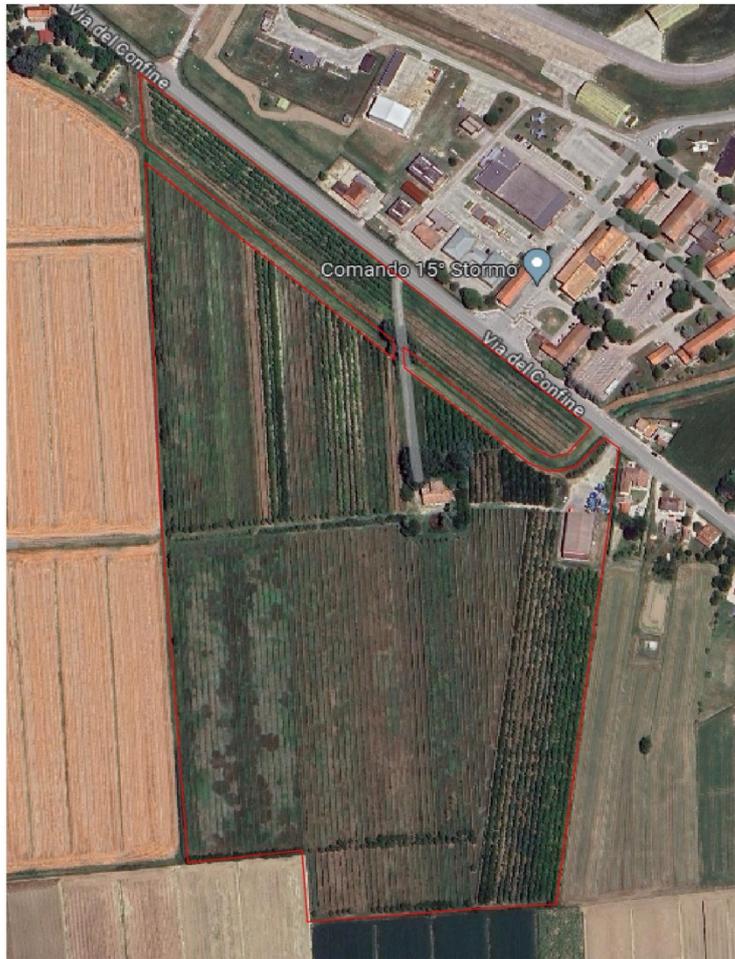


TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare RG N. 134/2022

REV.01

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT: FABIO SANTORO



ALLEGATO "A"

SCHEMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI STIMATI

ESPERTO STIMATORE
ARCH. ROBERTO LEONI



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona Nord del territorio comunale di Cesena, esattamente in Via del Confine n. 1400, denominata in tal modo poiché divide i confini comunali di Cesena e Cervia e contestualmente anche le Province di Forlì-Cesena e Ravenna. Fanno parte ad un comparto agricolo denominato Podere “Bagnile 5”, dove il termine Bagnile indica il toponimo della frazione del Comune di Cesena dove appunto è collocato il podere agricolo e dove l’agricoltura è l’attività principale.

I beni pignorati sono costituiti da un fabbricato colonico a valore architettonico e testimoniale, un capannone ad uso magazzino agricolo e dai terreni agricoli che hanno destinazione soprattutto a frutteto e seminativo.

Il fabbricato colonico è pericolante a giudizio del presente Esperto Stimatore in sede di analisi e sopralluoghi, ed il giudizio è stato coadiuvato anche da un consulente esperto di ingegneria strutturale nominato dal presente Esperto Stimatore.

Il capannone ad uso strumentale a servizio dell’agricoltura è di costruzione recente (dal 2004) ed in ottimo stato. La sua superficie commerciale è pari a mq. 489,60.

Infine, i terreni agricoli per un estensione pari a mq. 121.216 di cui mq. 117.129 a frutteto ed i rimanenti mq. 4.087 a seminativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573).

Fabbricato colonico

- Foglio 9 – Particella 2354 – Sub.1– B.C.N.C. (Ex Particella n.12 Mq. 1947).
- Foglio 9 – Particella 2354 – Sub.2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5 Vani – Piano T. – Rendita Euro 361,52 - Dati di Superficie Mq. 106 – Totale escluse aree scoperte Mq. 106.
- Foglio 9 – Particella 2354 – Sub.3 – Categoria F2 – Piano T-1.;

Capannone a servizio dell’ attività agricola.

- Foglio 9 – Particella 2346 – Sub.2 – Categoria D/10;

Catasto Terreni del Comune di Cesena (C573)



- Foglio 9 – Particella 106 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 127 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 11 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 74 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 75 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 76 – SEMINATIVO E FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 77 – SEMINATIVO;
- Foglio 9 – Particella 107 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 108 – SEMINATIVO E FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 128 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 129 – SEMINATIVO;
- Foglio 9 – Particella 130 – FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 131 – SEMINATIVO E FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 132 – SEMINATIVO E FRUTTETO;
- Foglio 9 – Particella 133 – SEMINATIVO;
- Foglio 9 – Particella 134 – SEMINATIVO.

Totale superficie iscritta al Catasto Terreni mq. 121.216.

CONFINI

Il podere di proprietà dell'esecutata confina a Nord con la Via Confine, ad Est con le Particelle n. 150 , n. 2329 e n. 14, a Ovest con le Particelle n. 7, n. 10 e n. 25, a Sud con il Foglio 10 – Particelle n. 479, n. 36, n. 44 e n. 9. (Tutti terreni agricoli).

PERTINENZE

Intera proprietà.



SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 e LEGGE 724/94

L'edificio colonico è stato dichiarato collabente per il nucleo centrale e lo stato attuale del portico (non dichiarato collabente) potrebbe essere realizzato in maniera abusiva. Ma come asserito precedentemente l'intero edificio è pericolante.

Il capannone ad uso magazzino agricolo non presenta alcuna difformità. Per quest'ultimo immobile non è mai stata ultimata la pratica edilizia e richiesta l'agibilità.

STATO DI POSSESSO

I beni sono pervenuti alla predetta esecutata con atto di compravendita datato 28.01.2004. Dopo una serie di compravendite tra parenti, l'esecutata detiene ancora il possesso dei beni pignorati ma non la residenza anagrafica.

Attualmente i beni pignorati rientrano in un contratto di locazione agraria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'APE è esente per gli edifici rurali e/o a servizio dell'agricoltura non residenziali senza impianto di climatizzazione come nel caso del capannone ad uso magazzino agricolo in relazione alla normativa regionale in materia di energia.

L'APE per l'unità immobiliare inserita all'interno del portico è in classe "G" con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 419,39 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. Il termine di validità dell'APE è al 09/04/2034.

STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato complessivo dei beni immobiliari (fabbricato ad uso magazzino e terreni) decurtati degli onorari tecnici e di collaudo compresa la riduzione del 10% per "assenza di garanzia dei vizi del bene venduto", è pari ad:

€ 720.000,00 (Euro Settecentoventimila//00)

Ravenna/Forlì: 11/11/2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Roberto Leoni
(f.to digitalmente)

