



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 100/2020

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100 /2020R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 21 settembre 2022

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI



R.G. ES n. 100/2020

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
 Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. FABIO SANTORO

Contro

Immobili in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

In data 27/5/2021 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 20/10/2021 e successivamente il 8/4/2022, il 19 maggio 2022 e il 28 luglio 2022 si sono eseguiti i sopralluoghi degli immobili posti a Castrocaro Terme

RISPOSTA AI QUESITI

1. E' stata data comunicazione alla proprietà degli immobili per i vari sopralluoghi

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

Gli immobili vengono trattati in più lotti in quanto le unità immobiliari sono costituite da tipologie diverse (appartamenti, ville, fabbricati isolati, terreni artigianali, terreni agricoli, unità commerciali, ecc.), inoltre sono collocate in varie zone del comune di Castrocaro terme e Terra del Sole, per di più si evidenzia che alcune unità sono di proprietà esclusiva diell'Esecutato ed altre in comproprietà.

Identificazione degli immobili oggetto di esecuzione individuati come risulta dal verbale di pignoramento:

n.	foglio	mappale	subalterno	categoria	consistenza	indirizzo	iano
Catasto Fabbricati							
1	15	62	3	D/2		Via Fratta n. 8	S-T-1
2	21	119	1	A/4	Vani 5,5	Via Bagnolo n. 88	T-1
3	21	119	2	A/4	Vani 4	Via Bagnolo n. 88	T-1
4	21	91	1	A/7	Vani 26	Via Fratta n. 16	T-1-2
5	21	91	2	C/6	Mq 22	Via Fratta n. 16	T
6	21	91	3	C/2	Mq 51	Via Fratta n. 16	T
7	21	91	4	C/2	Mq 24	Via Fratta n. 16	T
8	22	232	5	C/1	Mq 38	Piazza Giuseppe Garibaldi n. 9	T
9	22	33	2	A/4	Vani 3.5	Via Giuseppe Garibaldi n. 46	2
10	22	33	3	C/1	Mq 18	Via Giuseppe Garibaldi n. 46/A	T



11	22	33	11	C/2	Mq 84	Via Giuseppe Garibaldi n. 47	S1
12	22	33	10	A/3	Vani 7	Via Giuseppe Garibaldi n. 47	1
13	23	146	13	A/3	Vani 7	Via Dino Ravaglioli n. 6	4
14	23	146	28	C/6	Mq 31	Via Vianova n. 3	T
Catasto Terreni							
15	14	108			Ha 0.02.00		
16	14	112			Ha 0.21.32		
17	21	116			Ha 1.38.46		
18	21	117			Ha 0.08.60		
19	21	118/AA			Ha 0.83.30		
20	21	118/AB			Ha 0.22.00		
21	21	533			Ha 0.50.98		
22	21	535			Ha 0.16.07		
23	21	614			Ha 0.10.15		
24	38	147			Ha 0.07.18		
25	38	148			Ha 0.01.95		
26	38	149			Ha 0.07.21		
27	38	150			Ha 0.01.56		
28	38	151			Ha 0.00.35		
29	38	152			Ha 0.00.01		
30	38	48			Ha 0.85.20		
31	38	94			Ha 0..8.79		
Catasto Fabbricati							
32	23	146	2	A/3	Vani 4	Via Dino Ravaglioli n. 8	1
33	23	146	18	C/6	Mq 21	Via Vianova n. 1 e 3	T

Gli immobili individuati dal n. 1 al n. 14 (catasto fabbricati) sono di proprietà esclusiva dell'Esecutato

Gli immobili individuati dal n. 15 al n. 31 (catasto terreni) sono di proprietà esclusiva dell'Esecutato

Gli immobili individuati dal n. 32 al n. 33 (catasto fabbricati) sono in comproprietà dell'Esecutato e di altra persona

Immobili posti in vari luoghi del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod. C339)

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali, gli immobili sono individuati come segue :

CATASTO FABBRICATI:

1- *Visura catastale* Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	232		C/1	5	38 mq	Totale 48 mq	€. 2..943,80 £. 5.700.000



Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 1 si trova in piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 piano T.

Variazione art. 14 DL 201/2011

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 27/4/1995 Voltura in atti dal 10/10/1998 Repertorio n. 7066 Rogante Dr. ***** sede *****. Registrazione UR Forlì n. 1055 del 15/5/1995 – COMPRAVENDITA (n. 5946.1/1995)

2- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale 707 mq Totale escluse aree scoperte 677	€. 3.191,25 £. 6.760.000
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale 22 mq	€. 119,30 £. 231.000
3	21	91	3	C2	1	51 mq	Totale 50 mq	€. 350,31 £. 678.300
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale 24 mq	€. 164,85 £. 319.200
5	21	91	5		BCNC (CORTE)			

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 2 si trova in via Fratta n. 16

Il sub 1 è piano T-1-2

I subb 2-3-4 sono al piano T

Tutti i subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a Castrocaro ***** il ***** cod. fiscale *****
***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 28/6/2004 Nota presentata con modello Unico in atti dal 30/6/2004 Repertorio n. 23024 Rogante ***** sede Forlì– UR sede Cesena. Registrazione COMPRAVENDITA – Allineamento d'Ufficio (n. 7562.1/2004)

3- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	21	119	1	A/4	2	5.5 vani	Totale 145 mq Totale escluse aree scoperte 145	€. 369,27 £. 715.000
2	21	119	2	A/4	2	4 vani	Totale 119 mq Totale escluse aree scoperte 119	268,56 £. 520.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 3 si trova in via Bagnolo n. 88

I subb 1 e 2 sono al piano T

Tutti i subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
proprietà 1/1

Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 21/6/2005 protocollo n. FO nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/6/2005 Repertorio n. 48424 Rogante ***** sede ***** – UR sede Forlì. Registrazione COMPRAVENDITA (n. 7503.1/2005)



A seguito di fusione dei subalterni redatta dal sottoscritto CTU del Tribunale di Forlì in quanto (denuncia di variazione pratica n. FO0048871 del 29/7/2022). L'immobile era stato acquistato da due ditte diverse e non si è mai provveduto, successivamente all'acquisto, alla unione. Attualmente si ha la seguente situazione catastale:

Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	4	A/2	2	8.5 vani	Totale: 3045 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 856,03

4- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten za	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale 139 mq Totale escluse aree scoperte 138	€. 668,81

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 4 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 47

Il sub 10 è al piano T

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a Castrocaro ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 28/1/2010 nota presentata con Modello Unico in atti dal 3/2/2010 Repertorio n. 28577 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 1385.1/2010)

5- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten za	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale 25 mq	€. 885,93 £. 1.715.400

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 46/A

Il sub 10 è al piano T

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/1/2011 nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/1/2011 Repertorio n. 29051 Rogante Brunelli Cinzia, sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 543.1/2011)

6- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten za	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	11	C/2	1	84 mq	Totale 91 mq	€. 576,99

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 47



Il sub 10 è al piano S1

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/1/2011 nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/1/2011 Repertorio n. 29051 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 547.1/2011)

7- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	2	A/4	3	3.5 vani	Totale 108 mq Totale escluse aree scoperte 108	€. 271,14 £. 525.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 46

Il sub 2è al piano 2

Il subalterno è stato di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 5/12/2013 nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n. 30304 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 12832.1/2013)

8- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	15	62	3	D/2				€. 2.478,99 £. 4.800.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Fratta n. 8

Il sub 3 è al piano S-T-1-2

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2014 nota presentata con Modello Unico in atti dal 9/12/2014 Repertorio n. 30620 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 11782.1/2014)

9- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale 88 mq Totale escluse aree scoperte 83	€. 382,18 £. 740.000
2	21	146	18	C/6	2	21 mq	Totale 21	€. 134,49 £. 260.400

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 9 con il sub 2 si trova in via Dino Ravaglioli n. 8 e il sub 18 in via Vianova n. 1

Il sub 2 è al piano 1 e il sub 18 al piano T

I subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà:

***** nato a ***** (FC) il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/2

***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2



Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 16/12/1996 protocollo n. 17424 Voltura in atti dal 24/1/2001 Repertorio n. 109143 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione UR sede Forlì n. 89 del 7/1/1997 COMPRAVENDITA (n. 1530.1/1997)

10- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale 158 mq Totale escluse aree scoperte 145	€. 668,81 £. 1.295.000
2	21	146	28	C/6	1	21 mq	Totale 31	€. 168,11 £. 325,500

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 10 con il sub 13 si trova in via Dino Ravaglioli n. 6 e il sub 28 in via Vianova n. 1 e n 3

Il sub 13 è al piano 4 e il sub 18 al piano T

I subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a *****; ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 16/12/1996 Voltura in atti dal 9/5/1997 Repertorio n. 109143 Rogante ***** sede Forlì – Registrazione UR sede Forlì n. 89 del 7/1/1997 COMPRAVENDITA (n. 1530.1/1997)

CATASTO TERRENI:

1-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo 1	10	15		4.98	4.72	

Frazionamento del 23/3/2004 protocollo n. FO0044967 in atti dal 23/3/2004 (n. 44967.1/2004)

Proprietà:

***** nato a ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 28/6/2004 Nota presentata con Modello in atti dal 30/6/2004 Repertorio n. 23024 Rogante Brunelli Cinzia, sede Forlì – Registrazione sede Forlì COMPRAVENDITA (n. 7562.1/2004)

2-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo 2	1	38	46		57,21 £. 110.768	57,21 £. 110.768
2	21	117	Semin arbor 4	08	60			2,44 £. 4.730	3,33 £. 6.450
3	21	118 AA 118 AB	Semin arbor 2 Vigneto	83	30			23,66 18.75	32,27 18.75
4	21	533	Semin arbor 4	50	98			14,48 £. 28.039	19,75 £. 38.235
5	21	535	Incol produt U	16	07			0,17 £. 321	0,33 £. 643

Per il n. 1 Frazionamento del 26/6/1975 in atti dal 17/5/1976 (n. 7376)

Per il n. 2 Impianto meccanografico del 3/10/1970

Per il n. 3 Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. FO0277094 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.l. 3/10/2006 n. 262 (n. 30052.1/2007)



Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Per i nn. 4 e 5 Frazionamento del 29/8/2000 protocollo n. 141686 in atti dal 29/8/2000 (n. 3037.1/2000)

Proprietà:

***** nato a ***** il 13/1/1957 cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 21/6/2005 protocollo n. FO Nota presentata con Modello in atti dal 27/6/2005

Repertorio n. 48424 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione sede Forlì COMPRAVENDITA (n. 7503.1/2005)

3-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Semin arbor 1	02	00		1,14 £. 2.200	0,98 £. 1.900	
2	14	112	Semin arbor 1	21	32		2,44 £. 4.730	3,33 £. 6.450	

Per il n. 1 Impianto meccanografico del 3/10/1970

Per il n. 2 Frazionamento del 21/10/1975 in atti dal 18/5/1976 (n. 8876)

Proprietà:

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 7/4/2009 Nota presentata con Modello in atti dal 9/4/2009 Repertorio n. 28106

Rogante ***** , sede COMPRAVENDITA (n. 3933.1/2009)

4-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	94	Frutteto U	08	79		20,88 £. 40.434	7,94 £. 15.383	

Per il n. 1 Frazionamento in atti dal 17/5/1990 T.f. 2/83 (2.1/1983)

Proprietà:

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1000/1000

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 14/4/1983 Voltura in atti dal 17/5/1990 Repertorio n. 30271 Rogante

***** sede Forlì Registrazione UR Forlì n. 1663 del 27/4/1983 (n. 2316.3/1983)

5-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Semin arbor 2	85	20		39,60 £. 76.680	39,60 £. 76.680	

Per il n. 1 impianto meccanografico del 3/10/1970

Proprietà:

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà 1000/1000

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 14/4/1983 Voltura in atti dal 17/5/1990 Repertorio n. 30271 Rogante

***** sede Forlì Registrazione UR Forlì n. 1663 del 27/4/1983 (n. 2316.3/1983)

6-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339



	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	147	Semin arbor 2	07	18		3,34 £. 6.462	3,34 £. 6.462	
2	38	148	Semin arbor 2	01	95		0,91 £. 1.755	0,91 £. 1.755	

Per i nn. 1 e 2 Frazionamento del 10/5/2001 protocollo n. 8382 in atti dal 10/5/2001 (n.01809.1/2001)

Proprietà:

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà
1000/1000

Dati derivanti da:

del 10/5/2001 protocollo 8382 Frazionamento in atti dal 10/5/2001 (n. 1809.1/2001)

7-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	149	Semin arbor 2	07	21		3,35 £. 6.489	3,35 £. 6.489	
2	38	150	Semin arbor 2	01	56		0,73 £. 1.404	0,73 £. 1.404	
3	38	151	Semin arbor 2	00	35		0,16 £. 315	0,16 £. 315	
4	38	152	Semin arbor 2	00	01		0,01 £ 9	0,01 £ 9	

Per i nn. 1 e 2 Frazionamento del 10/5/2001 protocollo n. 8382 in atti dal 10/5/2001 (n.01809.1/2001)

Proprietà:

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** proprietà
1000/1000

Dati derivanti da:

del 10/5/2001 protocollo 8382 Frazionamento in atti dal 10/5/2001 (n. 1809.1/2001)

Immobili in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole - Codice catastale C339. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica E, Gradi Giorno (GG) 2131.

Pignoramento del 15/5/2020 notificato dal Tribunale di Forlì c.f.800009700404 e trascritto in data 9/6/2020 ai nn. 7677/4957 a favore di ***** con sede a ***** , c.f. ***** per gli immobili descritti.

Per le unità immobiliari descritte si formulano dodici Lotti costituiti da appartamenti abbinati o meno ad unità pertinenziali, case singole, alberghi-pensioni, magazzini-depositi, attività commerciali terreni agricoli posti nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

I lotti sono così composti:

LOTTO 1 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8 – piano S1-T-1 - costituito da fabbricato destinato ad albergo – pensione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	15	62		D/2					€. 2.478,99 £. 4.800.000

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole



	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	15	62	Ente Urbano	03	80				

Variazione d'Ufficio del 23/10/1976 in atti dal 26/10/1976 (n. 11676)

LOTTO 2 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	1	A/4	2	5.5 vani	Totale: 145 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 369,27
2	21	119	2	A/4	2	4 vani	Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€. 268,56

Nota Bene: A seguito di fusione dei subalterni redatta dal sottoscritto CTU del Tribunale di Forlì (denuncia di variazione pratica n. FO0048871 del 29/7/2022) in quanto in origine l'immobile era stato acquistato da due ditte diverse e non si è mai provveduto alla unione, si ha la seguente situazione catastale:

Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	4	A/2	2	8.5 vani	Totale: 3045 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 856,03

Pertanto a seguito di quanto descritto sopra, relativamente al presente lotto si identificherà per quanto riguarda il catasto fabbricati con i dati su menzionati

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	119	Ente Urbano	09	77				

Tipo Mappale del 12/11/1999 protocollo n. 10119 in atti dal 12/11/1999 (n. 4018.1/1999)

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo cl 2	1	38	46		57,21	57,21
2	21	117	Semin arb cl 4		08	60		2,44	3,33
3	21	118 AA	Semin arb cl 3		83	30		23,66	32,27
		118 AB	Vigneto cl 2		22	00		18,75	18,75
4	21	533	Incol prod U		50	98		14,48	19,75
5	21	535	Incol prod U		16	77		0,17	0,33

LOTTO 3 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Fratta n. 22 – piano T-1-2 abitazione, garage e serre

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale: 707 mq Totale escluse aree scoperte: 677 mq	€. 3.491,25



2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale: 28 mq	€. 119,30
3	21	91	3	C/2	1	51 mq	Totale: 50 mq	€. 350,31
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale: 24 mq	€. 164,85
5	21	91	5	BCNC		corse		

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo cl 1	10	15		4,98	4,72	

Frazionamento del 23/3/2004 protocollo n. FO0044967 in atti dal 23/3/2004 (n. 44967.1/2004)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	91	Ente urbano	14	36				

protocollo n. 10119 in atti dal 17/5/1999 (n. 102809.512/1986)

LOTTO 4 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato – piano T

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	232	5	C/1	5	38 mq	Totale: 48 mq	€. 2.943,80
2	22	232	16	BCNC*				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14/DL 201/2011

