

GIUDIZIO PERITALE SOMMARIO

Richiesto per: coniugi Sigg. VETRICINI MARCO nato a Bagno di Romagna il 19/12/1958 (C.F. VTRMRC58T19A565S) e DIANINI DORELLA nata in Svizzera (EE) il 19/01/1961 (C.F. DNNDLL61A59Z133G).

Il sottoscritto Leonessi Sergio, nato a Bagno di Romagna il 28/11/1964, ivi residente in Via Selvapiana-Acquapartita n.124, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n.1425; col presente rapporto attesta quanto segue relativamente agli immobili posti in Comune di Bagno di Romagna, località Acquapartita e dintorni, costituiti da:

lotto 1 - porzioni di fabbricato urbano di civile abitazione con corte annessa distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al foglio 101 con le particelle 677 sub.5, 679 sub.2 e sub. 3;

lotto 2 - fabbricato urbano di civile abitazione con corte annessa distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al foglio 101 con la particella 766;

lotto 3 -. terreno agricolo senza sovrastanti costruzioni distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 101 con le particelle 673, 675 e 676;

lotto 4 -. terreno agricolo senza sovrastanti costruzioni distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 101 con le particella 20;

lotto 5 -. terreno agricolo senza sovrastanti costruzioni distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 101 con le particella 23;

lotto 6 -. terreno agricolo senza sovrastanti costruzioni distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 101 con le particelle 159, 207, 476 e 765.

“lotto 1”

NOTIZIE VARIE

Trattasi di immobile situato nella località di Acquapartita (frazione del Comune di Bagno di Romagna) a circa 7 Km dal centro abitato di San Piero in Bagno e a circa 10 km dal capoluogo, ai quali è collegato mediante strada Provinciale ed è costituito così come di seguito descritto.

Porzione cielo-terra di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione e servizi con corte esclusiva, si sviluppa su due piani fuoriterza oltre uno interrato, con copertura a falde spioventi e manto in cementegola color cotto. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento, il paramento murarario è costituito da elementi di cemento bianco

splittati con infissi in legno muniti di vetrocamera. L'edificio si presenta in discrete condizioni generali e con dotazioni impiantistiche, finiture e rifiniture risalenti all'epoca di costruzione anno 1995. L'area cortilizia, sistemata a giardino con camminamenti pavimentati e manufatto d'ingresso, e di sedime del fabbricato (p.lla 679) si sviluppa per una superficie complessiva di mq. 184 di cui di sedime mq. 63.

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 101 con le particelle n. 677 sub.5 (località Selvapiana-Acquapartita n. 137/A, piano T, ZC 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 25 mq, R.C. € 89,09) n. 679 sub. 2 (località Selvapiana-Acquapartita n. 140/A, piano T, ZC 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq., R.C. € 42,76) e sub. 3 (località Selvapiana-Acquapartita n. 140/B, piano S1-T-1, ZC 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, R.C. € 440,28). Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Bagno di Romagna foglio 101 particella 677 e 679.

PROPRIETA'

Per intero dei sigg. coniugi Vetricini Marco e Dianini Dorella in regime di comunione legale dei beni.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Occupato dai proprietari e loro familiari.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

La consistenza dei vari immobili è valutata secondo gli usi locali e corretta con coefficienti che tengono conto anche delle destinazioni d'uso e delle altre caratteristiche di rilievo. La valutazione si basa su valori unitari di mercato, noti per compravendita di immobili simili o assimilabili; il valore unitario di riferimento viene quindi opportunamente corretto per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili di riferimento.

La sintesi della valutazione è riportata nella tabella seguente.

Riferimento	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	S. comm. Mq	Valore €/mq	Valore imm. €
Piano S1	servizi	46	0,60	28		
Piano T	abitazione	46	1,00	46		

Piano T	loggia	3	0,30	1		
Piano T	garage	43	0,50	21		
Piano 1°	abitazione	46	1,00	46		
Piano T-1°	corte esclus.	121	0,10	12		
		Somma		154	1.100,00	169.400,00

Il valore attuale dell'immobile considerato ("lotto 1") come sopra determinato è di € 169.400,00 arrotondabile ad € **170.000,00** (diconsi Euro centosettantamila virgola zerozero), **da considerarsi come valore di riferimento del bene a fronte di un eventuale vendita.**

"lotto 2"

NOTIZIE VARIE

Trattasi di immobile situato nella località di Valgianna Casa del Ponte (frazione del Comune di Bagno di Romagna) a circa 6 Km dal centro abitato di San Piero in Bagno e a circa 9 km dal capoluogo, ai quali è collegato mediante strada Provinciale ed è costituito così come di seguito descritto.

Fabbricato singolo ad uso civile abitazione e servizi con corte esclusiva, si sviluppa su due piani fuoriterza, con copertura a falde spioventi e manto in cotto. La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, il paramento murario è costituito da muratura intonacata non tinteggiata con infissi in legno muniti di vetri semplici. L'edificio si presenta in non buone condizioni generali e con dotazioni impiantistiche, finiture e rifiniture risalenti all'epoca di costruzione anno ante 1967, e sprovvisto dell'impianto di riscaldamento. L'area cortilizia, sistemata a pizzele inghiaiato e terreno agricolo, e di sedime del fabbricato (p.lla 766) si sviluppa per una superficie complessiva di mq. 524 di cui di sedime mq. 165.

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 101 con le particelle n. 766 (località Valgianna Casa del Ponte n. 196, piano T-1, ZC 2, cat. A/4, classe 3, consistenza 11,5 vani, R.C. € 683,01). Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Bagno di Romagna foglio 101 particella 766.

PROPRIETA'

Per 1/6 sig. Vetricini Marco.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Occupato da alcuni comproprietari.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

La consistenza dei vari immobili è valutata secondo gli usi locali e corretta con coefficienti che tengono conto anche delle destinazioni d'uso e delle altre caratteristiche di rilievo. La valutazione si basa su valori unitari di mercato, noti per compravendita di immobili simili o assimilabili; il valore unitario di riferimento viene quindi opportunamente corretto per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili di riferimento.

La sintesi della valutazione è riportata nella tabella seguente.

Riferimento	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	S. comm. Mq	Valore €/mq	Valore imm. €
Piano T	abitazione	80	1,00	80		
Piano T	servizi	71	0,50	36		
Piano 1°	abitazione	165	1.00	165		
Piano 1°	balcone	3	0,30	1		
Piano T	corte esclus.	359	0,05	18		
			Somma	300	500,00	150.000,00

Il valore attuale dell'immobile considerato ("lotto 2") come sopra determinato è di € **150.000,00** (diconsi Euro centocinquantamila virgola zerozero), **da considerarsi come valore di riferimento del bene a fronte di un eventuale vendita.**

"lotto 3"

NOTIZIE VARIE

Trattasi di immobile situato nella località di Acquapartita (frazione del Comune di Bagno di Romagna) a circa 7 Km dal centro abitato di San Piero in Bagno e a circa 10 km dal capoluogo, ai quali è collegato mediante strada Provinciale ed è costituito così come di seguito descritto.

Terreno senza sovrastanti costruzioni utilizzato in parte come strade (mq.386) ed in parte coltivato a bosco (mq 1816), forma un unico corpo per una superficie complessiva di mq 1365

ed è attiguo alla porzione immobiliare individuata al "lotto 1".

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 101 con le particelle n. 673, 675 e 676.

PROPRIETA'

Per 3/30 sig. Vetricini Marco, per 3/30 sig.ra Dianini Dorella.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Usato e coltivato da tutti i comproprietari.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

La consistenza dei vari immobili è valutata secondo gli usi locali e corretta con coefficienti che tengono conto anche delle destinazioni d'uso e delle altre caratteristiche di rilievo. La valutazione si basa su valori unitari di mercato, noti per compravendita di immobili simili o assimilabili; il valore unitario di riferimento viene quindi opportunamente corretto per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili di riferimento.

La sintesi della valutazione è riportata nella tabella seguente.

Riferimento	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	S. comm. Mq	Valore €/mq	Valore imm. €
terreno	bosco	1816	1,00	1816	2,00	3632,00
terreno	strade	386	1,00	386	20,00	7720,00
					totale	11352,00

Il valore attuale dell'immobile considerato ("lotto 2") come sopra determinato è di € 11.352,00 arrotondabile ad € **11.000,00** (diconsi Euro undicimila virgola zerozero), **da considerarsi come valore di riferimento del bene a fronte di un eventuale vendita.**

"lotto 4"

NOTIZIE VARIE

Trattasi di immobile situato nella località di Acquapartita-Pian del Nonno (frazione del

Comune di Bagno di Romagna) a circa 8 Km dal centro abitato di San Piero in Bagno e a circa 11 km dal capoluogo, ai quali è collegato mediante strada Comunale e Provinciale ed è costituito così come di seguito descritto.

Terreno senza sovrastanti costruzioni, attraversato dalla Strada Comunale Acquapartita-Pian del Nonno (non individuata catastalmente), coltivato a castagneto da frutto, forma un unico corpo per una superficie complessiva di mq 4470.

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 101 con le particelle n. 20.

PROPRIETA'

Per 291/2000 sig. Vetricini Marco.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Usato e coltivato da alcuni comproprietari.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

La consistenza dei vari immobili è valutata secondo gli usi locali e corretta con coefficienti che tengono conto anche delle destinazioni d'uso e delle altre caratteristiche di rilievo. La valutazione si basa su valori unitari di mercato, noti per compravendita di immobili simili o assimilabili; il valore unitario di riferimento viene quindi opportunamente corretto per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili di riferimento.

La sintesi della valutazione è riportata nella tabella seguente.

Riferimento	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	S. comm. Mq	Valore €/mq	Valore imm. €
terreno	castagneto da frutto	4470	1,00	4470	1,00	4470,00
					totale	4470,00

Il valore attuale dell'immobile considerato ("lotto 4") come sopra determinato è di € 4.470,00 arrotondabile ad € **4.500,00** (diconsi Euro quattromilacinquecento virgola zerozero), **da considerarsi come valore di riferimento del bene a fronte di un eventuale vendita.**

“lotto 5”

NOTIZIE VARIE

Trattasi di immobile situato nella località di Acquapartita-Pian del Nonno (frazione del Comune di Bagno di Romagna) a circa 8 Km dal centro abitato di San Piero in Bagno e a circa 11 km dal capoluogo, ai quali è collegato mediante strada Comunale e Provinciale ed è costituito così come di seguito descritto.

Terreno senza sovrastanti costruzioni coltivato a castagneto da frutto, forma un unico corpo per una superficie complessiva di mq 1250.

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 101 con le particelle n. 23.

PROPRIETA'

Per 1/6 sig. Vetricini Marco.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Usato e coltivato da alcuni comproprietari.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

La consistenza dei vari immobili è valutata secondo gli usi locali e corretta con coefficienti che tengono conto anche delle destinazioni d'uso e delle altre caratteristiche di rilievo. La valutazione si basa su valori unitari di mercato, noti per compravendita di immobili simili o assimilabili; il valore unitario di riferimento viene quindi opportunamente corretto per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili di riferimento.

La sintesi della valutazione è riportata nella tabella seguente.

Riferimento	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	S. comm. Mq	Valore €/mq	Valore imm. €
terreno	castagneto da frutto	1250	0,90	4470	1,00	1125,00
					totale	1125,00

Il valore attuale dell'immobile considerato ("lotto 5") come sopra determinato è di € 1.125,00 arrotondabile ad € **1.100,00** (diconsi Euro millecento virgola zerozero), **da considerarsi come valore di riferimento del bene a fronte di un eventuale vendita.**

"lotto 6"

NOTIZIE VARIE

Trattasi di immobile situato nella località di Valgianna (frazione del Comune di Bagno di Romagna) a circa 6 Km dal centro abitato di San Piero in Bagno e a circa 9 km dal capoluogo, ai quali è collegato mediante strada Provinciale ed è costituito così come di seguito descritto.

Terreno in forte pendenza, senza sovrastanti costruzioni, attiguo alla Strada Provinciale e al lotto n. 2, coltivato a castagneto da frutto, forma un unico corpo per una superficie complessiva di mq 8856.

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 101 con le particelle n. 159, 207, 476 e 765.

PROPRIETA'

Per 1/6 sig. Vetricini Marco.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Usato e coltivato da alcuni comproprietari.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

La consistenza dei vari immobili è valutata secondo gli usi locali e corretta con coefficienti che tengono conto anche delle destinazioni d'uso e delle altre caratteristiche di rilievo. La valutazione si basa su valori unitari di mercato, noti per compravendita di immobili simili o assimilabili; il valore unitario di riferimento viene quindi opportunamente corretto per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto rispetto agli immobili di riferimento.

La sintesi della valutazione è riportata nella tabella seguente.

Riferimento	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	S. comm. Mq	Valore €/mq	Valore imm. €
terreno	castagneto da frutto	8856	0,80	4470	1,00	7084,80
totale						7084,80

Il valore attuale dell'immobile considerato ("lotto 6") come sopra determinato è di € 7.084,80 arrotondabile ad € **7.000,00** (dicansi Euro settemila virgola zerozero), **da considerarsi come valore di riferimento del bene a fronte di un eventuale vendita.**

Riepilogo

lotto 1) Immobile destinato a civile abitazione e area pertinenziale	€ 170.000,00
lotto 2) Immobile destinato a civile abitazione e area pertinenziale	€ 150.000,00
lotto 3) Immobile destinato a bosco-strada	€ 11.000,00
lotto 4) Immobile destinato a castagneto da frutto	€ 4.500,00
lotto 5) Immobile destinato a castagneto da frutto	€ 1.100,00
lotto 6) Immobile destinato a castagneto da frutto	€ 7.000,00
totale	€ 343.600,00

COSIDERAZIONI FINALI

La quota spettante ai Sigg. Vetricini Marco e Dianini Dorella è così calcolata:

lotto 1) €170.000,00 x quota in proprietà 1/1 =	€ 170.000,00
lotto 2) €150.000,00 x quota in proprietà 1/6 =	€ 25.000,00
lotto 3) € 11.000,00 x quota in proprietà 6/30 =	€ 2.200,00
lotto 4) € 4.500,00 x quota in proprietà 291/2000 =	€ 654,75
lotto 5) € 1.100,00 x quota in proprietà 1/6 =	€ 183,83
lotto 6) € 7.000,00 x quota in proprietà 1/6 =	€ 1.166,67
totale	€ 199.021,42

Tanto dovevasi ed evasione dell'incarico ricevuto.

S.Piero in Bagno, 15/11/2022.

il tecnico incaricato:



