occupazione dell'immobile pignorato.

A seguito di richiesta fatta dalla Custode Giudiziale Dott.ssa Micaela Raggi alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Forlì-Cesena (Servizi Generali e Attività contrattuale), l'Ufficio preposto inviava Verbale di Accettazione Prot. N° 48446 del 04/07/2022, dalla quale si evince che:
*la Stazione dei Carabinieri di Bagno di Romagna è ubicata nell'immobile sito in Comune di Bagno di Romagna via dell'Orto n° 12 di proprietà fra gli altri della sig.ra (esecutata); e si conveniva che l'Amministrazione dell'Interno, per il tramite della Prefettura di Forlì-Cesena.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era occupata ed in uso dai Carabinieri di Bagno di Romagna e nello specifico:
-la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 4 è occupata dalla Caserma dei Carabinieri con zona uffici e servizi;

- la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 5 è occupata dall'appartamento dato in uso al Comandante della Stazione dei Carabinieri
- la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 6 è occupata da autorimessa collegata all'appartamento sub. 5.
- l'area cortilizia e pertinenziale identificata catastalmente con il sub. 7 è in uso e utilizzata dai Carabinieri come area di manovra e di parcheggio.

Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato (visto da fuori), le dimensioni interne della proprietà rappresentata nelle planimetrie catastali, si ritiene che il canone di occupazione stabilito dall'Amministrazione dell'Interno nel Verbale di Accettazione Prot. N° 48446 del 04/07/2022 sia da ritenersi congruo (non tenendo conto di beni mobili, arredi, attrezzature, macchinari, etc presenti in esso).

La quota di affitto pertanto, per la quota pignorata pari a 1/4 in capo alla sig.ra delle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 4, 5, 6 e 7 è pari a €. 5.460,38 annui.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- **Valore dell'intera proprietà€.**
- **Valore della quota di 1/4 in capo all'esecutata€.**

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)