*BCNC (atrio, ingresso al piano terra, disimpegno al piano primo sottostrada, vano ascensore, sala macchinari al piano sottostrada e vano scala) ai subb 5-8-10-11-12-13-14-15-22-23

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	232	Ente Urbano	05	20				

Tipo mappale del 29/10/1997 in atti dal 3/10/1998 (n. 130953.1/1986)

LOTTO 5 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato – piano 2

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	2	A/4	3	3,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€. 271,14
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14/DL 201/2011

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

**BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole



	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

Variazione geometrica del 25/6/2013 protocollo n. FO0069554 in atti dal 27/6/2013 Istanza di rettifica (n. 68453.1/2013)

LOTTO 6 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46A – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato –

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale: 25	€. 885,93
2	22	33	7	BCNC*				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14/DL 201/2011

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

Variazione geometrica del 25/6/2013 protocollo n. FO0069554 in atti dal 27/6/2013 Istanza di rettifica (n. 68453.1/2013)

LOTTO 7 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 — costituito unità destinata a magazzino locale deposito, di porzione di fabbricato – piano S1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	11	C/2		84 mq	Totale: 91	€. 576,99
2	22	33	7	BCNC*				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14/DL 201/2011

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

Variazione geometrica del 25/6/2013 protocollo n. FO0069554 in atti dal 27/6/2013 Istanza di rettifica (n. 68453.1/2013)

LOTTO 8 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	€. 668,81
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14/DL 201/2011

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

**BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole



	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

Variazione geometrica del 25/6/2013 protocollo n. FO0069554 in atti dal 27/6/2013 Istanza di rettifica (n. 68453.1/2013)

LOTTO 9 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8 – piano 4 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 668,81
2	23	146	28	C/6	1	31mq	Totale: 31 mq	168,11
3	23	146	29	BCNC*				
4	23	146	30	BCNC**				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14 DL 201/2011

*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

**BCNC (locale macchine ascensore, ingresso principale, vano scale) ai subb 5-6-7-8-9-10-11-12-13 e14

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87				

Tipo mappale del 15/12/1995 in atti dal 15/12/1995 (n. 4940.1/1995)

LOTTO 10 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 6 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq	€. 382,18
2	23	146	18	C/6	2	21mq	Totale: 21 mq	134,49
3	23	146	29	BCNC*				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14 DL 201/2011

*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87				

Tipo mappale del 15/12/1995 in atti dal 15/12/1995 (n. 4940.1/1995)



LOTTO 11 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Seminativo cl 2	85	20		39,60	39,40
2	38	147	Semin arb cl 2	07	18		3,44	3,33
3	38	148	Semin arb cl 2	01	95		0,91	0,91
4	38	149	Semin arb cl 2	07	21		3,35	3,35
5	38	150	Semin arb cl 2	01	56		0,73	0,73
6	38	151	Semin arb cl 2	00	35		0,16	0,16
7	38	152	Semin arb cl 2	00	01		0,01	0,01
8	38	94	Frutteto U	08	79		20,88	7,94

LOTTO 12 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Seminativo cl 1	02	00		1,14	0,98
2	14	112	Semin arb cl 1	21	32		12,11	10,46

DESCRIZIONE DEI LOTTI EVIDENZIANDO FINITURE E OSSERVAZIONI

2.1 LOTTO 1 – Castrocaro Terme - via Fratta n. 8 – catasto fabbricati foglio 15 particella 62 subalterno 3

Descrizione del fabbricato individuato al LOTTO 1

Il presente lotto è costituito da un fabbricato di tipo isolato in via Fratta angolo via delle Sorgenti ed è destinato catastalmente a locanda, attualmente locato ad una cooperativa per l'accoglienza di persone straniere.

E' nelle immediate vicinanze del centro del paese.

Il fabbricato di vecchia edificazione, ha accesso dal fronte. E' composto da piano seminterrato, piano terra (rialzato di pochi gradini dal livello stradale) e piano primo.

Ha forma planimetrica pressoché quadrata con struttura portante in muratura e con tetto a padiglione.

L'edificio si presenta esternamente intonacato con cornici sulle bordature delle finestre e con marcapiano e marcadavanzale e cornice sottogronda sagomata. Lo sporto di gronda è del tipo alla toscana con mensole in legno.

Sui fianchi dell'edificio sono presenti aperture di dimensioni minori a servizio dei bagni dei vari locali e marcatura di finestre tamponate.

Nella parte bassa dei prospetti si trova uno zoccolo dove sono collocate le finestre del piano seminterrato.

Sul fronte stradale alcuni gradini con rampe simmetriche laterali permettono il superamento di quota dal piano del marciapiede alla quota del piano terra/rialzato.

Il cancello pedonale è a doppia anta, metallico di buona fattura (liberty), sorretto da due colonne in muratura con capitelli, anch'esse in stile liberty. Anche le inferriate delle finestre del piano seminterrato sono in metallo in stile liberty.

Al di sopra dell'ingresso del fabbricato si trova, al piano primo, un balconcino con balaustra in muratura, e mensole laterali di sostegno arricchite da elementi in stile liberty, accessibile dal ripostiglio

Le aperture al piano terra/rialzato di maggiori dimensioni sono protette da inferriate metalliche fisse. Tutte le aperture sono dotate di persiane in legno.

Il fabbricato nel suo complesso è di pregevole fattura.



L'edificio, nato come locanda del quale ancora ha la destinazione catastale (albergo-pensione), è utilizzato da una cooperativa sociale per l'alloggiamento di persone straniere. Al piano seminterrato si trova un ampio vano con destinazione mensa che è utilizzato come lavanderia-stenditoio. Altri vani sono ripostiglio – dispensa, cucina comune, servizio igienico e spogliatoio. A questo piano si trova la centrale termica del fabbricato

Una scala interna conduce dal piano seminterrato fino al piano primo.

Al piano terra (rialzato di alcuni gradini rispetto al marciapiede sul fronte dell'ingresso) si trovano le camere degli ospiti, dotate ognuna di servizio igienico ed un soggiorno per il personale, al piano primo altre camere come per il piano inferiore, un ripostiglio che permette l'accesso al balcone posto sul fronte stradale al di sopra dell'ingresso del fabbricato.

Non si è potuto accedere al piano sottotetto che nella planimetria catastale è definito sgombero.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di manutenzione per opere edili e impiantistiche

Si evidenzia che anche l'area esterna necessita di opere di manutenzione.

Le pareti sono in discrete condizioni, i pavimenti interni sono in ceramica per i servizi igienici e per i vani al piano seminterrato. I vani al piano terra e primo hanno mantenuto in massima parte le cementine decorate originali

I soffitti sono piani, al piano seminterrato sono formati da voltine intonacate con struttura in profilati di metallo

L'immobile, allo stato attuale, è utilizzabile.

Al piano seminterrato sono presenti zone con umidità di risalita che ha aggredito gli intonaci in varie parti, deteriorandoli.

Sono presenti impianti di condizionamento, caldaia alimentata con gas metano con distribuzione in rete per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di scarico delle acque reflue domestiche.

Non è presente l'ascensore.

Le finestre sono in legno come le persiane esterne.

La lattoneria è in lamiera di rame.

LA pavimentazione esterna è in parte in battuto di cemento bocciardato e parte in lastre di porfido a piano di cava montati ad opera incerta

Osservazioni in merito per il lotto n. 1

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione e relative varianti vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Negli elaborati grafici depositati in comune per la concessione e le varianti e le planimetrie catastali si evidenziano le difformità relative alle aperture interne (presenti nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali e non evidenziate nei disegni depositati in comune. Altre difformità riguardano la divisione di alcuni spazi interni la traslazione di pareti (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo).

Inoltre le difformità evidenziano la presenza negli elaborati estratti dal comune di servizi igienici (piano rialzato nel vano posto a est), totalmente assente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Al piano seminterrato vi è una diversa distribuzione degli spazi (locale dispensa di dimensioni diverse) e presenza di un ripostiglio non indicato negli elaborati della concessione e l'accesso al locale spogliatoio che avviene dal corridoio invece che dal locale dispensa. Nel vano mensa sono stati creati piccoli setti murari. Anche il numero dei servizi igienici a questo piano è diverso.



Al piano rialzato non è presente una apertura fra il vano posto sul fronte e il vano dietro (lato sud est) segnato nella planimetria catastale. A questo piano non è stato realizzato un vano nella camera da letto (nord est)

Alcune dimensioni dei vani sono diverse fra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune.

