

Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO “A”
LOTTO 1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. n. 29/2021

E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri

Ubicazione e descrizione degli Immobili

- Terreni agricoli prevalentemente a bosco e pascolo, con quota di aree incolte e ad uso non agricolo, siti in località Colorio e Colle verde in Comune di Verghereto - FC
- Fabbricato rurale collabente e relativa area pertinenziale (Ente Urbano) sito Loc. Colle Verde – Comune di Verghereto - FC, strada comunale di Colorio

Identificazione catastale

Catasto Terreni Comune di Verghereto

LOTTO 1

foglio	part		mq.	classe	qualità	R.D.	R.A.
105	11		198.820	U	bosco misto	123,22 €	61,61 €
105	13		32.260	U	bosco misto	19,99 €	10,00 €
105	15		38.420	U	bosco misto	23,81 €	11,91 €
105	16		13.400	U	bosco misto	8,30 €	4,15 €
105	17		11.250	U	bosco misto	6,97 €	3,49 €
105	18		6.170	U	bosco misto	3,82 €	1,91 €
105	20		27.910	U	bosco misto	17,30 €	8,65 €
105	5		1.630	U	bosco misto	1,01 €	0,51 €
105	8		24.020	U	bosco misto	14,89 €	7,44 €

88	82	AA	5.194	U	bosco misto	3,22 €	1,61 €
88	82	AB	6	U	pascolo arborato	0,01 €	0,01 €
88	83	AA	6.679	U	bosco misto	4,14 €	2,07 €
88	83	AB	371	U	pascolo arborato	0,21 €	0,10 €
88	85	AA	6.550	U	bosco misto	4,06 €	2,03 €
88	85	AB	210	U	pascolo arborato	0,12 €	0,05 €
88	86	AA	8.387	U	bosco misto	5,20 €	2,60 €
88	86	AB	433	U	pascolo arborato	0,25 €	0,11 €

97	103	AA	12.967	1	pascolo	6,70 €	6,70 €
97	103	AB	3.183	4	seminativo	5,75 €	7,40 €
97	108		3.090	U	bosco misto	1,92 €	0,96
97	109		6.010	U	bosco misto	3,72 €	1,86 €
97	12	AA	10.038	2	prato	12,96 €	7,96 €
97	12	AB	3.012	U	pascolo arborato	1,71 €	0,78 €
97	122		7.080	U	pascolo arborato	4,02 €	1,83 €
97	31	AA	13.797	2	prato	17,81 €	9,98 €
97	31	AB	39.193	U	pascolo arborato	22,27 €	10,12 €
97	33	AA	3.637	3	seminativo	6,57 €	8,45 €
97	33	AB	803	U	pascolo arborato	0,46 €	0,21 €
97	34		102.880	4	seminativo	185,97 €	239,10 €

97	35		1.040	U	pascolo arborato	0,59 €	0,27 €
97	70		53.900	4	seminativo	97,43 €	125,27 €
97	71	AA	300	4	seminativo	0,54 €	0,70 €
97	71	AB	15.880	U	pascolo arborato	9,02 €	4,10 €
97	83		3.420		incolto sterile		
97	84		14.220	U	pascolo arborato	8,08 €	3,67 €
97	85		12.800	U	bosco misto	7,93 €	3,97 €
97	86	AA	8.130	1	pascolo	4,20 €	4,20 €
97	86	AB	4.300	4	seminativo	7,77	9,99 €
97	91		12.680	U	pascolo arborato	7,20 €	3,27 €
97	92		16.890	U	bosco misto	10,47 €	5,23 €
97	93	AA	20.228	U	bosco misto	12,54 €	6,27 €
97	93	AB	82	1	pascolo	0,04 €	0,04 €
97	93	AC	900	U	pascolo arborato	0,51 €	0,23 €
97	141		1.690		Ente Urbano		

