

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Velotti

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.105/05 R.G.ES.

C.T.U. arch. Alessandro Lucchi
Giuramento del 19/04/2006

* * *

In data 19.04.2006, lo scrivente arch. Alessandro Lucchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio prestava giuramento davanti al Giudice dell'Esecuzione in oggetto, che gli conferiva l'incarico di rispondere ai quesiti.

PREMESSA

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando:

- **DATI DI PIGNORAMENTO**
- **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- **PROPRIETA'**
- **PROVENIENZA DEL BENE**
- **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**
- **REGIME FISCALE**
- **INDAGINE AMMINISTRATIVA**
- **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**
- **DESCRIZIONE DEL BENE**
- **CONSISTENZA COMMERCIALE**
- **STIMA DEI BENI**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento, risultano situati nel Comune di Predappio, in località Marsignano, censiti al N.C.T. del comune, come segue:

Foglio n.20, particella 8;

Fabbricato rurale, ha.00, are.07, ca.70

Foglio n.20, particella 100;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.34, ca.00

Porz.B, Semin. arbor., Classe 1, ha.00, are.20, ca.00

Porz.C, Sem. arbor., Classe 5, ha.00, are.20, ca.40

Foglio n.19, particella 15;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.65, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.01, are.29, ca.72

Porz.C, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.00, ca.35

Foglio n.19, particella 103;

Fabbricato rurale, ha.00, are.30, ca.00

Foglio n.19, particella 95;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.15, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.10, ca.60

Foglio n.19, particella 111;

Qualità Seminativo arborato, Classe 2, ha.00, are.08, ca.36

Foglio n.19, particella 113;

Qualità Seminativo arborato, Classe 2, ha.00, are.24, ca.01

Foglio n.19, particella 115;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.08, ca.97

Foglio n.19, particella 116;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.01, are.41, ca.03

Foglio n.19, particella 118;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.04, ca.93

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto.

Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

25 febbraio 1981

ATTO DI COMPRAVENDITA al rogito del Dott. Raffaele Gafà, Notaio in Forlì, rep.28541

Immobili: appezzamenti di terreno agricolo (mq.28.487 complessivi) con fabbricato colonico, censiti al N.C.T. del Comune di Predappio al:

Foglio 20, part.8

Foglio 20, part.100

Foglio 19, part.15

Servitù di acquedotto a favore del terreno censito al Foglio 20, part.100 e 8, gravante sul terreno al Foglio 20, part.7 di proprietà della Cooperativa venditrice.

Servitù di passaggio favorevole al terreno censito al Foglio 20, part.7, gravante il terreno censito al Foglio 20, part.100.

12 dicembre 1994

ATTO DI COMPRAVENDITA al rogito del Dott. Aldo Fiordoro, Notaio in Forlì, rep.34991

Immobili: appezzamento di terreno (mq.2.560), censito al N.C.T. del Comune di Predappio al **Foglio 19, part.95**

12 dicembre 1994

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO al rogito del Dott. Aldo Fiordoro, Notaio in Forlì, rep.34991

A favore: dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Predappio al Foglio 19, part.20,26,27,29,94

Servitù di passaggio gravante sull'appezzamento di terreno (mq.2.560), censito al N.C.T. del Comune di Predappio al **Foglio 19, part.95**

14 maggio 1998

ATTO DI COMPRAVENDITA al rogito del Dott. Giorgio Papi, Notaio in Forlì, rep.25908/8584

Immobili: Terreno agricolo (mq.3.000) con fabbricato rurale, censito al N.C.T. del Comune di Predappio al **Foglio 19, part.99, 101, 102, 103, 106**

27 ottobre 2000

ATTO DI COMPRAVENDITA al rogito del Dott. Aldo Fiordoro, Notaio in Forlì, rep.62053/3961

Immobili: Terreni (mq.18.730) censiti al N.C.T. del Comune di Predappio al **Foglio 19, part.111,113,115,116,118**

Foglio n.20, particella 8;

Fabbricato rurale, ha.00, are.07, ca.70

(da Visura catastale)

L'impianto meccanografico della particella 8 risale al 01.08.1972 ed è intestato a Castagnoli Benito. La particella rimane proprietà del Sig. Castagnoli Benito fino al 21.02.1981. Da tale data la proprietà è intestata alla Soc. Coop. Lim. "Agricoltura 2000" la quale vende il 25.02.1981 all'esecutato che ne diventa proprietario.

Foglio n.20, particella 100;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.34, ca.00

Porz.B, Semin. arbor., Classe 1, ha.00, are.20, ca.00

Porz.C, Sem. arbor., Classe 5, ha.00, are.20, ca.40

(da Visura catastale)

Nel 1981 la part.100 ha sostituito la part.7b, a sua volta stralciata dall'intera part.7 di mq.46.510 il cui impianto meccanografico risale al 01.08.1972 ed è intestato a Castagnoli Benito. La particella è di proprietà di Castagnoli Benito fino al 21.02.1981. Da tale data e fino al 25.02.1981, la proprietà è intestata alla Soc. Coop. Lim. "Agricoltura 2000" la quale vende all'esecutato che ne diventa proprietario.

L'attuale consistenza di mq.7.440 è dovuta alla Variazione d'ufficio n.682 del 11.02.1982.

Foglio n.19, particella 15;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.65, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.01, are.29, ca.72

Porz.C, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.00, ca.35

(da Visura catastale)

L'impianto meccanografico della particella 8 risale al 01.08.1972 ed è intestato a Castagnoli Benito. La particella rimane proprietà del Sig. Castagnoli Benito fino al 21.02.1981. Da tale data la proprietà è intestata alla Soc. Coop. Lim. "Agricoltura 2000" la quale vende il 25.02.1981 all'esecutato che ne diventa proprietario.

Foglio n.19, particella 103;

Fabbricato rurale, ha.00, are.30, ca.00

(da Visura catastale)

La part.103 deriva dalla part.9 (mq.954, sulla quale esiste un fabbricato rurale) dell'impianto meccanografico del 01.08.1972, intestata a Bonadi Bruno di Antonio Sacerdote (beneficiario) e Prebenda parrocchiale di San Petrignano in Marsignano (piena proprietà) fino al 20.12.1985. Dal 1985 fino 14.05.1998 la proprietà rimane all'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero di Forlì-Bertinoro, che vende all'esecutato la piena proprietà.

In data 22.07.1997, le part.99,101,102,106, vengono soppresse ed unite alla part.103, sulla quale si trova il fabbricato rurale.