Sul fronte nord ovest e sud est sono presenti delle finestre per i servizi igienici che non sono evidenziate o sono indicate in maniera difforme negli elaborati allegati alla concessione.

Nell' area esterna del fabbricato è presente una tettoia sul lato nord est e al piano seminterrato sul prospetto posteriore non indicata negli elaborati della concessione e nella planimetria catastale.

Non si è potuto accedere al sottotetto dell'abitazione, dal confronto fra la planimetria catastale e l'elaborato ricevuto dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono evidenti delle difformità per la composizione delle tramezzature.



2.2. LOTTO n. 2 Castrocaro Terme – via Bagnolo 88 – catasto fabbricati foglio 21 particella 119 subalterno 4 e catasto terreni foglio 21 particelle 116 – 117 – 118AA – 118Ab - 533 - 535

Descrizione dell'unità individuato al LOTTO 2

Il presente lotto è costituito da un fabbricato di abitazione del tipo singolo oltre ad una serie di terreni agricoli all'intorno, in un corpo unico, sottolineando che nelle immediate vicinanze dell'edificio destinato a residenza si trovano alcuni manufatti (piscina, legnaia



ricovero e zona barbecue) non evidenziati questi ultimi negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali.

Gli immobili si trovano a monte del centro di Castrocaro Terme ad alcuni chilometri dallo stesso.

Il fabbricato di abitazione è costituito da due piani (piano terra e piano primo). Al piano terra si trova il soggiorno, la cucina un servizio igienico pranzo e tavernetta, la scala interna di collegamento al piano superiore ad unica rampa (trasversale) è centrale all'immobile. Al piano superiore si trovano due camere da letto, una tramezzatura in una precedente camera da letto di passaggio ha creato in una porzione un servizio igienico e nella restante parte il disimpegno per la camera posta a est. Un piccolo ripostiglio si trova al di sopra dell'area di ingresso del fabbricato.

Sul lato ovest, al di sopra della tavernetta, si trova un ampio terrazzo accessibile dalla camera da letto a ovest, il terrazzo ha una quota superiore rispetto al livello del piano primo.

Al piano terra, sul retro, con ingresso indipendente si trova un vano legnaia.

La struttura è in muratura di pietrame e laterizio, con solai piani con struttura portante e secondaria in legno e al piano superiore i solai del soffitto sono inclinati (intradosso del tetto) anch'essi con struttura portante in legno. Gli architravi delle porte e delle finestre e delle porte interne sono in travi in legno massello. Il tetto è a due falde.

E' un edificio con buona funzionalità, in passato era un fabbricato rurale che è stato oggetto di autorizzazione per trasformarlo in abitazione civile. Precedentemente all'attuale proprietà, era diviso in due unità abitative provenienti da due ditte. L'Ausiliario del Giudice ha provveduto alla fusione catastale che ha determinato una unica unità identificata con il subalterno 4.

L'ingresso principale del fabbricato si trova al piano terra, al centro del prospetto principale (sud) con porta ad arco a tutto sesto perimetrata da conci in pietra. Altri ingressi si trovano su alcuni vani del piano terra.

Il manufatto destinato a legnaia – ricovero posto sul fronte del fabbricato, isolato da quest'ultimo, ha struttura in legno con tamponamento in muratura dei lati corti, ad unica falda con struttura del tetto in legno.

Ha unica falda il manufatto che protegge il barbecue posta in una zona poco distante dal fabbricato principale.

A sud est del fabbricato si trova la piscina.

L'area dove si trova l'abitazione ed i terreni agricoli sono raggiungibili con una breve bretella che si interseca alla pubblica via.

Finiture e impianti

Il fabbricato, destinato ad abitazione esternamente ha intonaco di facciata in texture rustico in spruzzato cementizio tinteggiato, gli architravi in legno massello sopra le finestre e porte finestre sono a vista.

Il manto di copertura in coppi curvi di laterizio e sporto di gronda alla toscana con mensole sagomate in legno. La lattoneria è in lamiera verniciata.

Esternamente il fabbricato principale è parzialmente perimetrato da marciapiede con piastrelle in ceramica e lastre in porfido a piano di cava ad opera incerta.

Le banchine delle finestre sono in elementi in cotto sagomato e in pietra, le soglie delle porte finestre sono in lastre di pietra locale bocciardata.



Le finestre sono in legno con vetro camera, esternamente sono collocate ante d'oscuro in alluminio.

I pavimenti sono in cotto o monocottura con piastrelle di ceramica per i servizi igienici.

La scala che collega i due piani ha alzate e pedate in elementi di pietra e con inserti in mattoni di laterizio.

I solai piani ed inclinati hanno struttura con travi ed arcarecci in legno e sovrastante assito.

L'impianto termico è costituito da caldaia alimentata a gpl con corpi radianti in elementi in acciaio verniciato.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico, impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto scarico acque reflue.

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

Il presente lotto, al momento del sopralluogo era costituito da due subalterni nonostante si presenti come unica abitazione in quanto l'acquisto era avvenuto da due intestazioni diverse e non si è mai provveduto a fare la fusione dei subalterni.

Dal confronto, al momento del sopralluogo, fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato depositato in comune per il "mutamento della destinazione d'uso senza opere da fabbricato colonico ad abitazione (art. 9 L 133/94)" si evidenziano varie difformità

Si premette che il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha provveduto a fondere catastalmente le due unità e ad apportare le modifiche riscontrate nel fabbricato.

Osservazioni in merito per il lotto n. 2

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Al piano terra si trovano, come evidenziato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali precedenti alla fusione, due vani destinati a cucina. Nello stato di fatto la cucina è posta in un piccolo vano fra il soggiorno e il bagno mentre l'altro vano è destinato a soggiorno. Vi sono delle difformità anche nelle aperture del piano terra: nel vano identificato come taverna, sul fronte ovest allo stato attuale sono presenti due finestre mentre nell'elaborato architettonico e nella planimetria catastale sono state indicate tre aperture.

Sul retro nel locale legnaia sul fronte ovest è presente una finestra che non è indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato depositato in comune.

Al piano primo nella camera posta ad ovest è stata realizzata una porta finestra, non segnalata negli elaborati grafici per l'accesso alla terrazza posta al di sopra del vano del piano terra indicato come taverna. E' presente la terrazza che non è indicata negli elaborati grafici e catastali.

Un'altra difformità è presente nel vano posto a destra della sommità delle scale interne è stata creata una parete per permettere la realizzazione di un bagno e creato un disimpegno in luogo di una camera di passaggio. L'accesso di questo bagno è stato creato attraverso una apertura, non presente negli elaborati grafici – architettonici e catastali - di confronto, per l'accesso diretto dalla camera posta ad est.

Altre difformità sono le differenze dimensionali all'interno dei vani.

Per quanto riguarda la presenza di manufatti nell'area esterna si segnala che sul fronte del fabbricato di abitazione (sud ovest) è stato realizzato una tettoia con funzione di ricovero



legna da ardere con struttura portante in pilastri di legno e travi e arcarecci in legno e soprastante assito, con la realizzazione di tamponamento nei due lati di minori dimensioni in muratura intonacata e tinteggiata, e tetto ad unica falda.

Vicino a questo manufatto è stato realizzato una piccola costruzione a protezione di un pozzo.

Nella zona a sud est è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e tetto ad unica falda per la protezione del barbecue.

Tra alcune piante di ulivo è stata collocata una casetta da giardino in legno

Nella particella 533 è stata realizzata una piscina

Questi manufatti: tettoia-legnaia, manufatto pozzo per attingere l'acqua, tettoia – barbecue e piscina non sono evidenziati nelle planimetrie catastali e nell'elaborato estratto dal comuen. .

L'acquirente del lotto dovrà provvedere a verificare presso gli organi competenti la possibilità di sanare quanto presente negli appezzamenti di terreno che fanno parte della presente unità e delle difformità del fabbricato di abitazione



Google maps

2.3. LOTTO n. 3 Castrocaro Terme – via Fratta 22 – catasto fabbricati foglio 21 particella 91 subalterni 1 – 2 – 3 - 4 e catasto terreni foglio 21 particelle 614

Descrizione dell'unità individuato al LOTTO 3

Il presente Lotto è costituito da un fabbricato di tipo isolato.

