

TRIBUNALE DI FORLÌ**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****N°57/2004 R.G. ES.****OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare promosso da CARISPFO. contro****Aggiornamento – 2007.**

Aggiornamento della descrizione e stima di beni vari pignorati in Comune di Bagno di Romagna (secondo il quesito del 20/dic./2006, posto dal Sig. Giudice Velotti).

Giudice dell'Esecuzione

Ill.mo Signor ~~Presidente~~ del Tribunale di Forlì

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Con riferimento ad incarico affidato dalla S.V. con nomina in data 23/mar./05 e alla richiesta di aggiornamento del 20/dic./2006, il sottoscritto Dott. Arch. Marco Peticca, nato a Roma il 20/10/1941 e domiciliato a Cesena in C.so Ubaldo Comandini n° 111, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n° 465 in data 22/11/1972, ad espletamento dell'incarico ha predisposto quanto necessario per rispondere ai quesiti posti ed espone quanto segue onde effettuare relazione e stima giurata.

Il presente aggiornamento si rende necessario poichè, in sostituzione del P.R.G. è intervenuto un nuovo strumento urbanistico sostitutivo chiamato Piano Strutturale Comunale / P.S.C. in vigore dal 06/dic./2006. Pertanto in attesa del Piano Operativo Comunale / P.O.C. di cui si ignorano i tempi di entrata in vigore e che renderà

esecutive le attuali destinazioni urbanistiche del P.S.C. vengono riveduti alcuni criteri di valutazione di tutti i beni non ancora venduti i cui valori subiscono alcune variazioni.

Inoltre, secondo quanto prescritto dal quesito del 20/dic./2006 vengono anche separati in natura il Lotto 4 (Bene 3) e il Lotto 7 (Bene 5) e vengono predisposti gli atti di frazionamento degli stessi due lotti.

PREMESSA

Si nota che il Lotto 1 (Bene 1) è stato venduto pertanto non è interessato dal presente aggiornamento.

La presente stima giurata ha per oggetto il rimanente patrimonio immobiliare variamente suddiviso tra gli esecutati composto da case e terreni localizzati nel Comune di Bagno di Romagna con riferimento ai terreni ed in particolare al Lotto 4 (Bene 3) e al Lotto 7 (Bene 5).

Per quanto riguarda la predisposizione dei frazionamenti per il Lotto 4 (Bene 3) e per il Lotto 7 (Bene 5) si sono resi necessari nuovi sopralluoghi con strumentazione elettronica per i rilievi topografici e per la conseguente elaborazione di alcune planimetrie che si allegano.

Nell'effettuare le stime per comodità e facilità di lettura è stato seguito l'ordine e la suddivisione indicati nel certificato notarile che raggruppa i beni sulla base delle ditte intestatarie.

DATI CATASTALI DEI BENI

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA.

Foglio 101 particelle 93, 393, 785

particella 629

particella 786

particella 279

particella 628

particelle 189, 485, 478

CATASTO URBANO DEL COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA.

Foglio 101 particella 93.

Foglio 101 particella 360 sub. 4.

SUDDIVISIONE

Il rimanente patrimonio pignorato ai fini della sua stima, essendo composto da entità eterogenee, è suddiviso nelle seguenti singole entità immobiliari:

2-A) – [Lotto 2] – CASA CON PODERE in loc. Pian del Grillo di Acquapartita nel Comune di Bagno di Romagna.

Catasto Fabbricati: Foglio 101 particella 93 (prima del nuovo strumento urbanistico: zona B1 destinata dal P.R.G. come residenziale di completamento; **oggi: TU-au ambiti urbani consolidati**).

Catasto Terreni: Foglio 101 particelle 393 e 785 (prima del nuovo strumento urbanistico: zona F1 destinata a servizi ed attrezzatura di interesse prevalentemente comunale; **oggi: TU-au ambiti urbani consolidati**).

2-B) – [Lotto 3] – Appezamento di terreno edificabile censito al Catasto Terreni: Foglio 101, particella 629 (prima del nuovo strumento urbanistico: zona C0 zone definite dal P.R.G. omogenee destinate a edificazione; **oggi: TUR-at ambiti di trasformazione esterna**).

3) – [Lotto 4] – Modesto appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni: Foglio 101, particella 786 (prima del nuovo strumento urbanistico: zona F1 destinata dal P.R.G. a servizi ed attrezzatura di interesse prevalentemente comunale; **oggi: TU-au ambiti urbani consolidati**).