Foglio n.19, particella 95;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.15, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.10, ca.60

(da Visura catastale)

La particella 19, deriva dalla particella 16 (soppressa nel 1994) di ha.02, are. 53, ca. 30 dell'impianto meccanografico del 01.08.1972 intestato a Liverani Livio fino al 09.08.1983. Da tale

data la proprietà viene divisa tra Liverani Elena (quota 1/3), Liverani Raffaele (quota 1/3) e Rotulo Irene (quota 1/3);
In data 01.08.1994, la part.16 viene frazionata originando la part.95 acquistata dall'esecutato in piena proprietà nello stesso giorno.

Foglio n.19, particella 111;

Qualità Seminativo arborato, Classe 2, ha.00, are.08, ca.36

(da Visura catastale)

La part.111, è originata dal frazionamento della part.100 (mq.5.650) del 15.03.1999, a sua volta originata dalla part.7 (mq.6.032) dell'impianto meccanografico del 01.08.1972.

Da tale data e fino al 20.12.1985, gli intestatari del bene erano: Bonadi Bruno di Antonio Sacerdote (beneficiario) e Prebenda parrocchiale di San Petrignano in Marsignano (piena proprietà). Dal 1985 fino 15.03.1999 la proprietà rimane all'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero di Forlì-Bertinoro, che vende all'esecutato in data 27.10.2000 la piena proprietà.

Foglio n.19, particella 113;

Qualità Seminativo arborato, Classe 2, ha.00, are.24, ca.01

(da Visura catastale)

La part.113 è originata dalla part.105 di mq.7.034 che, a sua volta, è stata originata dalla part.11 di mq.8.104 dell'impianto meccanografico.

La storia intestataria risulta la stessa della part.111.

Foglio n.19, particella 115;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.08, ca.97

(da Visura catastale)

La part.115 è originata per frazionamento della part.10 (mq.9.751) datato 28.05.1999. La part.10 deriva dall'impianto meccanografico del 01.08.1972.

La storia intestataria risulta la stessa della part.111.

Foglio n.19, particella 116;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.01, are.41, ca.03

(da Visura catastale)

La part.116 è originata dal frazionamento della part.108 (mq.15.908) in data 28.05.1999, la quale, a sua volta, deriva dalla part.3 (mq.18.388) dell'impianto meccanografico del 01.08.1972.

La storia intestataria risulta la stessa della part.111.

Foglio n.19, particella 118;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.04, ca.93

(da Visura catastale)

La particella deriva dal frazionamento della part.108 (mq.15.908) del 1999, che a sua volta è stata originata dalla part.3 (mq.18.388) dell'impianto meccanografico del 01.08.1972.

La storia intestataria risulta la stessa della part.111.

* * *

Dal PRG del Comune di Predappio, approvato con delibera di G.P. del 02.10.2002 e successive varianti, i terreni censiti al Foglio 19, part. 15,95,103,111,113,115,116,118 ed al Foglio 20, part. 8 e 100 rientrano all'interno della Zona territoriale omogenea E – Zona agricola.

DATI DI PIGNORAMENTO

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, Reg.part. n.15112, Reg.gen.n.27172, del 03.12.2005, rep.2647

Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì

- **A favore:**

1. **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ' S.P.A.**, con sede a Forlì (FC), CF:00182270405

2. **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.COOP.A R.L.**, con sede a Modena (MO), CF:01153230360

3. **CASSA DEI RISPARMI DI BOLOGNA' S.P.A.**, con sede a Bologna (BO), CF:02089911206

- **Immobili:** Terreni censiti al **N.C.T.** del Comune di Predappio al Foglio 20 ed al Foglio 19

Foglio n.20, particella 8;

Fabbricato rurale, ha.00, are.07, ca.70

Foglio n.20, particella 100;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.34, ca.00

Porz.B, Semin. arbor., Classe 1, ha.00, are.20, ca.00

Porz.C, Sem. arbor., Classe 5, ha.00, are.20, ca.40

Foglio n.19, particella 15;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.65, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.01, are.29, ca.72

Porz.C, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.00, ca.35

Foglio n.19, particella 103;

Fabbricato rurale, ha.00, are.30, ca.00

Foglio n.19, particella 95;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.15, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.10, ca.60

Foglio n.19, particella 111;

Qualità Seminativo arborato, Classe 2, ha.00, are.08, ca.36

Foglio n.19, particella 113;

Qualità Seminativo arborato, Classe 2, ha.00, are.24, ca.01

Foglio n.19, particella 115;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.08, ca.97

Foglio n.19, particella 116;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.01, are.41, ca.03

Foglio n.19, particella 118;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.04, ca.93

NOTA: Le particelle 99,101,102 e 106 sono state soppresse ed unite alla particella 103.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, oggetto di perizia, sono situati nelle colline del Comune di Predappio, in località Marsignano; in particolare, i terreni e l'edificio censiti al Foglio 20, sono collocati lungo la via Marsignano di sotto, mentre i terreni con edificio censiti al Foglio 19 sono raggiungibili per mezzo di una strada sterrata, che si dirama dalla via sopracitata, situata a destra della chiesa di Marsignano.

I terreni complessivamente hanno una superficie di **ha.5, are.20, ca.07**, di cui:

al Foglio 20 ha.00, are.82, ca.10

al Foglio 19 ha.04, are.37, ca.97

DIVISIONE IN LOTTI

Per la distribuzione dei beni, lo scrivente ritiene opportuno dividere la proprietà in due lotti così distinti:

Lotto 1:

Foglio n.20, particella 8;

Fabbricato rurale, ha.00, are.07, ca.70

Foglio n.20, particella 100;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.34, ca.00

Porz.B, Semin. arbor., Classe 1, ha.00, are.20, ca.00

Porz.C, Sem. arbor., Classe 5, ha.00, are.20, ca.40

Lotto 2:

Foglio n.19, particella 15;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.65, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.01, are.29, ca.72

Porz.C, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.00, ca.35

Foglio n.19, particella 103;

Fabbricato rurale, ha.00, are.30, ca.00

Foglio n.19, particella 95;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.15, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.10, ca.60

Foglio n.19, particella 111;

Qualità Semin. arborato, Classe 2, ha.00, are.08, ca.36

Foglio n.19, particella 113;

Qualità Semin. arborato, Classe 2, ha.00, are.24, ca.01

Foglio n.19, particella 115;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.08, ca.97

Foglio n.19, particella 116;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.01, are.41, ca.03

Foglio n.19, particella 118;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.04, ca.93

ESISTENZA DI SERVITU'

Servitù di acquedotto a favore del terreno censito al Foglio 20, part.100 e 8, gravante sul terreno al Foglio 20, part.7 di proprietà della Cooperativa venditrice.

Servitù di passaggio favorevole al terreno censito al Foglio 20, part.7, gravante il terreno censito al Foglio 20, part.100.