Il lotto è composto oltre che l'edificio di abitazione anche da garage al piano terra e due serre nelle vicinanze oltre ad un parco di notevoli dimensioni.

Il fabbricato è da anni abbandonato e nonostante si presenti come villa a causa degli atti vandalici subiti e dello stato di abbandono si presenta in cattive condizioni.

L'edificio ha gli infissi in massima parte distrutti con vetri completamente frantumati, presenta atti distruttivi con la rimozione di alcune finestre e porte finestre oltre che le tapparelle e serrande metalliche, inoltre sono stati arrecati danni anche nelle finiture



interne lacerando maldestramente i servizi igienici le finiture delle pareti costituiti in origine da tessuti in seta. Oltre a quanto descritto l'edificio presenta in alcune parti anche condizioni statiche precarie in modo evidente nei pilastri del fronte principale che al piano terra sorreggono il balcone del fronte. Sono rimosse le lastre in marmo travertino perimetrali dei pilastri ed il tempo ha degradato le parti strutturali in cemento armato con pregiudizio dei ferri d'armo degli stessi. Le condizioni meteo avverse hanno causato infiltrazioni su varie parti dell'immobile.

Al piano terra i locali presentano vaste zone di umidità di risalita che hanno deteriorato gli intonaci presenti.

Il fabbricato è composto da piano terra, piano primo e piano secondo. Una scala semicircolare a ventaglio di forte impatto estetico-visivo collega tutti i piani.

Al piano terra si trovano, oltre al garage posto nella zona centrale dell'edificio una serie di cantine sulla parte dietro verso il terreno a monte, anche vani destinati a lavanderie e portico chiuso. Nella zona a sud ovest si trovano una serie di vani di abitazione per il custode. Da questi ultimi vani una scala interna collega il piano terra con il piano secondo.

Al piano primo oltre ad un vasto salone (nord est) i vani sono destinati a camere e due servizi igienici.

Sul fronte est è presente un balcone che occupa quasi tutto il prospetto, oltre ad un balcone sul fianco sud ovest di dimensioni minori

Sul prospetto posteriore (ovest) un camminamento esterno, raggiunto da una scala posta a nord (zona cantine) permette di accedere ad una scala esterna per arrivare al piano secondo.

Il piano secondo è costituito da un salone (fronte sud est) con un piccolo balcone sul fronte principale ed una serie di camere da letto oltre ad un servizio igienico.

Sulla parte posteriore del salone, sul retro del fabbricato, un terrazzo coperto si affaccia sul prospetto posteriore e sul fianco sud.

La copertura è del tipo a padiglione sul fianco sud e a due falde (tipo americano) sulla porzione nord.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato esternamente.

Al piano terra vaste porzioni delle pareti (nord est) sono state rivestite con pietra a mosaico.

Le finestre sono in legno con ante d'oscuro costituite da tapparelle in legno o persiane a stecca aperta. Al piano terra alcune finestre e porte finestre sono in profilati di alluminio anodizzato e serrande metalliche del tipo a pacchetto.

All'interno del fabbricato la struttura versa in non buone condizioni igienico e di finiture anche per l'abbandono della struttura oltre ai gravi atti vandalici che è stato oggetto.

L'edificio presenta alcune peculiarità importanti quali le dimensioni, la funzionalità e la presenza di un numero consistente di camere oltre alla posizione e la presenza del parco all'intorno.

Finiture e impianti

Le pavimentazioni sono costituite da ceramiche in parte anche decorate, lastre di granito o marmi di vario genere, listelli di legno, i servizi igienici presentano sanitari, alcuni sono stati rimossi, in cattivo stato, le pareti sono intonacate, piastrellate a seconda degli usi e in parte interessate da rivestimenti in tessuti damascati e sete, questi tessuti presentano profonde lacerazioni, strappi e rimozioni per gli atti incivili che hanno interessato l'edificio, i soffitti sono intonacati e tinteggiati e nei vani più rappresentativi sono state inserite cornici e rosoni in gesso. All'ultimo piano i soffitti dei vani sono inclinati in quanto formano l'intradosso della copertura.



Gli infissi sono in legno, più pregiati nei piani superiori con presenza di tapparelle e cassonetti raccogli rullo e persiane a stecca e altri con inferriate metalliche o serrande scorrevoli orizzontalmente a cancelletto. In alcuni locali le finestre e porte sono in profilati metallici (alluminio o ferro). Le porte interne sono in legno del tipo cieco o con presenza di inserti in vetro.

Su alcuni vani del piano secondo, le infiltrazioni delle acque meteoriche dalla copertura hanno interessato i soffitti e alcune pareti.

Anche i balconi necessitano di manutenzione per le infiltrazioni che hanno determinato danni anche strutturali.

Gli impianti presenti sono non funzionanti o mal funzionati e non presentano condizioni di sicurezza, l'impianto termico presenta corpi radianti in ghisa e caldaia posta nel vano al piano terra ma necessita di un ampio rifacimento.

Le Cantine presenti al piano terra hanno copertura in lastre di cemento amianto che dovranno essere adeguatamente rimosse da personale specializzato e sostituite con altro materiale idoneo.

Le serre presenti sono sul confine di proprietà (lato nord) ed hanno base in calcestruzzo e struttura con profilati metallici con forme rettangolari e tetto a due falde. Nelle pareti perimetrali erano stati inseriti vetri così come nella copertura. Gli atti perpetrati da barbari hanno distrutto completamente i vetri posti nelle pareti perimetrali.

Il parco della villa, che comprende anche la particella limitrofa a quella dove insiste il fabbricato è in cattive condizioni in quanto abbandonato e non governato nel tempo per cui erbe infestanti hanno determinato un complessivo degrado. Sono evidenti vialetti con formazioni di aiuole, fontane (non funzionanti) e pergole metalliche per piante rampicanti in cattive condizioni.

Sul confine stradale è stato realizzato un muro di sostegno con sovrastante ringhiera metallica di buona fattura.

Il fabbricato ha necessità di profonde opere edili per la messa in sicurezza dell'immobile oltre che alla realizzazione di tutti gli impianti e delle opere di finitura interna ed esterna oltre che delle finestre, porte finestre e delle ante di oscuramento oltre che delle porte interne, per renderlo abitabile.

Si evidenzia, come descritto in precedenza, che oltre al fabbricato principale, anche i manufatti destinati a serre e la parte scoperta dell'area necessitano di opere di manutenzione.

Nel fabbricato è presente un ascensore che collega tutti i piani.

Osservazioni in merito per il lotto n. 3

Nota bene il fabbricato è identificato catastalmente con il civico n. 16, l'indirizzo corretto è via Fratta 22

Si sottolinea che al momento del sopralluogo l'unità abitativa non è occupata.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio 279 del 1991.

Le diversità riscontrate sono l'assenza di una finestra sul fronte nord (zona portico) e la mancanza di una finestra al piano primo presente nella camera da letto che non è stata indicata negli elaborati grafici.