4-A) – [Lotto 5] – Albergo “DA CRESCIO” in loc. Acquapartita nel Comune di Bagno di Romagna.

Catasto Fabbricati: Foglio 101 particella 360 sub. 4 (prima del nuovo strumento urbanistico: zona D4a destinata dal P.R.G. a insediamenti alberghieri; **oggi: TU-au ambiti urbani consolidati**).

Nota: al Catasto Terreni l'ente urbano è censito con la particella 279.

4-B) – [Lotto 6] – Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni: Foglio 101, particelle 628 (prima del nuovo strumento urbanistico: zona E8 destinata dal P.R.G. ad ambiti di interesse paesaggistico; **oggi: in parte TUR-at ambiti di trasformazione esterna e in parte ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**).

5) – [Lotto 7] – Appezamento di terreno distinto al Catasto Terreni: Foglio 101, particella 189 (prima del nuovo strumento urbanistico: zona F1 destinata dal P.R.G. a servizi ed attrezzatura di interesse prevalentemente comunale; **oggi: in parte TUR-at ambiti di trasformazione esterna e in parte ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**); particella 485 (prima del nuovo strumento urbanistico: parte zona F1 destinata dal P.R.G. a servizi ed attrezzatura di interesse prevalentemente

comunale e parte agricola; **oggi: in parte TUR-at ambiti di trasformazione esterna e in parte ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**); particella 478 (prima del nuovo strumento urbanistico: suddivisa in due diverse destinazioni di P.R.G. dove una parte è zona F1 destinata a servizi ed attrezzatura di interesse prevalentemente comunale e la restante parte in zona D4/a Insediamenti Alberghieri; **oggi: TUR-at ambiti di trasformazione esterna**).

PRESA VISIONE PLANIMETRIE ED ESTRATTI

Il sottoscritto C.T.U. recandosi presso gli uffici comunali ha richiesto i dati edilizi ed urbanistici ottenendo tra l'altro i precedenti autorizzativi dei beni urbani, per due dei fabbricati: l'albergo denominato "Da Crescio" in loc. Acquapartita e la "Casa in loc. Plan del Grillo". Il C.T.U. ha preso visione dei progetti approvati e delle planimetrie delle unità immobiliari urbane e ne ha estratto copie che vengono allegate alla presente perizia. Dai sopralluoghi effettuati dal C.T.U. risultano in alcuni casi diversità tra le planimetrie di progetto, le planimetrie catastali e lo stato di consistenza attuale di alcuni degli immobili che di seguito vengono descritti in dettaglio.

Si ipotizza la possibilità che per queste diversità siano state richieste concessioni in sanatoria il cui iter burocratico potrebbe essere stato sospeso dal pignoramento sopravvenuto così come risulta per una concessione relativa a modifiche all'albergo. Alla luce del più recente quesito circa l'aggiornamento della perizia secondo i nuovi strumenti urbanistici, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici comunali per accertare il nuovo assetto urbanistico dei beni. Tale nuovo assetto urbanistico interessa principalmente i terreni ed in particolare: il Lotto 4 (Bene 3); il Lotto 7 (Bene 5); che sono stati separati in natura; il Lotto 3 (Bene 2B); il Lotto 6 (Bene 4B).

Tali lotti subiscono alcune variazioni di stima economica e in particolare, come richiesto dal quesito, il Lotto 4 (Bene 3) e il Lotto 7 (Bene 5) vengono predisposti per la suddivisione.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non risultano pendenze né omissioni fiscalmente rilevanti.

CONDIZIONI GENERALI DEI BENI

I beni sono stati legittimamente intestati ai soggetti esecutati e risultano liberi da locazioni, affitti, e servitù. I beni sono in parte in buono stato di conservazione e funzionali e in parte in stato mediocre di conservazione. Si fornisce di seguito una descrizione più dettagliata dei beni immobili pignorati.

CONDIZIONI PARTICOLARI DEI BENI E STIME

Il bene 2-A – [Lotto 2] – “CASA CON PODERE LOC. PIAN DEL GRILLO DI ACQUAPARTITA”

Il bene 2-A – [Lotto 2] è costituito da fabbricato residenziale urbano con corte pertinenziale e proservizio rustico con piccolo podere.

Il fabbricato sorge in località Pian del Grillo di Bagno di Romagna, in posizione panoramica, è rivolto verso la valle a nord-est, è adiacente a una strada di urbanizzazione in corso di costruzione. Si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato a valle.