98	29	AA	4.504	2	pascolo	1,86 €	1,86 €
98	29	AB	294	U	pascolo arborato	0,17 €	0,08 €
98	38	AA	26.672	2	pascolo	11,02	11,02 €
98	38	AB	318	U	pascolo arborato	0,18 €	0,18 €
98	39	AA	1.306	2	pascolo	0,54 €	0,54 €
98	39	AB	3.821	U	pascolo arborato	2,17 €	0,99 €
98	44	AA	10.369	U	bosco misto	6,43 €	3,21 €
98	44	AB	11	2	pascolo	0,01 €	0,01 €
98	45	AA	17.322	U	pascolo arborato	9,85 €	4,47 €
98	45	AB	1.857	4	seminativo	3,36 €	4,32 €
98	58	AA	2.534	U	bosco misto	1,57 €	0,79 €
98	58	AB	104	2	pascolo	0,04 €	0,04 €
98	84		65	4	seminativo	0,12 €	0,15 €
98	89		7.376	4	seminativo	13,33 €	17,14 €
98	90	AA	348	2	pascolo	0,14 €	0,14 €
98	90	AB	115	4	seminativo	0,21 €	0,27 €
98	91	AA	2.320	U	pascolo arborato	1,32 €	0,60 €
98	91	AB	198	2	pascolo	0,08 €	0,08 €
98	93		1.591	2	pascolo	0,66 €	0,66 €
98	96	AA	2.568	4	seminativo	4,64 €	5,97 €
98	96	AB	672	2	pascolo	0,28 €	0,28 €

Superficie complessiva terreni: ha 83.65.35

Superficie ente urbano: ha 00.16.90

Catasto Fabbricati - Comune di Verghereto

Foglio	Particella	Cat	piano	Ubicazione	Rendita
97	141	F/2 (Unità collabente)	S1-T - 1	Case Sparse Colorio Colle Verde	--

Descrizione

Si tratta di beni immobili catastalmente censiti ai fogli n. 88, 97, 98 e 105 del Comune di Verghereto.

I beni immobili individuati al foglio 88, hanno destinazione catastale a bosco misto e pascolo arborato, per una superficie complessiva di Ha 02.78.30.

Le varietà arboree di maggior pregio ivi presenti sono rappresentate da Cerro (*Quercus cerris*), Carpino (*carpinus cetulus*), Acero (*Acer campestre*) e Faggio (*Fagus selyatica*).

Quest'ultima varietà diventa dominante a quote maggiori.

I beni immobili individuati al foglio 97, hanno destinazione catastale a pascolo, seminativo, bosco misto, prato, pascolo arborato, incolto sterile, per una superficie complessiva di Ha 37.04.60 al netto di un Ente Urbano (sup. ha 00.16.90), censito alla particella 141.

Si tratta di un vecchio fabbricato collabente in località "Colle Verde".

In origine era una casa colonica con stalla e fienile, ad oggi risulta abbandonata, allo stato di rudere e priva di una strada d'accesso battuta.

I pascoli polifiti, sono tutti in pendenza, se si esclude il podere più vicino al rudere.

I beni immobili individuati al foglio 98, hanno destinazione catastale a pascolo, pascolo arborato, bosco misto, seminativo, per una estensione complessiva di Ha 8.43.65.

La loro collocazione, in declivio, li pone a breve distanza dal confine che separa le regioni Toscana ed Emilia Romagna.

I beni immobili individuati al foglio 105, hanno destinazione catastale esclusivamente a bosco misto con varietà di faggio, cerro, carpino, ed altre di minor pregio.

La giacitura è in forte pendenza.

L'estensione complessiva è di Ha 35.38.80.

Riassumendo: si tratta di terreni, aventi una estensione catastale complessiva, di Ha 83.65.35, cui si somma la superficie dell'Ente Urbano (part. 141, fg 97), pari ad ha. 00.16.90.

I terreni hanno bassa rendita catastale, con giaciture spesso in decisa pendenza, e si distribuiscono in prossimità del confine regionale tra l'Emilia Romagna e la Toscana.

Il toponimo che fa da riferimento per i fogli catastali 97, 98, 105 e 88, è "Colorio", raggiungibile dalla nota località denominata "Balze", in Comune di Verghereto, mediante la strada provinciale 67.

Da questa provinciale, si diramano le cavedagne che conducono alle varie proprietà.