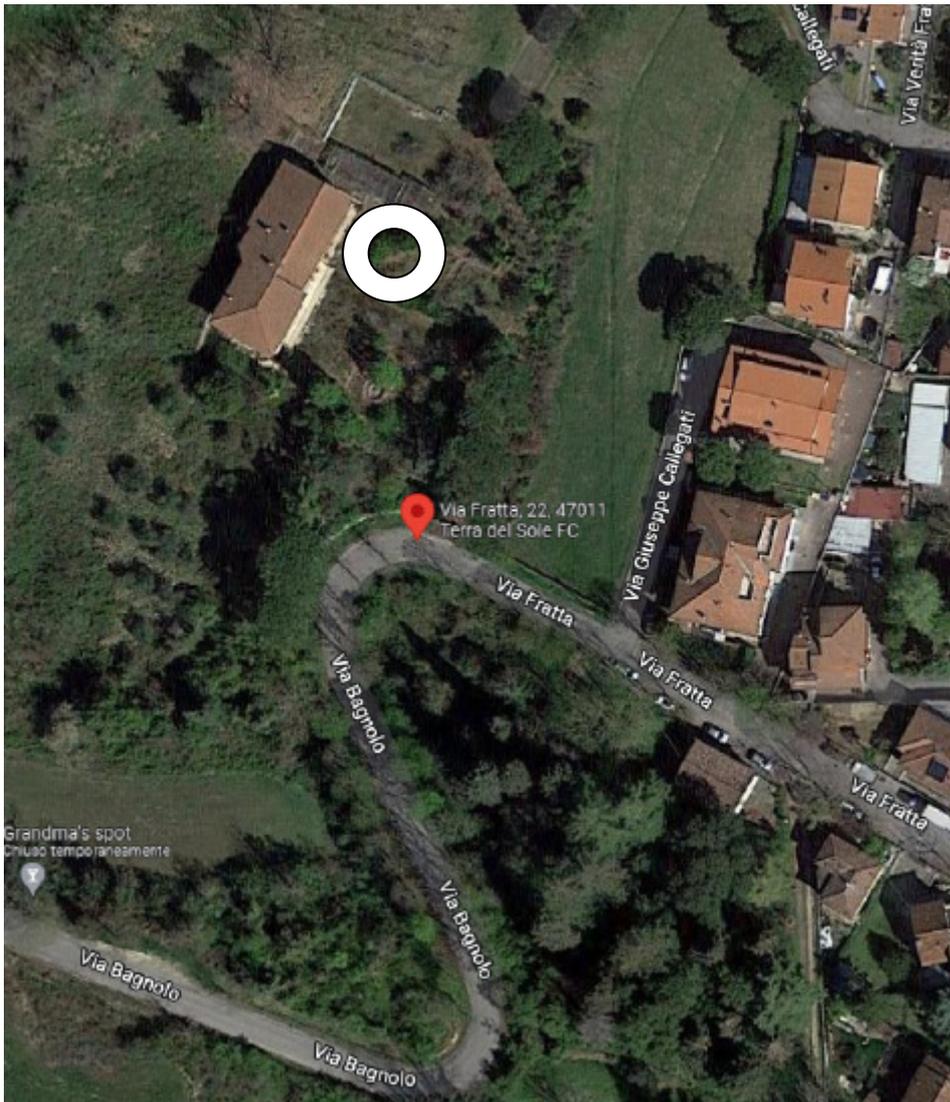
Altra differenza riscontrata è la dimensione del balcone al piano primo (fronte est) che nello stato di fatto risulta più contenuto.

Al piano terra sono presenti dei pilastri sul fronte est a sostegno del balcone del piano primo. Le colonne di sostegno non sono indicate in nessun elaborato

Altre difformità sono all'interno del fabbricato nel numero di alcune aperture nelle dimensioni delle stesse e nella traslazione sulle murature portanti o dei tramezzi senza funzione portante e differenze in alcune dimensioni interne e setti murari non portanti.

All'interno del lotto della presente proprietà è stato collocato un box metallico con piccola struttura portante e tamponamento in lamiera ondulata non segnalato in nessun elaborato grafico o descrittivo

Non esistono condizioni per l'usabilità e l'abitabilità del fabbricato.



google maps

2.4. LOTTO n. 4 Castrocaro Terme – via Garibaldi 9 – catasto fabbricati foglio 22 particella 232 subalterno 5

L'unità del presente lotto è costituito da una negozio posto nel centro storico di Castrocaro Terme. E' parte di una edificio di tipo condominiale precedentemente destinato ad albergo pensione ed a seguito di opere di ristrutturazione dei primi anni 90 è stato adibito ad appartamenti e attività commerciali.



Il fabbricato fa parte della cortina di edifici che si affacciano su via Giuseppe Garibaldi. Il lotto presente si trova al piano terra, a quota maggiore di pochi gradini dal livello del marciapiede stradale.

E' costituito da un vano posto sul fronte strada di dimensioni maggiori, un disimpegno che conduce al servizio igienico posto sul retro.

Il locale di dimensioni maggiori ha una porta finestra (vetrina) per l'accesso al negozio ed una finestra sul fronte stradale con una vetrina-esposizione nella parte interna dell'edificio (zona comune). Nel disimpegno si trova la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'unità del presente lotto ha forma planimetrica irregolare. Si trova allo stesso livello per tutta la superficie.

Finiture e impianti

Il fabbricato non ha necessità di opere di manutenzione.

L'unità non ha necessità di opere di manutenzione straordinaria eventualmente di opere di manutenzione ordinaria.

Il pavimento del negozio e del disimpegno è in piastrelle di monocottura mentre nel servizio igienico sono state collocate piastrelle di piccole dimensioni in ceramica. Le pareti sono intonacate. Il soffitto del locale destinato al pubblico è piano mentre nel servizio igienico il soffitto è in voltine intonacate e tinteggiate.

L'ingresso all'attività ha scalini rivestiti in marmo chiaro. Dello stesso marmo è la cornice perimetrale sagomata dell'accesso.

Il fabbricato, destinato ad abitazioni e attività commerciali, è in buone condizioni

Il fronte stradale del fabbricato ha marcia davanzali per le finestre dei piani primo, secondo e terzo, con sporto di gronda con peducci-mensole sottogronda in muratura.

Osservazioni in merito per il lotto n. 4

Dal sopralluogo effettuato e con la comparazione degli elaborati rilasciati archivio del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità. .



google maps



2.5. LOTTO n. 5 Castrocaro Terme – via Giuseppe Garibaldi 46 – catasto fabbricati foglio 22 particella 33 subalterno 2

Il fabbricato dove si trova questa unità è posto nel centro di Castrocaro Terme, in uno slargo della via/piazza G. Garibaldi.

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale e si trova al secondo ed ultimo piano dell'edificio.

E' raggiungibile da una scala comune ad altre unità.

Ha una dislocazione particolare in quanto il vano che si affaccia sulla pubblica via è completamente staccato dagli altri vani dell'abitazione e raggiungibile da questi con l'attraversamento del pianerottolo della scala comune.

L'unità è costituita da altri vani posti sul retro dell'edificio, ed un vano e il servizio igienico sono raggiungibili attraversando un vano dell'abitazione.

L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, poco funzionale per quanto sopra descritto.

Sono presenti crolli del controsoffitto e macchie di umidità nei soffitti dei vani a causa delle infiltrazioni delle acque meteo del tetto.

Non vi è un amministratore di condominio

L'immobile non ha condizioni di abitabilità.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di opere di manutenzione sia nelle parti esterne e in particolare nella copertura per le infiltrazioni delle acque meteoriche che nelle parti comuni interne.

Gli infissi interni ed esterni sono in cattive condizioni.

Le pareti dell'unità ed in particolare i soffitti (in cannucciato intonacati e tinteggiati) sono in cattivo stato di manutenzione; i pavimenti sono in graniglia in discreto stato di manutenzione. Il vano pavimentato con piastrelle di linoleum potrebbero essere con presenza polvere di amianto.

Per il riscaldamento è presente un camino a legna nel vano sul fronte stradale e non è presenta altro tipo di riscaldamento. Nel bagno è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Per gli impianti presenti non si sono potute verificare le funzionalità

Le scale comuni sono in elementi monoblocco prefabbricati in graniglia con ringhiera metallica a disegno semplice, l'ingresso al piano terra ha pavimento in piastrelle di cotto con porta a due ante simmetriche in legno con bugne sull'esterno. Nel corridoio di ingresso vi è presenza di umidità di risalita.