La porzione di civile abitazione al piano terra e al piano primo è accessibile da una scala esterna. All'interno vi sono: una cucina; un soggiorno; un bagno. Il piano primo è composto da due camere da letto matrimoniali. Dall'esterno si accede ad un locale di servizio posto a quota intermedia. Al piano sottostante seminterrato si hanno due cantine e un locale di servizio.

L'immobile è dotato di una esigua area cortilizia pertinenziale posta su due livelli.

Sull'aia è stato demolito un corpo destinato a servizio come risulta dal confronto tra stato di fatto e precedenti autorizzativi. Nella zona nord-est è stato realizzato un proservizio rustico e precario per il ricovero degli attrezzi privo di autorizzazione.

L'edificio nel complesso risulta in buono stato di conservazione.

Il volume è coperto da un tetto a quattro falde con copertura di laterizio così come parte della falda unica del corpo ribassato del servizio.

L'area cortilizia

L'area cortilizia è posta attorno all'immobile su due livelli. All'area cortilizia si accede dalla strada in costruzione. La corte non è recintata, è delimitata verso la strada da

una siepe ed è collegata al terreno agricolo in continuità.

Struttura e solidità

Il fabbricato, di cui il bene è parte, ha struttura muraria in conci di pietra a vista con volai misti di legno tavolato e laterocemento. Il corpo di servizio ha struttura muraria e lignea.

In particolare il bene di cui trattasi risulta in buono stato di conservazione. Ha muri intonacati all'interno; i pavimenti di graniglia e gres porcellanato; rivestimenti di ceramica alle pareti del bagno e della cucina. Gli infissi sono di legno con scuroni esterni in legno. I portoncini esterni sono in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti

L'impianto termico, l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico di illuminazione presenti sembrano in buono stato. Ne va comunque verificata la conformità alle norme vigenti e la loro reale efficienza.

Accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia

L'immobile è stato accatastato, è stata presentata una domanda di Concessione Edilizia n.11 del 29/5/1997 dallo studio tecnico Cornieti e Soprani, a nome di _____, per cambio di classamento dell'immobile da rurale a civile. È stata ottenuta l'approvazione comunale, ma la concessione non è mai stata ritirata; si suppone per la sopraggiunta esecuzione immobiliare.

Il fabbricato pertanto risulta colonico sebbene accatastato al Catasto Urbano; inoltre essendo state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto rappresentato dalle planimetrie catastali e la reale consistenza, sarà necessaria una regolarizzazione urbanistica onerosa.

L'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da appartamento, locali di servizio e una esigua corte esclusiva. La particella di mq.293 era destinata dal P.R.G. superato a zona B1 residenziale di completamento con minime possibilità di ampliamento volumetrico (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005) **oggi: TU-au ambiti urbani consolidati che consente recupero e rifunzionalizzazione.**

Il terreno annesso alla corte pertinenziale di mq.1865 era destinato dal P.R.G. superato a zona F1 zone per servizi e attrezzature di interesse prevalentemente comunale (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005) **oggi: TU-au ambiti urbani consolidati.**

L'unità immobiliare è così articolata:

CASA	
Piano seminterrato	
Lordi	Netti
mq.83,34 (non residenziale)	mq.51,79 (non residenziale)
Piano terra	
Lordi	Netti
mq.60,74 (residenziale)	mq.39,25 (residenziale)
mq.22,60 (non residenziale)	mq.13,55 (non residenziale)
Tot. mq.83,34	Tot. mq.52,80
Piano primo	
Lordi	Netti
mq.53,88 (residenziale)	mq.35,94 (residenziale)
mq.8,55 (scala)	mq.3,40 (scala)
Tot. mq.62,43	Tot. mq.39,34
TOT. GEN. mq.229,11	TOT. GEN. mq.143,93

All'immobile viene attribuita una corte pertinenziale di mq.210,00 circa.

L'unità immobiliare residenziale, ad esclusione dell'area cortilizia, corrisponde a circa

mq.170 commerciali.

Il terreno circostante di mq.1.865, secondo le previsioni urbanistiche, risulta di scarso valore commerciale.

Stima dell'immobile

Si valuta il valore totale del bene in quanto completamente pignorato. Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in zona panoramica non lontano dalla località di Belvapiana. Lo stato di conservazione della residenza è mediamente buono, idoneo all'abitazione. I materiali sono in stato di conservazione mediamente buono.

Il bene risulta appetibile e di immediata e facile commercializzazione per solidità, decoro e posizione.

Per la valutazione dell'immobile e del terreno si è seguito il metodo del valore commerciale. Dal momento che il pignoramento riguarda tutto il bene si procede alla sua stima complessiva.

Valore del fabbricato e del terreno

1°) La superficie commerciale del fabbricato al lordo dei muri risulta essere di complessivi mq.170 commerciali. Attribuendo il valore di €/mq.900,00 (novecento/00) che tiene conto di quanto descritto nella presente relazione e di quanto altro riportato circa l'area cortilizia con la sua minima potenzialità edificatoria, si ottiene l'importo di €1.53.000,00.

2°) Attribuendo il valore di €/mq.4,40 (quattro/40) al terreno annesso di mq.1.865, che tiene conto della sua scarsa commerciabilità, si ottiene il valore di €8.206,00.

Da cui $1^\circ + 2^\circ = €1.53.000,00 + €8.206,00 = €161.206,00$

arrotondati ad €161.200,00 (centosessantunomiladuecento/00).

Il bene 2-B – [Lotto 3] – “APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE LOC.

ACQUAPARTITA”

Il bene 2-B – [Lotto 3] è censito al Catasto Terreni al Foglio 101 con la particella 629 di mq.2.023.

Il terreno era destinato dal P.R.G. superato Zona Residenziale di Espansione C0 con notevole capacità edificatoria (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005) oggi: **TUR-at ambiti di trasformazione esterna.**

Il terreno in zona Acquapartita, non lontano dalla Via Provinciale, è raggiungibile da un viale interpodereale.

Il luogo è parzialmente alberato con essenze autoctone con prevalenza di castagni.

In prossimità dell'accesso carraio che avviene da un cancello di legno il terreno è recintato.

Il terreno risulta parzialmente edificato con stalla, portico e altri servizi al podere.

Non risulta al C.T.U. nessun precedente autorizzativo per alcuna costruzione sul sito.

La capacità edificatoria

Il bene di cui trattasi, secondo il P.R.G. superato (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005), consentiva la possibilità di edificare un fabbricato residenziale anche abbinato, di rilevanti dimensioni fino a un massimo di mq.500 di Superficie Utile Lorda; le nuove norme consentono nuovi insediamenti da normare e rendere operativi secondo il P.O.C. – Piano Operativo Comunale da redigere e approvare.

Stima dell'immobile

Si valuta il valore del bene in quanto completamente pignorato e allo stato in cui si trova. Il terreno è boscoso in posizione amena ed apprezzabile, idoneo ad attività

portive all'aperto, per attrezzature per il tempo libero e per l'edificazione.

Portanto:

applicando il valore di €/mq.60,50 (sessanta/50) al bene di mq.2.023 si perviene

all'importo di €.122.391,50

arrotondati a €.122.400,00 (centoventiduemilaquattrocento/00).

**Il bene 3 – [Lotto 4] – “APPEZZAMENTO DI TERRENO LOC. PIAN DEL GRILLO
DI ACQUAPARTITA”**

Il bene 3 – [Lotto 4] è costituito da un piccolo appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 101 con la particella 786 di mq.260.

Il P.R.G. superato destinava questa area a zona F1, zone per servizi ed attrezzature di interesse prevalentemente comunale, quali depuratore, discarica N.U., mercato, centrali Enel ecc. (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005); **oggi:**

TU-ai ambiti urbani consolidati. Catastalmente è censito come pascolo.

Predisposizione, dopo una preliminare verifica, per il frazionamento

È da notare che tale bene è stato predisposto per il frazionamento secondo la richiesta del verbale del 20/dic./2006 – Giudice Velotti, come risulta dalla nuova planimetria allegata.

Caratteristiche del bene al fine della sua stima

Il bene è di esigue dimensioni e per questo poco interessante ai fini commerciali, tuttavia il lotto in oggetto si frappona tra la nuova strada di urbanizzazione ed altri terreni con la stessa destinazione di zona. Pertanto si può rilevare un valore maggiore rispetto al valore dei terreni ugualmente destinati dal P.S.C. – Piano Strutturale Comunale.

Nota:

come si nota a pag.3 del Certificato Notarile del Dott. Cinzia Brunelli del

12/luglio/2004 “... catastalmente la suddetta particella risulta tuttora intestata a

9 ...per il diritto di piena proprietà”.

Risulta necessaria una voltura.

Valore del terreno

Il valuta il valore del bene in quanto pignorato e si attribuisce ad esso il valore di €/mq.6,00 (sei/00) che tiene conto di quanto descritto nella presente relazione e delle condizioni generali del bene. Pertanto $\text{€}/\text{mq}.6,00 \times \text{mq}.260 = \text{€}.1.560,00$ (millecinquecentosessanta/00).

Lote 4-A – [Lotto 5] – “ALBERGO DA CRESCIO LOC. ACQUAPARTITA”**Conformazione**

Il fabbricato, sito in Località Acquapartita di Bagno di Romagna, è adibito a bar ristorante e albergo.

Al piano terra, con ingresso dalla Via Provinciale di Alfero, sono ubicati: la sala da pranzo maggiore e quella minore; due sale bar; la cucina; i servizi e il vano scala.

Sul lato nord-ovest è stata realizzata una tettoia – pergolato di notevoli dimensioni per accogliere i tavoli all'aperto e al coperto.

Al piano primo dal vano scala e da un attiguo disimpegno vengono servite le camere d'albergo, alcune dotate di bagno esclusivo.

Al piano primo dal vano scala, mediante una scaletta si raggiunge un sottotetto non praticabile, una soffitta adibita a ripostiglio.

Al piano terra nella parte dell'area cortilizia verso nord vi sono alcuni volumi variamente conformati ed eterogenei di servizio a un piano con varie funzioni: magazzini; cantina; rimessa; chiosco; tettoia.

L'immobile è dotato di corte pertinenziale.

Struttura e solidità

L'immobile è il risultato di successivi ampliamenti e rimaneggiamenti. Ha una struttura mista muraria per il nucleo originario e in cemento armato per i volumi più recenti con solai in laterocemento. I volumi sono totalmente coperti con falde di tetto e manto di laterizio, così pure il volume più basso del bar. La struttura portante del porticato è costituita da pilastri e travi in legno. Il pergolato, a falda unica, è stato realizzato con una struttura leggera in ferro. Il fabbricato, nel suo complesso, appare in buone condizioni di stabilità.

In particolare il bene risulta in medio stato di conservazione.

I muri esterni ed interni sono tinteggiati. I pavimenti sono di varia natura: graniglia; monocottura; marmo e gres porcellanato. I rivestimenti sono di ceramica sulle pareti dei bagni e delle cucine. Un parziale rivestimento perlinato in legno ricopre le sale da pranzo e l'ingresso dell'albergo. Gli infissi interni delle finestre sono di alluminio e di legno con persiane, avvolgibili e scuroni di legno. I portoncini sono degli stessi materiali. Le porte sono in legno tamburato.

L'area cortilizia

Il fabbricato è prospiciente la strada e l'area cortilizia si estende sui lati est, nord e ovest.

La particella catastale su cui insiste il fabbricato con le sue pertinenze misura mq.2.400.

Gli impianti

Gli impianti termico, idrico sanitario, elettrico di illuminazione del tipo protetto sotto traccia, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti stante la attività attuale di ristorazione, bar e ricezione turistica, tuttavia ne va verificata la rispondenza alle norme vigenti.

Accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia

Il nucleo originario del fabbricato risale all'anno 1960.

Il bene è stato ampliato con successivi interventi a partire dal 1968 a nome di

L'ampliamento è consistito nell'aumento di volume del

fabbricato. Mediante Concessione Edilizia N.109 del 2/9/1982 a nome

è stata costruita una autorimessa. Successivamente è stata presentata

una domanda di Condono Edilizio con Prot. n.623 in data 26/9/1987, mai rilasciato

per incompleta documentazione. In seguito è stata rilasciata una Autorizzazione Temporanea n.49 del 9/6/1990 per la realizzazione di un box prefabbricato ad uso cucina per un periodo di 2 anni che è poi stato prolungato di altri 3 anni con un'altra Autorizzazione Temporanea n.132 del 2/6/1992. Tale box è stato successivamente demolito a seguito di comunicazione di inizio lavori per adeguamento igienico sanitario. Inoltre è stata richiesta Concessione in Sanatoria, n.2545 del 26/2/1996, per regolarizzare una tettoia in legno per il ricovero di autovetture, non rilasciata per incompleta documentazione.

A seguito di un sopralluogo sono state rilevate alcune anomalie circa la conformazione dell'immobile e l'aggiunta di un pergolato abusivo. Confrontando l'accatastamento dei Geom. Werter Cornieti e Pier Paolo Soprani con lo stato di fatto risulta che l'immobile è stato rappresentato fedelmente eccezion fatta per il pergolato, una tettoia e altre minori difformità.

Non da sanare le opere oggetto dei condoni non conclusi né ritirati e altre minori difformità.

Il P.R.G. superato destinava l'area di sedime dell'albergo a D4a insediamenti alberghieri (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005).

Il nuovo P.S.C. – Piano Strutturale Comunale destina la zona **oggi: TU-au ambiti urbani consolidati**. Pertanto si ritiene che il lotto conservi le stesse potenzialità precedenti.

Avviamento dell'attività

È opportuno notare che il ristorante – bar – albergo oggetto della presente stima è ampiamente noto e intensamente frequentato durante tutto l'anno da numerosa clientela abituale e occasionale. Tale situazione indica un avviamento di una certa

importanza per la prosecuzione dell'attività che potrebbe continuare ad essere svolta con profitto nonostante la dignitosa modestia della struttura. La stima tiene conto anche di questa circostanza favorevole.

L'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da: bar-ristorante; servizi; residenza; portico, pergolato e corte pertinenziale.

La seguente tabella riporta i dati metrici dell'immobile utili ad una sua completa descrizione e stima conseguente.

DA CRESCIO	
Piano terra	
Lordi	Netti
mq.246,09 (residenziale)	mq.200,90 (residenziale)
mq.19,80 (scala)	mq.12,08 (scala)
mq.32,25 (portico)	mq.32,25 (portico)
Tot. mq.315,04	Tot. mq.259,74
Piano primo	
Lordi	Netti
mq.225,46 (residenziale)	mq.189,03 (residenziale)
mq.3,52 (balcone)	mq.3,52 (balcone)
Tot. mq.228,98	Tot. mq.192,55
Piano terra (servizi)	
Lordi	Netti
mq.234,19 (non residenziale)	mq.183,40 (non residenziale)
Tot. mq.234,19	Tot. mq.183,40
TOT. GEN. mq.778,21	TOT. GEN. mq.635,69

La particella su cui insiste il lotto misura mq.2.400.

La corte pertinenziale libera e scoperta risulta di mq.1.850 circa.

L'unità immobiliare, comprese le sue pertinenze corrisponde a circa mq.616 commerciali.

Valore dell'immobile

Si valuta il valore totale del bene in quanto completamente pignorato. Il fabbricato oggetto di stima con corte pertinenziale è ubicato in zona turistica e panoramica. Lo stato di conservazione del bar-ristorante e dell'albergo è discreto, idoneo all'uso per quanto riguarda l'altezza dei locali, le loro condizioni di illuminazione ed areazione; i materiali sono in buona parte in uno stato di conservazione mediamente buono.

Il bene così come si presenta può risultare discretamente appetibile.

Per la valutazione dell'immobile 4-A – [Lotto 5] "DA CRESCIO" comprendente la corte pertinenziale si è seguito il metodo del valore commerciale.

Valore del fabbricato

La superficie commerciale del fabbricato con le sue pertinenze al lordo dei muri risulta essere di circa complessivi mq.616 commerciali. Attribuendo il valore di €/mq.650,00 (seicentocinquanta/00) che tiene conto di tutte le parti descritte dalla presente relazione e rappresentate dagli allegati disegni e di quanto altro riportato, si ottiene l'importo di €.400.400,00 (quattrocentomilaquattrocento/00).

Il bene 4-B – [Lotto 6] – “TERRENO AGRICOLO LOC. ACQUAPARTITA”

Il bene è censito al Catasto Terreni al Foglio 101 particella 628 di mq.6.767.

Il terreno era classificato dal P.R.G. superato quale area agricola (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005); oggi, secondo il Piano Strutturale Comunale P.S.C., è suddiviso in due diverse destinazioni come segue:

a) **TUR-at ambiti di trasformazione esterna,**

b) **ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.**

Il terreno in zona Acquapartita non è lontano dalla Via Provinciale, è contiguo al terreno pignorato 4-B – [Lotto 6], è parzialmente alberato con essenze autoctone con prevalenza di castagni.