Servitù di passaggio gravante sull'appezzamento di terreno (mq.2.560), censito al N.C.T. del Comune di Predappio al Foglio 19, part.95

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia privata del Comune di Predappio, relativamente ai fabbricati che si trovano sui terreni censiti al Foglio 20, part.8, ed al Foglio 19, part.103 sono stati riscontrati i seguenti atti:

Foglio 19, part.103

- Comunicazione – Relazione opere: Restauro e risanamento conservativo del fabbricato; prot.1952 del 06.03.1999
- Concessione edilizia in Sanatoria n.82 del 08.03.2000 per costruzione di tettoia in ferro, ripostiglio per ricovero attrezzi e vasca di accumulo d'acqua

Foglio 20, part.8

- Concessione per lavori edili: Ristrutturazione e risanamento igienico di civile abitazione prot.2015 del 14.04.1981, n.60.
- Autorizzazione di Abitabilità del 14.11.1983

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile situato sul terreno censito al Foglio 20, part.8, ad oggi, risulta occupato dall'esecutato.

L'immobile situato sul terreno censito al Foglio 19, part.103, è in fase di ristrutturazione e, quindi, non occupato.

Tutti i terreni di proprietà dell'esecutato, sono, ad oggi, da lui coltivati.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Foglio n.20, particella 8;

Fabbricato rurale, ha.00, are.07, ca.70

Foglio n.20, particella 100;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.34, ca.00

Porz.B, Semin. arbor., Classe 1, ha.00, are.20, ca.00

Porz.C, Sem. arbor., Classe 5, ha.00, are.20, ca.40

Foglio n.20, particella 8;

L'edificio, oggetto di perizia, è una villetta indipendente, con struttura portante in cemento armato e manto di copertura in coppi, ristrutturata interamente durante i primi anni '80, come si evince dal progetto della Concessione edilizia allegato alla presente.

L'immobile, realizzato su due piani, sorge su un terreno di mq.770,00 censito al Foglio 20, part.8, ed è costituito al piano terra da vani di servizio all'abitazione quali: garage (mq.28,04 calpestabili), ripostiglio (mq.10,82 calpestabili), lavanderia (mq.8,40 calpestabili), ripostiglio (mq.8,40 calpestabili), cantina (mq.19,55 calpestabili);

mentre al primo piano è situata l'abitazione dell'esecutato composta da una zona giorno: sala da pranzo (mq.18,42 calpestabili), soggiorno (mq.29,25 calpestabili), studio (mq.7,60 calpestabili), bagno (mq.3,30 calpestabili), cucina (mq.6,93 calpestabili); ed una zona notte con due camere da letto matrimoniali (mq.21,75 e mq.20,00 calpestabili), disimpegno (mq.4,00 calpestabili) e bagno (mq.8,50 calpestabili).

Complessivamente l'immobile ha una superficie commerciale di mq. 292,215, oltre al vano scala di mq.10,275, alla terrazza – veranda di mq.31,95 ed il porticato al piano terra di mq.83,25. *(Tutte le misure*

riportate sono calcolate dai disegni allegati alla Concessione edilizia n.60 del 30.07.1981).

Il fabbricato, collocato lungo la strada comunale asfaltata, denominata via Marsignano, sorge su un'area di mq.770,00 (dei quali mq.220,35 occupati dalla superficie della costruzione, ed i restanti mq.549,65 lasciati a giardino) divisa dalla strada per mezzo di una recinzione metallica che si interrompe per accogliere la struttura in pilastri (rivestiti in pietra di trani con lavorazione a scoppato bolognino) dei due cancelli carrabili in ferro battuto, entrambi apribili elettricamente e posti alle estremità del fronte del fabbricato prospiciente la strada comunale. Questa parte di edificio, è divisa dalla strada da un piccolo muro sul quale sono posizionati una serie di pilastri alternati a ringhiere in ferro battuto (della stessa tipologia dei cancelli) che caratterizzano il prospetto sul fronte strada. Sia i pilastri che il basso muro su cui sono collocati, sono rivestiti in pietra di trani lavorata a scoppato e, la stessa tipologia di rivestimento, è utilizzata per i pilastri del portico e per il rivestimento di tutte le pareti esterne del piano terra del fabbricato, fino ad un'altezza da terra di circa cm.260.

Il resto dell'area, è delimitata da una semplice ringhiera in ferro fissata su un basso muro rivestito anch'esso in pietra di trani.

Due prospetti (sul fronte strada e laterale) al piano superiore si presentano intonacati ma privi di tinteggiatura, mentre in prossimità della terrazza (oggi trasformata in veranda) si ha un rivestimento in mattoni a faccia a vista (paramano).

Come accennato, la terrazza è stata trasformata in veranda attraverso la chiusura degli affacci per mezzo di grandi finestre ad infissi in alluminio. Tale modifica, dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali, risulta essere stata oggetto di Concessione edilizia né di Concessione in Sanatoria e, quindi, è da considerarsi

un abuso edilizio (in fase di stima verrà quindi conteggiata come terrazza e non come veranda).

La pavimentazione del portico è in lastre di porfido di colore grigio con posa ad opera incerta, così come il rivestimento della strada carrabile che, costeggiando un lato della costruzione, conduce all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato. Intorno al porticato è presente un marciapiede in battuto di cemento.

La scala coperta che conduce all'ingresso del primo piano del fabbricato, è ad un'unica rampa con gradini rivestiti in lastre di pietra e corrimano fissato a muro realizzato in tubolare di ferro tinteggiato di colore rosso.

L'ingresso introduce a quella che oggi è diventata una veranda ed è caratterizzato da un'alta vetrata (con infissi in alluminio) al centro della quale si apre la porta ad un'anta in vetro. La pavimentazione di questa parte di edificio è realizzata in piastrelle di gres in tinta ocra, mentre le pareti si presentano intonacate e tinteggiate di colore bianco (con battiscopa in granito). Sulla parete dove si trovano gli ingressi del soggiorno e della sala da pranzo è stato realizzato un caminetto (non presente nei disegni) di piccole dimensioni.

Gli ingressi all'abitazione vera e propria sono chiusi "esternamente" con portoncini a due ante in legno di mogano scuro e ferramenta in ottone, mentre internamente è presente una porta a vetri con infissi in alluminio.

Le pareti ed i soffitti interni all'appartamento sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione dei vani "sala da pranzo", "soggiorno", "studio", "cucina" e "disimpegno della zona notte" è realizzata in piastrelle di granigliato nero a finitura lucida. Le due camere da letto presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica a monocottura sulle tonalità dell'ocra, mentre i bagni sono rivestiti in piastrelle di

ceramica dai toni sfumati, sia nel pavimento sia per quasi tutta l'altezza delle pareti. Il rivestimento prosegue sul fianco della vasca da bagno (di grandi dimensioni) presente nel bagno di dimensioni maggiori. Quest'ultimo, oltre ad essere dotato di vasca, presenta anche il box doccia e tutti i sanitari.