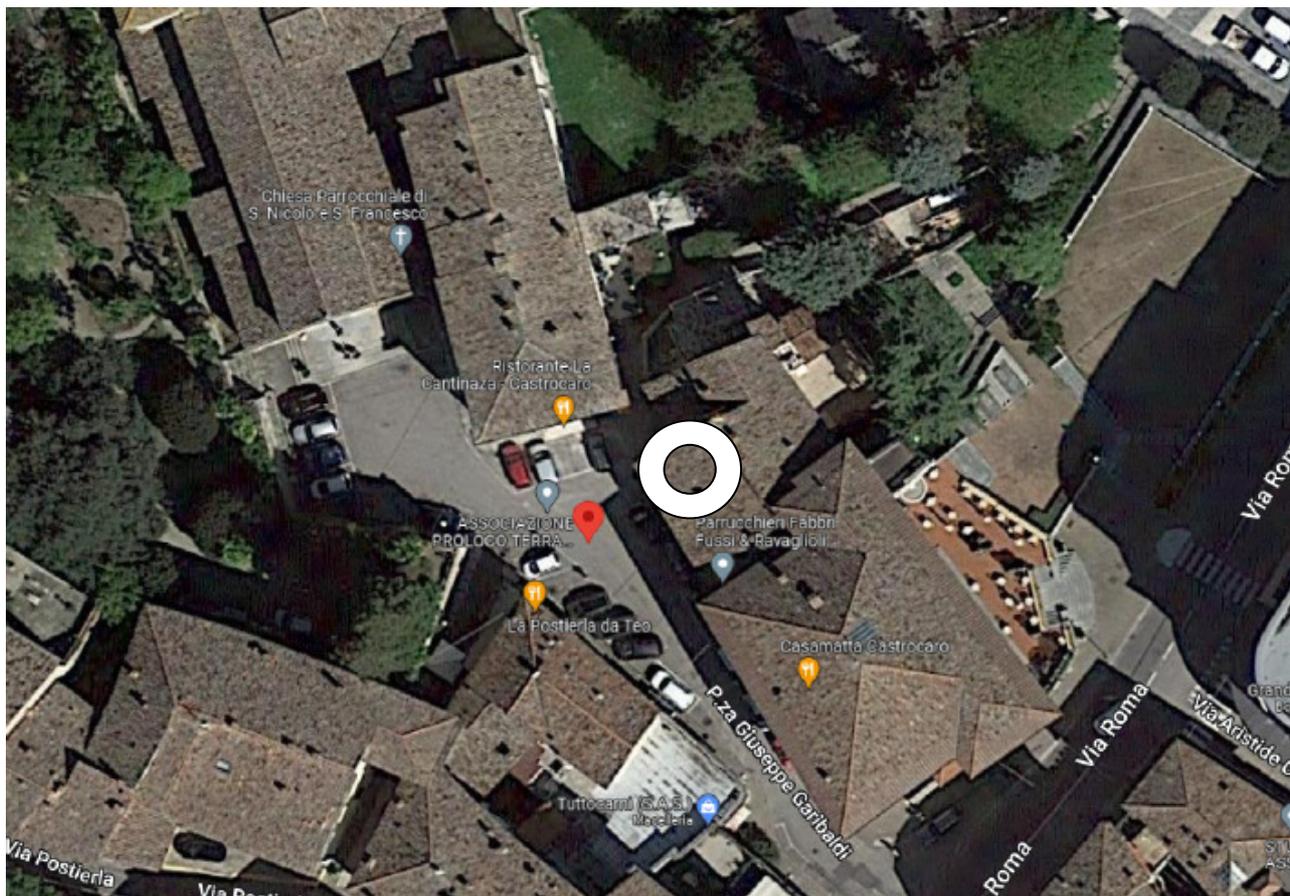
Esternamente, sul fronte stradale, il fabbricato presenta un marcapiano al piano primo e contorno delle finestre il cornici in cemento tinteggiato bianco con rilievi fra le finestre del piano primo e secondo di buona fattura. Lo sporto di gronda ha mensole in legno del tipo toscano.

Osservazioni in merito per il lotto n. 5

Dalla comparazione degli elaborati grafici estratti dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e dalla planimetria catastale con il sopralluogo effettuato si nota una difformità fra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune in quanto non è presente la terrazza a tasca su porzione della falda verso la pubblica strada. La terrazza non è presente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Nell'elaborato grafico depositato in comune per l'accesso al terrazzo era presente una porta finestra. Su questo prospetto non ci sono aperture, nell'elaborato grafico il piccolo vano sul retro è descritto come ripostiglio mentre



nella planimetria catastale e nello stato di fatto è un servizio igienico. Vi sono delle difformità relative ad alcune dimensioni interne dei vani e delle altezze degli stessi.



Google maps

2.6. LOTTO n. 6 Castrocaro Terme – via Giuseppe Garibaldi 46A – catasto fabbricati foglio 22 particella 33 subalterno 3

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano terra dell'edificio.

E' raggiungibile da un ingresso autonomo sul fronte strada ha accesso anche dal corridoio ingresso comune dell'edificio.

Non dispone di servizio igienico.

L'unità è in mediocri condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, e data l'esigua superficie poco funzionale, pur essendo destinato catastalmente a negozio-bottega è solo utilizzabile come magazzino-deposito.

Attualmente è utilizzato come magazzino da un ristorante posto nelle vicinanze.

Non vi è un amministratore di condominio

Finiture e impianti

L'ingresso ha una porta in profilati di alluminio protetta da una serranda-cancello estensibile a maglia metallica, in mediocre stato di conservazione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in assito di legno in mediocre stato conservativo.

Non è presente impianto di riscaldamento e/o condizionamento, non esiste impianto idrico e conseguentemente di scarico delle acque reflue.



L'ingresso al piano terra ha pavimento in piastrelle di cotto con porta a due ante simmetriche in legno con bugne sull'esterno. Nel corridoio di ingresso vi è presenza di umidità di risalita.

Esternamente, sul fronte stradale, il fabbricato presenta un marcapiano al piano primo e contorno delle finestre il cornici in cemento tinteggiato bianco con rilievi fra le finestre del piano primo e secondo di buona fattura. Lo sporto di gronda ha mensole in legno del tipo toscano.

Osservazioni in merito per il lotto n. 6

L'unità è occupata al momento del sopralluogo ma non vi è un contratto di affitto.

Il vano posto al piano terra ha accesso da via G. Garibaldi.

Non si notano difformità rilevanti se non alcuni scostamenti delle dimensioni interne di lieve entità.



Google maps

2.7. LOTTO n. 7 Castrocaro Terme – via Giuseppe Garibaldi 47 – catasto fabbricati foglio 22 particella 33 subalterno 11

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano interrato dell'edificio.

E' raggiungibile con una scala autonoma da un ingresso posto nel corridoio-ingresso comune del fabbricato.

E' costituito da più vani a quote diverse, di ampie dimensioni. Un locale si trova con accesso dal centro della scala esclusiva. Questo locale ha altezza ridotta, lo spazio di maggiori dimensioni articolato planimetricamente è posto ad una quota inferiore. Ha



finestre su bocche di lupo. Ha pareti perimetrali costituite da ciottolo di fiume intonacato in alcune parti con soffitti con struttura principale e secondaria in legno e interposto elementi in cotto (pianelle) e parti in voltine di mattoni e struttura in profilati metallici. E' presente umidità su tutte le parti murarie. Si può utilizzare come magazzino-deposito cantina.

Non dispone di servizio igienico e di impianto idrico

L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti.

Non vi è un amministratore di condominio

L'ingresso al piano terra ha pavimento in piastrelle di cotto con porta a due ante simmetriche in legno con bugne sull'esterno. Nel corridoio di ingresso vi è presenza di umidità di risalita.

Esternamente, sul fronte stradale, il fabbricato presenta un marcapiano al piano primo e contorno delle finestre il cornici in cemento tinteggiate bianco con rilievi fra le finestre del piano primo e secondo di buona fattura. Lo sporto di gronda ha mensole in legno del tipo toscano.

Finiture ed impianti

Le pareti sono in ciottolo di fiume a vista o intonacati. I soffitti sono con struttura principale e secondaria in legno e interposto pianelle di cotto. Il soffitto del vano posto a quota più elevata raggiungibile dalla zona intermedia della scala esclusiva è del tipo a volta di mattoni. I pavimenti sono in mattoni.

L'unità è usabile come magazzino - deposito

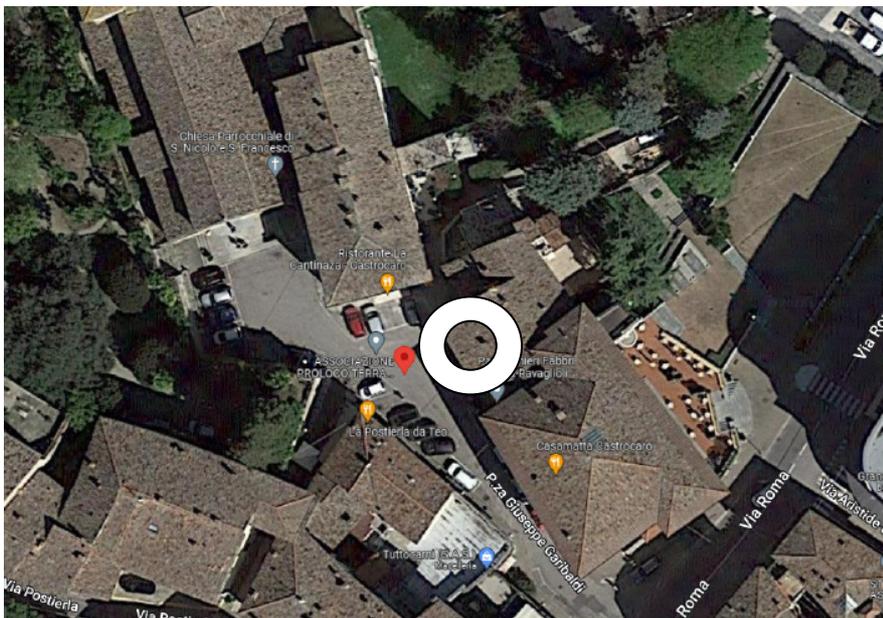
Non sono presenti impianti di nessun genere ad esclusione della corrente elettrica che va verificata da personale idoneo.