Il terreno agricolo è in leggero declivio nella direzione nord dove risulta, secondo le planimetrie catastali, marginato da un viale interpoderale.

Il terreno agricolo ricadeva secondo il P.R.G. superato in zona agricola “E” ed in particolare era destinato quale “ambito di interesse paesaggistico” (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005); oggi: in parte **TUR-at ambiti di trasformazione esterna** e in parte **ambiti agricoli di rilievo paesaggistico** (si veda l'allegato relativo).

Tali zone sono suscettibili di interventi legati alla agricoltura all'allevamento e alla abitazione colonica secondo le modalità consentite dalle norme tecniche di attuazione che saranno contenute nel P.O.C. – Piano Operativo Comunale.

Valuta dell'immobile

Si valuta il valore del bene in quanto completamente pignorato e allo stato in cui si trova.

Il terreno è boscoso in posizione amena ed apprezzabile.

Valore del terreno

1°) Attribuendo il valore di €/mq.70,00 (settanta/00) alla parte di terreno di mq.2866

destinata TUR-at ambiti di trasformazione esterna si perviene l'importo di

€ 200.620,00.

2°) Attribuendo il valore di €/mq.5,75 (cinque/75) alla parte di terreno di mq.3901

destinata ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si perviene l'importo di

€ 22.430,75.

Da cui 1°) + 2°) = € 200.620,00 + € 22.430,75 = € 223.050,75

Arrotondati ad € 223.000,00 (duecentotrentamila/00).

Bene 5 – [Lotto 7] – “APPEZZAMENTO DI TERRENO”

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al Foglio

101 con le particelle 189, 485 e 478 della superficie complessiva di mq.23.240.

Catastralmente il terreno è definito parte a pascolo e parte a bosco ceduo.

Il terreno, non lontano dalla località Acquapartita, è marginato: per un tratto dalla Via dell'Inclsa; dalla Strada Comunale; da una Strada Vicinale. Il terreno è in declivio e a quota elevata.

Destinazioni urbanistiche

Il terreno oggetto di stima aveva tre diverse destinazioni di zona secondo il P.R.G.

superato (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005).

Attualmente, secondo il nuovo Piano Strutturale Comunale – P.S.C., è suddiviso in

due diverse destinazioni come segue:

a) TUR-at ambiti di trasformazione esterna di complessivi mq. 14 540

b) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di complessivi mq. 8 806.

Predisposizione, dopo una preliminare verifica, per il frazionamento

È da notare che tale bene è stato predisposto per il frazionamento secondo la richiesta del verbale del 20/dic./2006 – Giudice Velotti.

Pertanto, come risulta dalle nuove planimetrie allegare, frutto di rilievi elettronici

strumentali in loco, si nota che:

- 1) Non c'è corrispondenza tra le particelle catastali e le nuove destinazioni urbanistiche di zona.
- 2) Risulta una certa differenza di perimetro tra i lati della zona edificabile **TUR-at** a confine con la strada comunale, con la strada vicinale e, in alto verso nord con la

strada comunale Dell'Incisa così come da rilievo strumentale e planimetria catastale.

Valore dell'immobile

Si valuta il valore del bene in quanto completamente pignorato.

Il terreno oggetto di stima, non lontano dalla località di Acquapartita, era destinato secondo in P.R.G. superato in zona edificabile F1, zona edificabile D4/a e in zona agricola (come indicato nella perizia precedente in data 22/set./2005) oggi: in parte **TUR-at** ambiti di trasformazione esterna e in parte **ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**.

Il terreno secondo le visure catastali risulta pascolo e bosco ceduo ed è ben collegato alle infrastrutture viarie.

Il bene può risultare piuttosto appetibile e di buona commercializzazione per le potenzialità edificatorie di alcune sue parti e per la interessante posizione panoramica e per la sua quota sul livello del mare.

Per la valutazione dei terreni si è seguito il metodo del valore commerciale. E dal momento che il pignoramento riguarda tutto il bene si procede alla sua stima complessiva differenziando i valori in relazione alle previsioni di Piano Operativo Comunale – P.O.C. e ai loro aspetti commerciali.

Valore del terreno

Con riferimento alle planimetrie del Piano Strutturale Comunale – P.S.C. e alle norme tecniche allegate si valutano le singole parti del bene come precedentemente suddivise e descritte:

a) attribuendo il valore di €/mq.60,00 (sessanta/00) a mq.14.540 si ottiene l'importo di €872.400,00 (ottocentosestantaduemilaquattrocento/00)

b) attribuendo il valore di €/mq.3,30 (tre/30) a mq.8.806 si ottiene l'importo di

€29.059,80 (ventinovemilaecinquantanove/80)

Sommando i due valori a)+b) = €872.400,00 + €29.059,80 = €901.459,80

Arrotondati in €901.450,00 (novecentoeunomilaquattrocentocinquanta/00)

CONCLUSIONI

l'insieme dei beni, case e terreni pignorati che sono entità distinte, è stato suddiviso

in diversi lotti che sono stati stimati come segue:

BENE 1 – “Casa con podere loc. Selvapiana” _____ **VENDUTO LOTTO 1**

€.70.200,00

BENE 2-A – “Casa con podere loc. Pian del Grillo di Acquapartita” _____ **LOTTO 2**

€.161.200,00

BENE 2-B – “Apezzamento di terreno edificabile loc. Acquapartita” _____ **LOTTO 3**

€.122.400,00

BENE 3 – “Apezzamento di terreno loc. Pian del Grillo di Acquapartita” **LOTTO 4**

€.1.560,00

BENE 4-A – “Albergo Da Crescio loc. Acquapartita” _____ **LOTTO 5**

€.400.400,00

BENE 4-B – “Terreno agricolo, loc. Acquapartita” _____ **LOTTO 6**

€.223.000,00

BENE 5 – “Apezzamento di terreno” _____ **LOTTO 7**

€.901.450,00

Portanto la somma dei valori di **BENE 2-A + BENE 2-B + BENE 3 + BENE 4-A +**

BENE 4-B + BENE 5

ammonta ad **€.1.810.010,00 (unmilioneottocentodiecimilaedieci/00).**

ALLEGATI

1) **BENE 2-A – [LOTTO 2] - “Casa con podere loc. Pian del Grillo di Acquapartita”**

• **ESTRATTI P.S.C. E RELATIVE NORME**

2) **BENE 2-B – [LOTTO 3] - “Appezamento di terreno edificabile loc. Acquapartita”**

• **ESTRATTI P.S.C. E RELATIVE NORME**

3) **BENE 3 – [LOTTO 4] - “Appezamento di terreno loc. Pian del Grillo di Acquapartita”**

• **ESTRATTI P.S.C. E RELATIVE NORME**

• **PLANIMETRIA CATASTALE – RAPP.1:2000 PREDISPOSTA PER GLI ATTI DI FRAZIONAMENTO (come verbale del 20/12/06 G.E. Velotti)**

4) **BENE 4-A – [LOTTO 5] - “Albergo Da Crescio loc. Acquapartita”**

• **ESTRATTI P.S.C. E RELATIVE NORME**

5) **BENE 4-B – [LOTTO 6] - “Terreno agricolo, loc. Acquapartita”**

• **ESTRATTI P.S.C. E RELATIVE NORME**

6) **BENE 5 – [LOTTO 7] - “Appezamento di terreno”**

• **ESTRATTI P.S.C. E RELATIVE NORME**

• **PREDISPOSIZIONE PER GLI ATTI DI FRAZIONAMENTO**

(come verbale del 20/12/06 G.E. Velotti) MEDIANTE I SEGUENTI ELABORATI:

- a) INDIVIDUAZIONE DA SOPRALLUOGO E RILIEVO ELETTRONICO STRUMENTALE DELLA NUOVA ZONA EDIFICABILE. PLANIMETRIA – RAPP.1:2000.
- b) INDIVIDUAZIONE DA SOPRALLUOGO E RILIEVO ELETTRONICO STRUMENTALE DELLA NUOVA ZONA EDIFICABILE CON SOVRAPPOSIZIONE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE E DIFFERENZE. PLANIMETRIA – RAPP.1:2000.
- c) ATTO DI FRAZIONAMENTO DELLA AREA EDIFICABILE PREDISPOSTO PER LA SEPARAZIONE IN NATURA DEL BENE. PLANIMETRIA – RAPP.1:2000.
- d) ATTO DI FRAZIONAMENTO DELLA AREA EDIFICABILE E DELL'AREA AGRICOLA PREDISPOSTO PER LA SEPARAZIONE IN NATURA DEL BENE. PLANIM. – RAPP.1:2000.

7) **ALLEGATO VARIE E RICEVUTE SPESE**

Cosona, 21 maggio 2007

In fede

Dott. Arch. Marco Peticca