Anche la cucina presenta un rivestimento parietale quasi a tutta altezza, realizzato con piastrelle in ceramica nelle tonalità ocra con motivi decorativi in rilievo. Tutte le porte interne dell'abitazione sono in legno massello di rovere con ferramenta in ottone.

Nella sala da pranzo e nel soggiorno sono presenti due caminetti con rivestimento in pietra.

L'appartamento è dotato di ascensore interno di collegamento tra il piano terra ed il piano primo collocato nel vano pranzo, a sinistra della porta d'ingresso.

L'impianto elettrico con placche in ottone, risulta essere a norma secondo le vigenti disposizioni in materia.

L'abitazione, è dotata di video-citofono.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia situata al piano cantina.

L'abitazione è ben disposta dal punto di vista distributivo ed il tutto è in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con livelli di finiture pregevoli.

* * *



Foglio n.20, particella 100

Il giardino della villetta sopra descritta, si affaccia sull'area coltivata e censita al Foglio n.20, particella 100, che dalle visure catastali risulta così coltivata:

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.34, ca.00

Porz.B, Semin. arbor., Classe 1, ha.00, are.20, ca.00

Porz.C, Sem. arbor., Classe 5, ha.00, are.20, ca.40

per una superficie complessiva di mq.7.440,00

In realtà, la Porzione A, censita a vigneto, è oggi coltivata ad actinidia (kiwi).



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Villetta (P.T.-P.1)-----ca. mq.	292,215
Veranda (P.1)-----ca. mq.	31,95
Scala (P.T.-P.1)-----ca. mq.	10,275
Portico (P.T.)-----ca. mq.	83,25
Giardino-----ca. mq.	549,65
Area coltivata-----mq.	7.440,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di una villetta unifamiliare sita nel Comune di Predappio in via Marsignano n.5.

Dall'indagine di mercato, i prezzi di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €1.150,00/mq. a €1.450,00/mq..

In considerazione dei valori sopraindicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti (a norma o meno), della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dal P.R.G. del Comune di Predappio e successive varianti.

Tenuto conto del valore di un fabbricato in quella zona di 1.350,00 €/mq. ottengo:

$$\begin{aligned} & \text{mq.}155,1075 \times \text{€ } 1.350,00/\text{mq.} + \text{mq.}137.1075 \times \text{€ } 1.350,00/\text{mq.} \times \\ & 0,35 + \text{mq.}10,275 \times \text{€ } 1.350,00/\text{mq.} + \text{mq.}31,95 \times \text{€ } 1.350,00/\text{mq.} \\ & \times 0,45 + \text{mq.}83,25 \times \text{€ } 810,00/\text{mq.} + \text{mq.}549,65 \times \text{€ } 240,00/\text{mq.} = \\ & \text{€.}619.314,17 \times 0,80 = \text{€.}495.451,34 \end{aligned}$$

Area coltivata per una superficie complessiva di mq.7.440,00

Porz.A, *Vigneto*, Classe 1, attualmente la coltivazione dell'area non è a vigneto, come risulta invece dalle visure catastali, ma a frutteto di actinidia, il cui valore commerciale di mercato, nella zona, è di € 25.320,00/ha, di conseguenza ottengo:

$$\text{ha.}00, \text{ are.}34, \text{ ca.}00 \times \text{€ } 25.320,00/\text{ha} = \text{€ } 8.608,80$$

Porz.B, *Semin. arbor.*, Classe 1,

$$\text{ha.}00, \text{ are.}20, \text{ ca.}00 \times \text{€ } 8.420,00/\text{ha} = \text{€ } 1.684,00$$

Porz.C, *Sem. arbor.*, Classe 5,

$$\text{ha.}00, \text{ are.}20, \text{ ca.}40 \times \text{€ } 8.420,00/\text{ha} = \text{€ } 1.717,68$$

Valore complessivo del terreno €.12.009,80

Sommo €.507.461,14

VALORE ARROTONDATO€.507.500,00

LOTTO 1: Foglio n.20, particelle 8 e 100;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene indicato al LOTTO 1, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

VALORE DELL'INTERO BENE€. 507.500,00

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Foglio n.19, particella 103;

Fabbricato rurale, ha.00, are.30, ca.00

Foglio n.19, particella 15;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.65, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.01, are.29, ca.72

Porz.C, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.00, ca.35

Foglio n.19, particella 95;

Porz.A, Vigneto, Classe 1, ha.00, are.15, ca.00

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2, ha.00, are.10, ca.60

Foglio n.19, particella 111;

Qualità Semin. arborato, Classe 2, ha.00, are.08, ca.36

Foglio n.19, particella 113;

Qualità Semin. arborato, Classe 2, ha.00, are.24, ca.01

Foglio n.19, particella 115;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.08, ca.97

Foglio n.19, particella 116;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.01, are.41, ca.03

Foglio n.19, particella 118;

Qualità Seminativo, Classe 3, ha.00, are.04, ca.93

Foglio n.19, particella 103;

Fabbricato rurale, ha.00, are.30, ca.00

All'area su cui si erige il fabbricato rurale, si accede per mezzo della strada vicinale sterrata che, costeggiando larga parte dei terreni di proprietà dell'esecutato, immette al lotto di terreno censito al foglio 19, part.103, di mq.3.000,00.

Il podere, denominato "i Fondi", è stato recentemente oggetto di intervento di Restauro e risanamento conservativo (disegni allegati), ma i lavori sono stati interrotti e, la domanda di Concessione non è stata rinnovata.

Quindi il fabbricato disposto su due piani si presenta ancora in fase di costruzione.

L'immobile, per la maggior parte ha una struttura portante in muratura, che permette di riconoscere la forma originaria del vecchio fabbricato rurale mentre, sul retro, sono stati realizzati un vano deposito per gli attrezzi agricoli (superficie calpestabile mq.59,32) ed una tettoia (superficie coperta di mq.60,34) per la quale è stata chiesta al Comune di Predappio la Concessione in Sanatoria rilasciata in data 8 marzo 2000.

Dai disegni di progetto, il piano terra del fabbricato è adibito a cantine e vani di servizio, per una superficie calpestabile di mq.89,08 complessiva; oltre al ripostiglio attrezzi ed alla superficie coperta della tettoia.

Questa parte del piano terreno si presenta con le pareti intonacate al grezzo e non pavimentate.

Il deposito attrezzi, ha una struttura portante realizzata con pilastri in muratura e tamponamento in blocchi di laterizio forati, con pavimentazione in battuto di cemento; le pareti, all'interno di questo vano, non sono intonacate, mentre esternamente l'intonacatura è al grezzo.

Il sistema di copertura del deposito è realizzato con una struttura in ferro, che compone la grande orditura, sulla quale sono posizionati i pannelli coibentati ed impermeabilizzanti.

La struttura in ferro della copertura, prolungandosi va a definire la struttura che sorregge la tettoia eretta su una struttura in pilastri di ferro (sia i pilastri che i puntoni sono realizzati con travi grey-differdingen) sulla quale sono posizionati i pannelli della copertura. Il piano superiore è accessibile per mezzo di una scala in c.a., realizzata perpendicolarmente all'edificio, che conduce ad un ballatoio (sorretto da bassi pilastri in c.a.) che percorre tutto il fronte del fabbricato per poi prolungarsi lateralmente sul prospetto nord (il prolungamento non è stato riportato sui disegni). Il tutto è ancora allo stato grezzo. I prospetti sono intonacati al grezzo e le aperture sui fronti non hanno ancora gli infissi. Il manto di copertura è realizzato con pannelli prefabbricati preintonacati, coibentati ed impermeabilizzati (visibili internamente) e, al primo piano, sono predisposte le travi per la realizzazione del controsoffitto. L'altezza di quest'ultimo è rilevabile anche attraverso la presenza dell'intonaco sulle pareti. Nel vano destinato a cucina, sulla parete a destra dell'ingresso, è presente un caminetto (probabilmente già esistente nel vecchio fabbricato).

Questo vano è disegnato con un bagno ed un disimpegno rispettivamente di mq.4,65 e mq.3,22, che, in realtà sono stati modificati durante l'esecuzione dei lavori, originando due vani (dei quali uno destinato a bagno) e restringendo la larghezza del disimpegno. Inoltre, per illuminare i locali, sulla parete esterna è stata aperta una finestra (non presente nei disegni), visibile dalle fotografie dei prospetti, che si affaccia sotto la tettoia.

L'ingresso agli ambienti del piano superiore, guardando i disegni, avviene sia attraverso la cucina, sia attraverso la camera da letto di mq.33,57 (calpestabili), ma in realtà, l'accesso è consentito anche dalla seconda camera da letto di mq.22,71 (calpestabili), grazie al prolungamento del ballatoio esterno su questo lato del fabbricato.

Sui lati sud ed ovest, il fabbricato è perimetrato da un marciapiede in cemento, che si amplia in corrispondenza dell'ingresso al ripostiglio degli attrezzi agricoli.

Complessivamente, la superficie commerciale del primo piano è di mq.113,373 (oltre alla scala ed il ballatoio), mentre al piano terra la superficie commerciale costituita dai vani cantine e ripostiglio è di mq.129,443.



A sud del fabbricato, è stata realizzata una vasca di circa mq.90,00 completamente interrata per l'accumulo d'acqua il cui uso è adibito all'irrigazione dei terreni. In adiacenza alla vasca, è realizzato un piccolo fabbricato per il contenimento dei macchinari atti al funzionamento del sistema d'irrigazione.

La vasca è stata oggetto di concessione in sanatoria rilasciata in data 8 marzo 2000.



A sud est del fabbricato principale, è situata una piccola costruzione ad uso ripostiglio di mq.49,21, realizzata in laterizio ed intonacata al grezzo esternamente. Anche per questo piccolo fabbricato è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria nel 2000 da Comune di Predappio.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Fabbricato (P.T.-P.1)-----ca.mq.242.816

(oltre a scala, ballatoio e tettoia)

Vani accessori al fabbricato:

Vasca interrata-----ca. mq.90,00

Ripostiglio -----ca. mq.49,21

Area esterna-----ca. mq.2.670,00

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà su fabbricato di tipo rurale disposto su due piani, ancora in fase di costruzione, con annessi fabbricati di servizio, sito nel Comune di Predappio, in località Marsignano, su un'area di mq.3.000,00; oltre alla piena proprietà sui lotti di terreno di mq.40.797,00 complessivi, prevalentemente coltivati a frutteto di actinidia ed in parte a bosco ceduo.

Dall'indagine di mercato, i prezzi di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €.940,00/mq. a €.1.250,00/mq..

In considerazione dei valori sopraindicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni.

Quindi può essere valutato tenendo conto del fatto che è un fabbricato rurale in fase di costruzione, situato nelle colline del Comune di Predappio, con annessi servizi per la coltivazione del fondo .

Considero:

Fabbricato

$(mq.229,25 + mq.27,22) \times € 1.130,00/mq. + mq.64,24 \times € 460/mq. + mq.60,34 \times € 150/mq. = € 328.412,50 \times 0,40 = € 131.365,00$

Area esterna

$mq.2.594,36 \times €/mq.115,00 = € 298.351,40 \times 0,70 = €.208.845,70$

Vani accessori

$Mq.90,00 \times € 230,00/mq. + mq.49,21 \times € 120,00 = € 26.605,20$

Valore fabbricati.....€ 366.815,90

Le visure catastali indicano i terreni coltivati a vigneto e seminativo, ad oggi, l'esecutato, ha coltivato le aree a frutteto di actinidia. Manca un aggiornamento delle visure catastali.

Complessivi

Porz.A, Vigneto, Classe 1, attualmente la coltivazione dell'area non è a vigneto ma a frutteto di actinidia

ha.00, are.80, ca.00 x € 25.320,00 = €.20.256,00

Complessivi

Porz.B, Bosco ceduo, Classe 2,

ha.01, are.40, ca.67 x € 3.580,00 = €.5.035,99

Complessivi

Qualità Semin. arborato, Classe 2, attualmente la coltivazione dell'area non è a vigneto ma a frutteto di actinidia

ha.00, are.32, ca.37 x € 25.320,00 = €.8.196,084

Complessivi

Qualità Seminativo, Classe 3, attualmente la coltivazione dell'area non è a vigneto ma a frutteto di actinidia

ha.01, are.54, ca.93 x € 25.320,00 = €.39.228,276

Valore terreni.....€ 72.716,35

Sommo (terreni e fabbricati) € 439.532,25

VALORE ARROTONDATO € 440.000,00

LOTTO 2: Foglio n.19, particelle 103, 15, 95, 111, 113, 115, 116, 118;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene indicato al LOTTO 2, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

VALORE DELL'INTERO BENE€. 440.000,00

LOTTO 1:

VALORE DEL BENE€. 507.500,00

Foglio n.20, particelle 8 e 100;

LOTTO 2:

VALORE DEL BENE€. 440.000,00

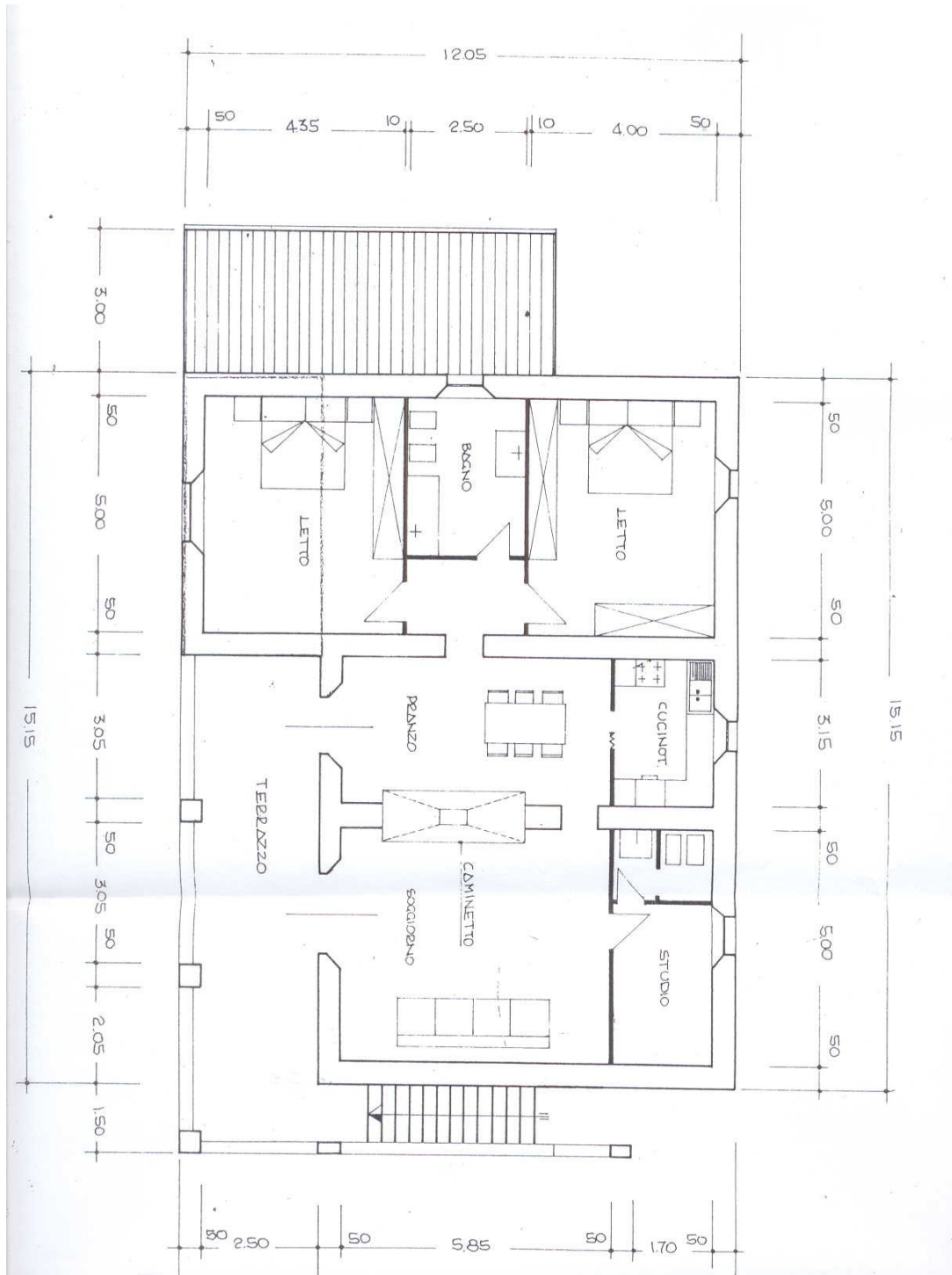
Foglio n.19, particelle 103, 15, 95, 111, 113, 115, 116, 118;

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

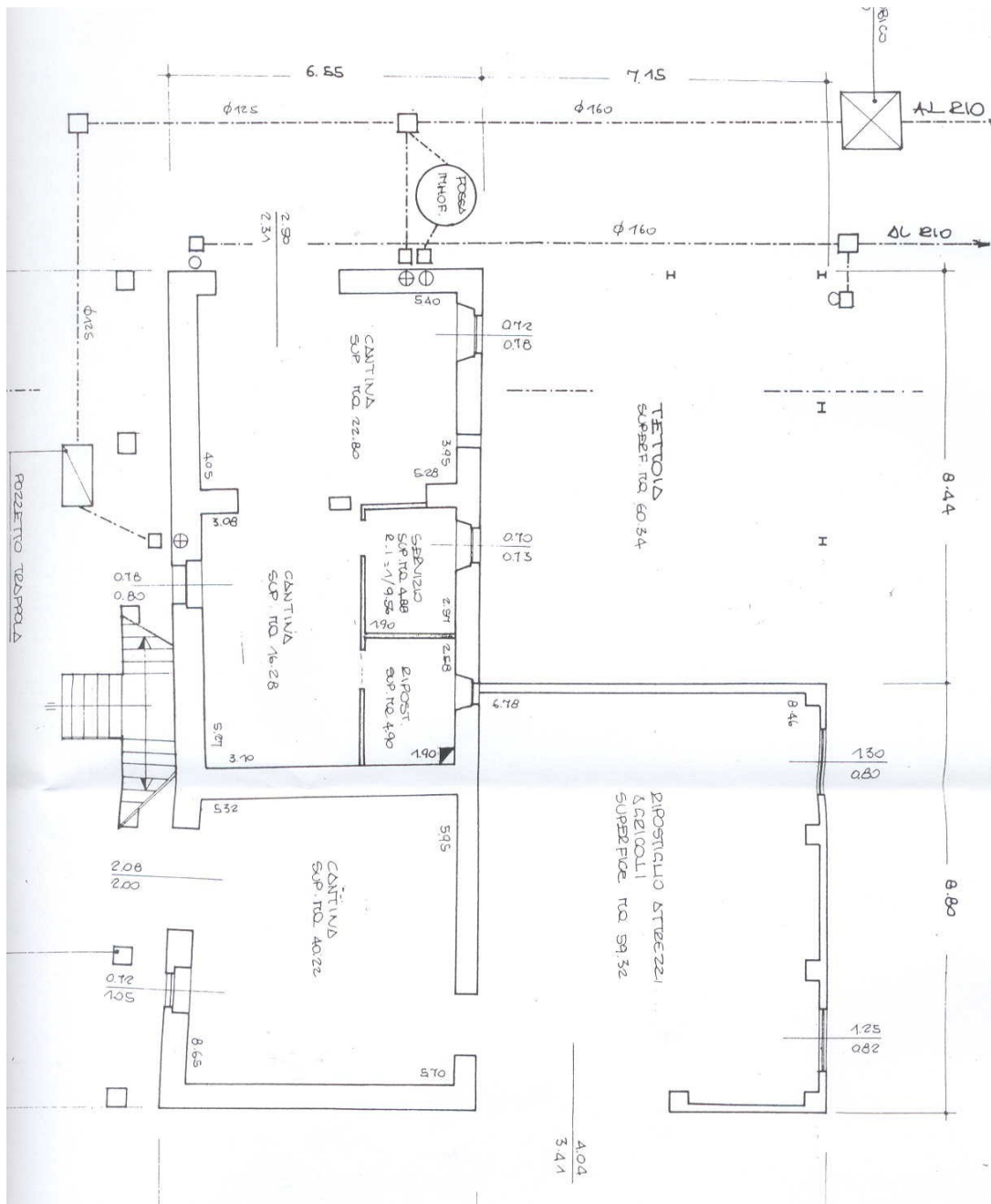
Forlì, 19.06.2006

IL CONSULENTE TECNICO

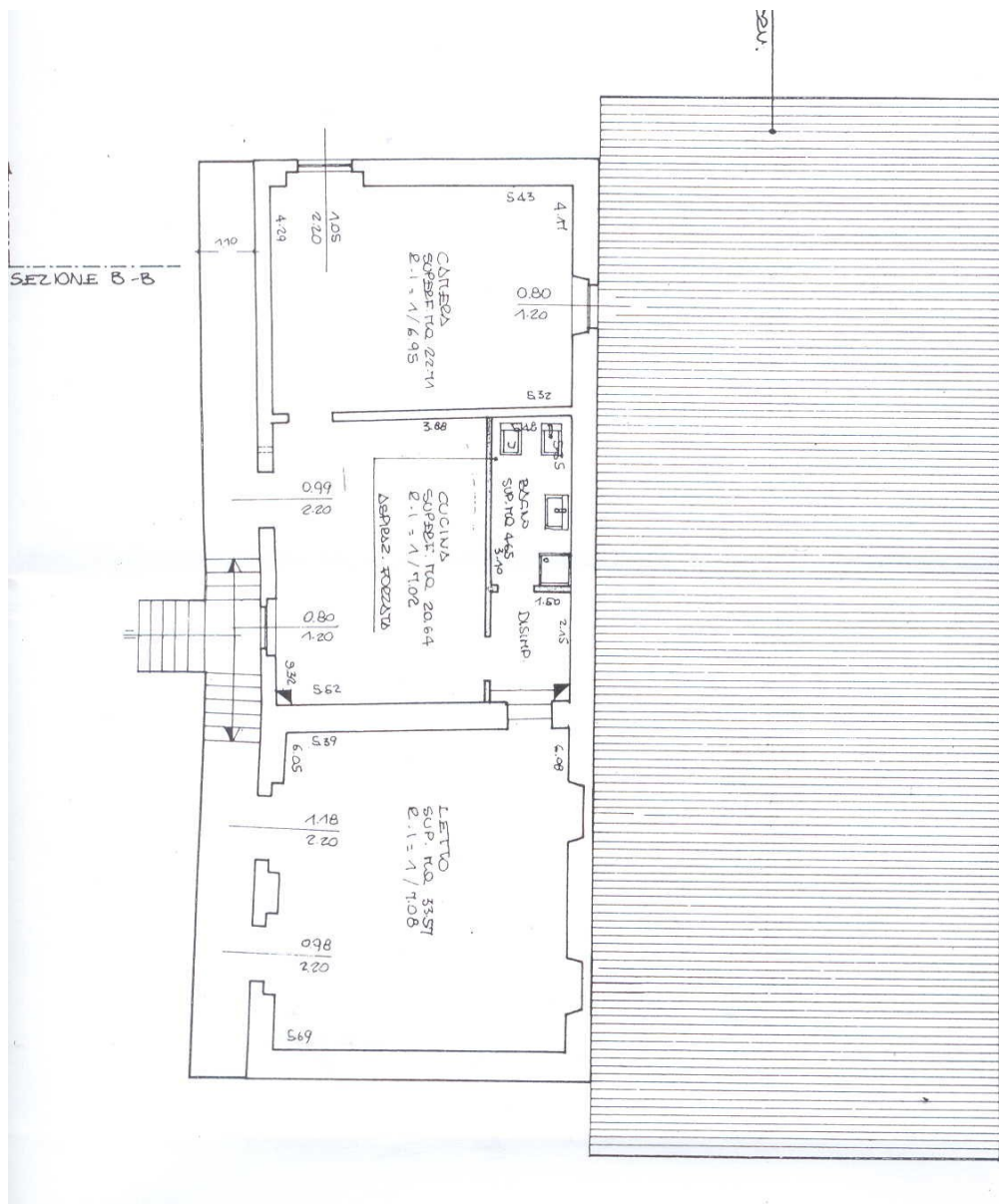
(arch. Alessandro Lucchi)



Lotto 1: Planimetria Primo Piano



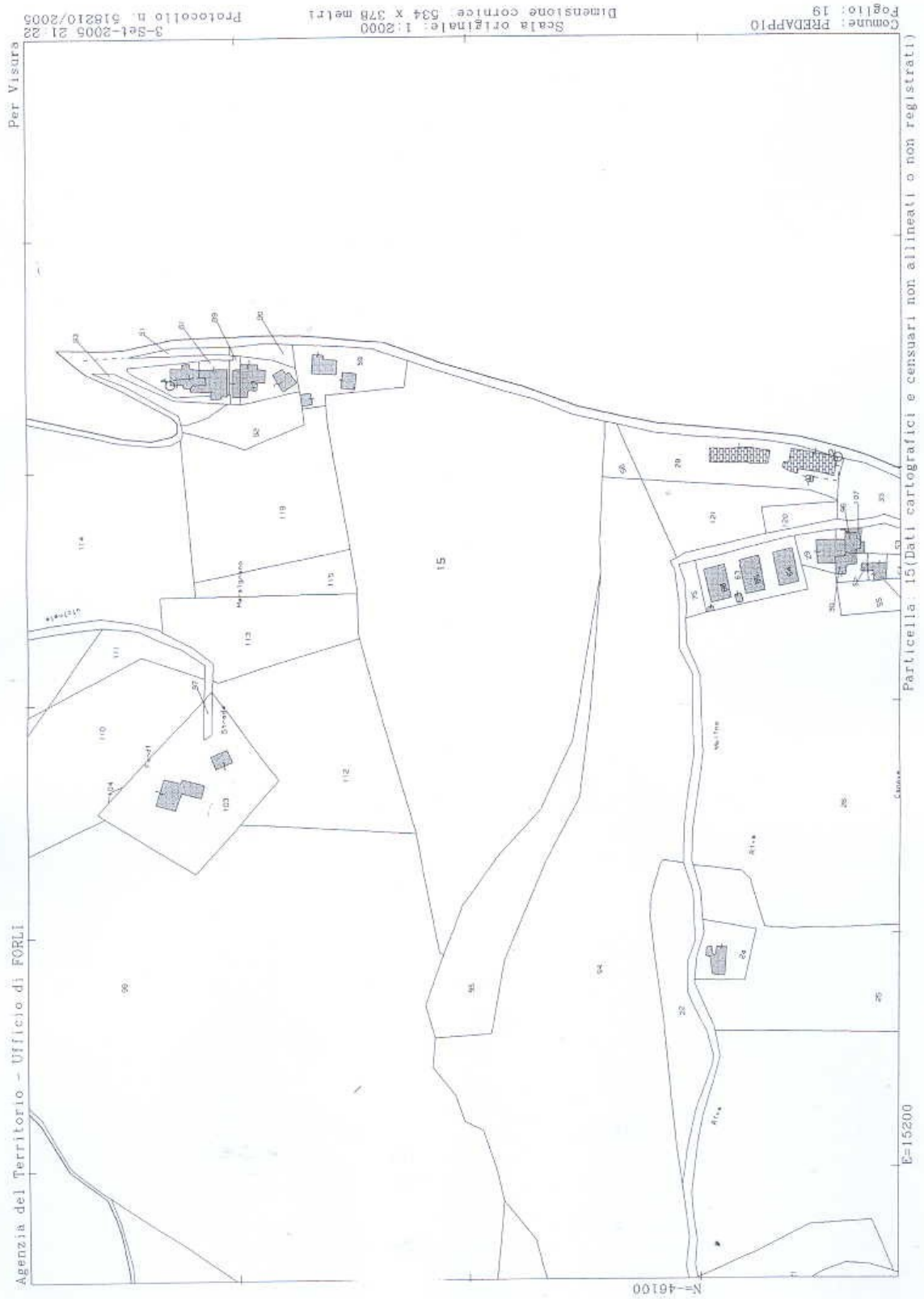
Lotto 2: Planimetria Piano Terra



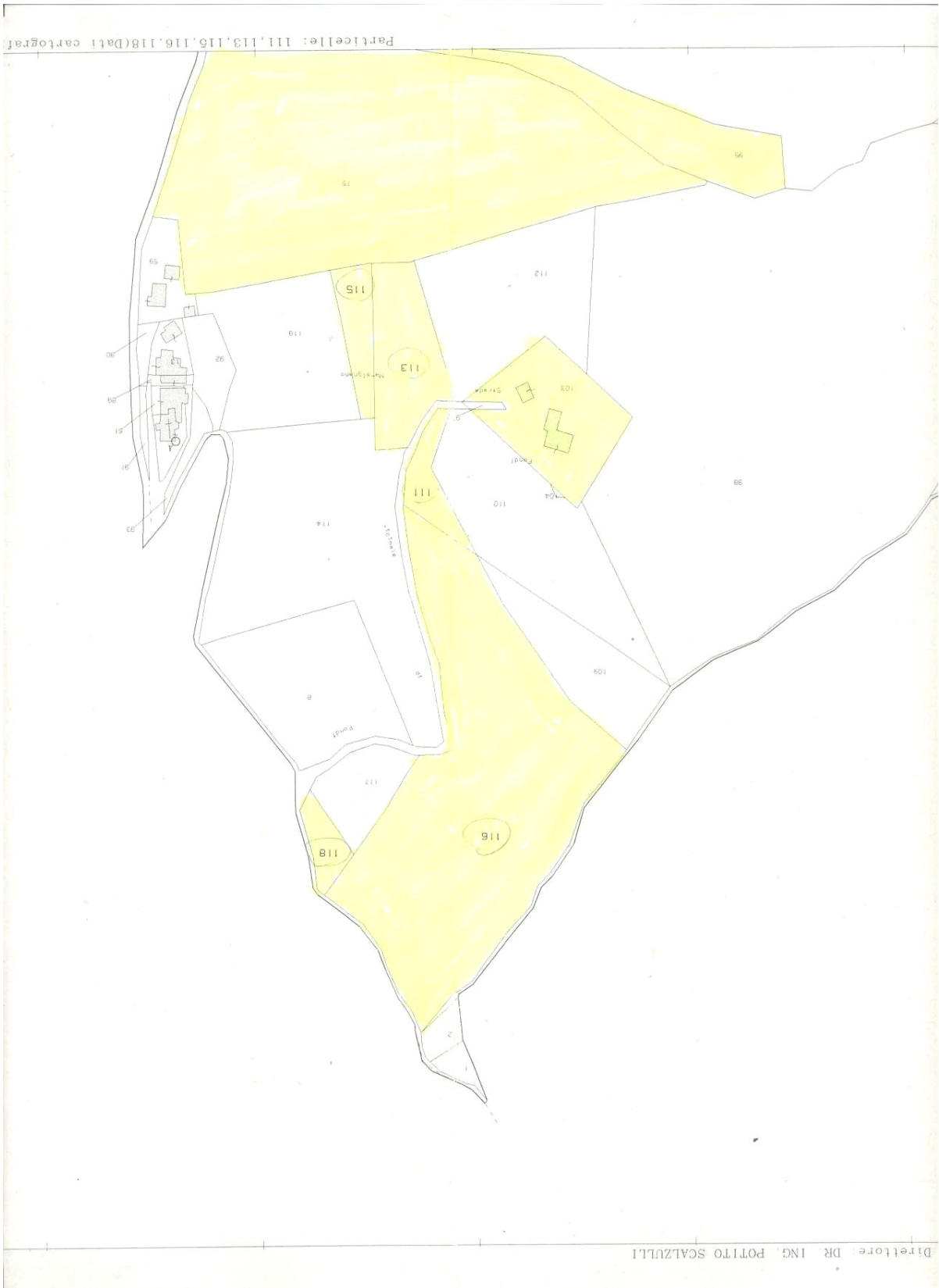
Lotto 2: Planimetria Primo Piano



Lotto 1: Planimetria, Foglio 20, part.8 e 100



Lotto 2: Planimetria, Foglio 19, part.103, 15, 95, 111, 113, 115,
 116, 118



Lotto 2: Planimetria, Foglio 19, part.103, 15, 95, 111, 113, 115, 116, 118