Per i terreni inseriti al foglio 93, il Toponimo è "Ville di Montecoronaro",

La loro ubicazione è situata ad una quota che è compresa tra gli 800 mt ed i 1.000 mt sul livello del mare.

I terreni hanno un "franco" di coltivazione, al di sopra della roccia, poco profondo, a grana medio/grossa e di media fertilità.

Buona è la disponibilità di acqua ad uso agricolo e zootecnico, ed il loro drenaggio avviene mediante fossi in grado di smaltirle verso gli scoli ed i torrenti demaniali presenti.

Gli appezzamenti di terreno coltivati a prato polifita, hanno pendenze che vanno da un 15/20 % (lieve), ad un 35/40 % (medio/forti), mentre i terreni con destinazione a bosco ceduo di varie essenze (cerro, carpino faggio, pino nero, etc.), hanno pendenze che oscillano tra il 25 % e il 55 %.

I boschi, in particolare, hanno ceppaie di media fertilità.

Per la varietà Faggio, si prevede un intervento di taglio ogni 12 anni, mentre per le varietà "quercine" e carpino, ogni 20 anni.

A tal proposito, lo scrivente rileva come i boschi, rientranti nel presente LOTTO 1), siano stati tagliati per una estensione pari circa, a metà di quella complessiva.

Nel loro insieme, i terreni rientranti nel LOTTO 1), si distribuiscono in un'area di crinale che sul piano climatologico viene definita, "di montagna", fredda e ricca di neve in inverno, piovosa in autunno e primavera, relativamente calda in estate.

Riuniti in sottogruppi, i terreni distano qualche chilometro tra loro e non risultano sempre, comodamente accessibili.

L'edificio rurale, di epoca remota (oltre 100 anni almeno), situato sulla particella catastale n. 141 del foglio 97, in località "colle verde", come già riferito, risulta collabente e non abitabile.

In origine aveva destinazione residenziale e di servizio alla conduzione agricola e di allevamento.

Le strutture portanti sono in sasso/mattoni e ormai diroccate, crollato in buona parte il tetto; assenti gli allacciamenti di acqua ed energia elettrica etc.

Titoli Edilizi Abilitativi:

L'edificio collabente risulta, da archivio comunale, privo di titoli edilizi abilitativi.

Attestato di Prestazione Energetica

Il fabbricato in esame rientra tra quelli di cui all'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005 per cui è esente da obbligo di A.P.E.

Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita del 29 marzo 2005 – Rep. 117000/12466 del Notaio Gualfreduccio Degli Oddi – Forlì, trascritto a Forlì in data 04/04/2005 ai nn.6429/3820 e ai nn.6428/3819.

Vincoli di natura urbanistica

Terreni, destinazione prevalente:

Ambiti di valore naturale e ambientale A-17"; in parte "Sistema forestale e boschivo – Formazioni boschive del piano basale submontano (Art.10 PTCP)"; "Zone di Tutela Naturalistica (Art.25 PTCP)"; "Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)";

Sono presenti terreni in area calanchiva ed interessati da Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)

Si rimanda per le distinte particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Ente Urbano:

Foglio n. 97 mappali n. 141; da PSC approvato: "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e"; in parte "Sistema forestale e boschivo – Formazioni boschive del piano basale submontano (Art.10 PTCP)"; "Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)".

Sono soggetti a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

Contratti locativi in essere:

Contratto di affitto di fondo rustico, Atto Rep. 46094/20523 del 24/11/2021 – Notaio Marco Fanfani – Perugia, avente durata fino al 24/11/2036, trascritto presso la Conservatoria di Forlì in data 03/12/2021 ai nn. 23513/16286.

Decorrenza dal 24/11/2021 al 24/11/2036

Canone di locazione: € 5.000,00/anno.

Valore locativo MEDIO stimato

€ 5000,00/annuo.

Superficie commerciale:

Superficie complessiva terreni: ha 83.65.35

Superficie ente urbano: ha 00.16.90

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO stimato : € 180.000,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10 %, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

€ 180.000,00 - 10% = € 162.000,00 (€ centosessantadue mila/00).

Cesena 26/01/2024

E. Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri