

ALLEGATO "A"

RG.ES. N° 97/2022



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ooo



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ooo

LOTTO UNICO

ooo

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Il lotto è composto da:

un fabbricato colonico, a pianta rettangolare, sviluppato per due piani fuori terra, un corpo di fabbrica adibito a servizi (attualmente accatastato come rudere) oltre alla corte pertinenziale privata di mq.230 e terreni agricoli a coronamento per complessivi mq.5194, raggiungibile dalla via Vessa percorrendo una strada sterrata.

Subalterno 1 (abitazione) Il fabbricato residenziale è realizzato con struttura in muratura portante in pietra a vista: i solai sono in legno: la copertura, a due falde, è costituita da struttura portante lignea e manto in coppi, le lattonerie sono in lamiera verniciata, gli infissi esterni sono in legno privi di sistema oscurante esterno: sul fronte principale è stato realizzato un pergolato con struttura in legno e soprastante telo impermeabile. L'abitazione risulta così distribuita: al piano terreno (h=2.52 ml) si trovano sala, cucina, WC ed un ripostiglio mentre al piano superiore, raggiungibile da scala interna posta nella sala, si trovano tre camere ed il disimpegno centrale. L'immobile è



raggiungibile da strada asfaltata in cattivo stato manutentivo. Internamente, al piano terra presenta pavimenti in parte con tavelle di cotto in parte in gres, muri in pietra a vista, intradosso del solaio in legno a vista: al primo piano le finiture appaiono simili a parte la presenza di alcune pareti intonacate e la presenza di pavimento in legno. Per quanto riguarda gli impianti: l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno. Per l'adduzione idrica l'abitazione è servita da una sorgente naturale (acqua potabile) non esiste allacciamento alla rete gas né altra forma di fornitura di gas per uso domestico e/o riscaldamento. Il riscaldamento è garantito da un camino a legna. Al piano terreno i termosifoni esistenti sono collegati al camino a legna con un sistema di tubazioni e privo di qualsiasi certificazione e collaudo. Per gli impianti o parti di essi, rilevati in tutto il fabbricato, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità e del funzionamento. In un angolo del fabbricato, in corrispondenza dell'asta della parabola, si nota un dissesto nel paramento murario con una crepa verticale che dalla base si sviluppa fino all'imposta della copertura. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale del fabbricato (sia per l'esterno che per l'interno) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto. Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.

Subalterno 2 (pro-servizi):

L'unità, attualmente accatastata come collabente, è formata da tre corpi parallelepipedi addossati tra loro, ciascuno con accesso indipendente dagli altri, realizzati in parte con muratura in pietra a vista ed in parte con muratura intonacata e copertura con struttura lignea e manto in coppi: parti delle coperture non risultano visibili in quanto sormontate da teli plastici posti provvisoriamente per evitare infiltrazioni meteoriche; il piano di calpestio è in terra battuta. Le coperture, tutte indipendenti, sono realizzate con orditura in legno e manto in coppi: i vari ambienti presentano altezze interne diverse tra loro. Ad un lato è stata eretta una tettoia con pali e travi in legno e copertura in ondulina plastica. Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità

rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.

Terreni agricoli

Costituiscono un podere di n°10 particelle di terreno di varia superficie e qualità colturale (alcuni risultano essere frustoli a lato della carreggiata), tutte limitrofe le une alle altre a coprire un'area di territorio che presenta un andamento morfologico con presenza di declivi e pendenze, il tutto per una superficie complessiva di mq. 5194 circa: qualità e classe come indicato nella documentazione catastale allegata. Su detti terreni sono state realizzate alcune strutture per il ricovero degli animali (tra cui una sorta di "paddock" per cavalli) unitamente a recinti per la sgambatura e la permanenza esterna.

L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio

L'ipotetico valore di locazione, comprensivo dei terreni a corredo può essere indicato in totali €.450,00 mensili. L'immobile, privo di abitabilità, non risulta al momento locabile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |
|--------|------------|-----|------------|------------|-----------|--------|-------------|--|
| 57 | 431 | 1 | | | A/3 | 1 | 6 vani | Totale: 153 m ² Totale escluse aree scoperte**: 153 m ² |
| 57 | 431 | 2 | | | F2 | | | |

loc. Vessa frana snc;

Ed al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

| Fg | Part. | Sub | porz | Qualità | Classe | Superficie | Deduz | Reddito | |
|----|-------|-----|------|-------------|--------|------------|-------|------------|---------|
| | | | | | | Ha are ca | | Dominicale | Agrario |
| 57 | 431 | | | ENTE URBANO | | 02 30 | | | |
| 57 | 279 | | | PASCOLO | 1 | 10 30 | | | |
| 57 | 327 | | | Seminativo | | 00 45 | | | |
| | | | | Arboreo | 5 | | | | |
| 57 | 330 | | | Seminativo | 4 | 00 87 | | | |

| | | | | | | | | |
|----|-----|--|--|-------------|---|-------|--|--|
| 57 | 333 | | | PASCOLO | 1 | 07 44 | | |
| 57 | 335 | | | Seminativo | 4 | 08 26 | | |
| 57 | 337 | | | PASCOLO arb | U | 07 42 | | |
| 57 | 339 | | | Seminativo | 4 | 04 61 | | |
| 57 | 341 | | | Seminativo | 4 | 05 85 | | |
| 57 | 343 | | | Seminativo | | 01 40 | | |
| | | | | Arboreo | 4 | | | |
| 57 | 347 | | | Seminativo | 5 | 05 34 | | |

CONFINI

Il bene confina con: _ Ragione: Fg. 57 – Part.332; Fg. 57 – Part. 119; Fg. 57 – Part. 334; stessa proprietà.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati, risultano essere di proprietà di: ***** C.F.
 ***** (proprietà per 1/2) e ***** C.F.
 ***** (proprietà per 1/2) in virtù di Atto del 29/05/2003
 Repertorio n. 9256 – COMPRAVENDITA.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultavano nella piena disponibilità dei debitori esecutati.

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

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Bagno di Romagna risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Ordinanza Sindacale n. 24 del 29/01/2003 di non utilizzo a seguito dell'evento sismico del 26/27 gennaio 2003 con ordine di provvedere ai lavori di messa in sicurezza;
- 2. Ordinanza Sindacale n. 31 del 30/01/2003 a rettifica di nominativo dell'ordinanza n.24 di non utilizzo a seguito dell'evento sismico del 26/27 gennaio 2003 con ordine di

provvedere ai lavori di messa in sicurezza;

- 3. D.I.A. ai sensi della L.R. 31/2002 del 02/12/2003 prot. comunale n. 21395 – pratica edilizia n. 263/03 per ristrutturazione edilizia e consolidamento sismico;
- 4. Denuncia di deposito sismico ai sensi della L 64/74 e LR 35/84 in data 15/01/2004 prot. com. 720 – pratica sismica 03/04;
- All'interno della DIA 263/2003 risulta un verbale di sopralluogo effettuato dal Servizio Edilizia Privata in data 22/01/2004, nel quale risulta che i lavori erano in corso; non risulta essere stata presentata la Comunicazione di fine lavori;
- L'immobile risulta privo di abitabilità.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A.P.E. rilasciato il 30/06/2023 valido fino al 30/06/2033, identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren **457,07** kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-452644-2023. Soggetto certificatore *****

STIMA DEL BENE

Valore del bene stimato a corpo e non a misura.

Il Valore di stima a corpo e non a misura dell'immobile e dei terreni (LOTTO UNICO), riferito alla sua intera proprietà, risulta di €. **131.600** (eurocentotrentunomilaseicento/00)

L'Esperto Stimatore *****