Vi è forte presenza di umidità nelle pareti, costituita da umidità di risalita dal terreno e per il contatto con il terreno limitrofo

L'unità non è occupata al momento del sopralluogo, vi sono depositati alcuni materiali ed arredi

Osservazioni in merito per il lotto n. 7

Il vano posto al piano interrato ha accesso dal corridoio ingresso comune del fabbricato da via G. Garibaldi. Non si possono determinare eventuali difformità in quanto esistono solo planimetrie catastali



google maps



2.8 LOTTO 8 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 46 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 10

Il fabbricato dove si trova la presente unità è nel centro storico di Castrocaro Terme. L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale, si trova al primo piano ed occupa, ad esclusione della scala comune, tutta la superficie del fabbricato.

E' raggiungibile dalla scala comune ad altre unità.

Ha due accessi dalla zona di sbarco della scala comune.

Una parte dell'alloggio si affaccia sulla pubblica via (piazza Garibaldi) e alcuni vani si affacciano sul retro dell'edificio.

Ha un piccolo terrazzo sul retro, di fianco al servizio igienico quest'ultimo accessibile dal pranzo.

E' un appartamento che è stato oggetto di ristrutturazione e si presenta in discrete condizioni, ha una buona funzionalità, inoltre è dotato di un bagno ed un servizio igienico.

Non vi è un amministratore di condominio

Finiture ed impianti

L'unità in oggetto è in mediocri-buone condizioni di manutenzione

Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica, monocottura, listelli di legno in discreto stato di manutenzione. I soffitti intonacati, in alcuni vani sono presenti travi in legno a vista.

L'appartamento è occupato al momento del sopralluogo

L'alloggio è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in acciaio del tipo a colonna, impianto idrico e scarico acque reflue

Le scale comuni sono in elementi monoblocco prefabbricati in graniglia con ringhiera metallica a disegno semplice, l'ingresso al piano terra ha pavimento in piastrelle di cotto con porta a due ante simmetriche in legno con bugne sull'esterno. Nel corridoio di ingresso vi è presenza di umidità di risalita.

Esternamente, sul fronte stradale, il fabbricato presenta un marcapiano al piano primo e contorno delle finestre il cornici in cemento tinteggiato bianco con rilievi fra le finestre del piano primo e secondo di buona fattura. Lo sporto di gronda ha mensole in legno del tipo toscano.

Osservazioni in merito per il lotto n. 8

L'unità in oggetto presenta delle difformità fra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Nell'elaborato presente in comune, un vano è descritto come ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è correttamente identificata come cucina. Difformità rilevanti sono evidenziate nelle dimensioni del bagno, della cucina e del disimpegno di questa zona dell'abitazione. Nello stato di fatto nella zona posta a sud ovest la superficie è stata frazionata realizzando due piccoli vani, destinati a camere da letto in luogo di soggiorno e una parte destinata a disimpegno di accesso a questi vani. Nell'elaborato grafico del comune e nella planimetria catastale è indicato come unico vano con destinazione soggiorno.

C'è una difformità fra la destinazione dell'elaborato grafico del comune e la planimetria catastale fra le rispettive definizioni di cucina e pranzo.



Nella cucina è presente una finestra (fronte nord ovest) indicata anche nella planimetria catastale che è stata verificata anche nel sopralluogo mentre è assente nell'elaborato grafico depositato in comune.

Nel vano sul retro accessibile (fronte nord est) la destinazione dell'elaborato depositato in comune la destinazione è ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è un servizio igienico.

In questo ultimo vano è presente una piccola finestra (fronte nord est) indicata anche nella planimetria catastale non indicata nell'elaborato comunale.

Le dimensioni del terrazzo posto sul prospetto posteriore (nord est) è di dimensioni minori di quanto indicato nell'elaborato comunale mentre è correttamente indicato nella planimetria catastale.

Altre difformità sono individuate in alcune dimensioni di certuni vani.



Google maps

2.9 LOTTO 9 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 8 - foglio catastale fabbricati 23 part. 146 subalterni 13 e 28

L'unità del presente Lotto è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese ed è costituita dall'abitazione al piano quarto ed ultimo del fabbricato e ampia autorimessa al piano terra.

Il fabbricato è dotato di ascensore che collega tutti i piani dell'edificio oltre alla scala comune posta nel centro del condominio.

L'alloggio occupa circa la metà della superficie del piano quarto, ultimo piano dell'edificio e l'unità abitativa è un attico.



Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e da una camera ed un balcone con forma planimetrica ad L posto su tutto il fianco e su tutto il prospetto posteriore dell'alloggio, accessibile dalle altre due camere da letto, dalla cucina e dal soggiorno. L'accesso all'alloggio avviene dal soggiorno, questo si affaccia sul fronte stradale e sul prospetto posteriore del fabbricato.

Dal soggiorno si accede alla cucina da uno spazio disimpegno che conduce anche al disimpegno notte costituito da tre camere da letto e due bagni.

L'appartamento è posto sulla stessa quota per tutta la superficie, ha una forma planimetrica praticamente quadrata ed ha una buona funzionalità e molto luminoso.

Il garage ha ampie dimensioni ed è dotato di due accessi carrai

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90

L'appartamento è in buone condizioni, dotato di tutti gli impianti.

L'alloggio risulta occupato al momento del sopralluogo

Il fabbricato nelle parti comuni è in buone condizioni di manutenzione sia negli spazi interni che nell'area esterna

Finiture ed impianti

Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio verniciato e vetri camera, all'esterno sono state collocate tapparelle in pvc che si raccolgono in cassonetti al di sopra delle aperture. L'alloggio è dotato di portoncino caposcala blindato e porte interne in legno tanganica del tipo cieco o con inserto di vetro.

Le pareti sono in buone condizioni di finitura intonacate e tinteggiate, i pavimenti in ceramica e monocottura per i servizi igienici e zona giorno e mosaico in listelli di legno per le camere. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi.

I soffitti sono del tipo piano intonacati e tinteggiati.

Nell'alloggio sono presenti impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, i corpi radianti sono in acciaio verniciato a colonna. E' presente impianto di condizionamento estate/inverno, impianto idrico e scarico acque reflue domestiche e impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Il condominio all'esterno ha contorni perimetrali delle finestre porte finestre in elementi prefabbricati rifiniti in ghiaietto lavato. Stesse rifiniture per altri elementi esterni del fabbricato come la veletta della copertura intervallate da elementi a mezzaluna come gli elementi a mezzaluna delle terrazze inserite nelle balaustre. Anche i pannelli prefabbricati della recinzione perimetrali del lotto hanno la stessa rifinitura.

Il piano terra destinato alle autorimesse pertinenziale degli alloggi ha finitura in cemento armato a vista.

Lateralmente nel prospetto principale (fronte strada) sono state realizzate superfici in piastrelle di gres porcellanato bicolore (prevalentemente nere con inserti di piastrelle chiare dal piano primo fino alla sommità del fabbricato che termina con ampio arco a tutto sesto protetto da copertura in policarbonato

Nella parte centrale del prospetto un pilastro a sezione circolare interessa il fronte fino all'intradosso del solaio del quarto piano.

La copertura del fabbricato è del tipo piano.

Le porte basculanti delle autorimesse sono in lamiera verniciata.

L'ingresso comune è costituito da vetrate in profilati di alluminio e vetro.

L'area esterna ha pavimento in piastrelle in cemento con disegni che riproducono i tozzetti di porfido a coda di pavone, altre superfici sono a verde perimetrati dalla pavimentazione

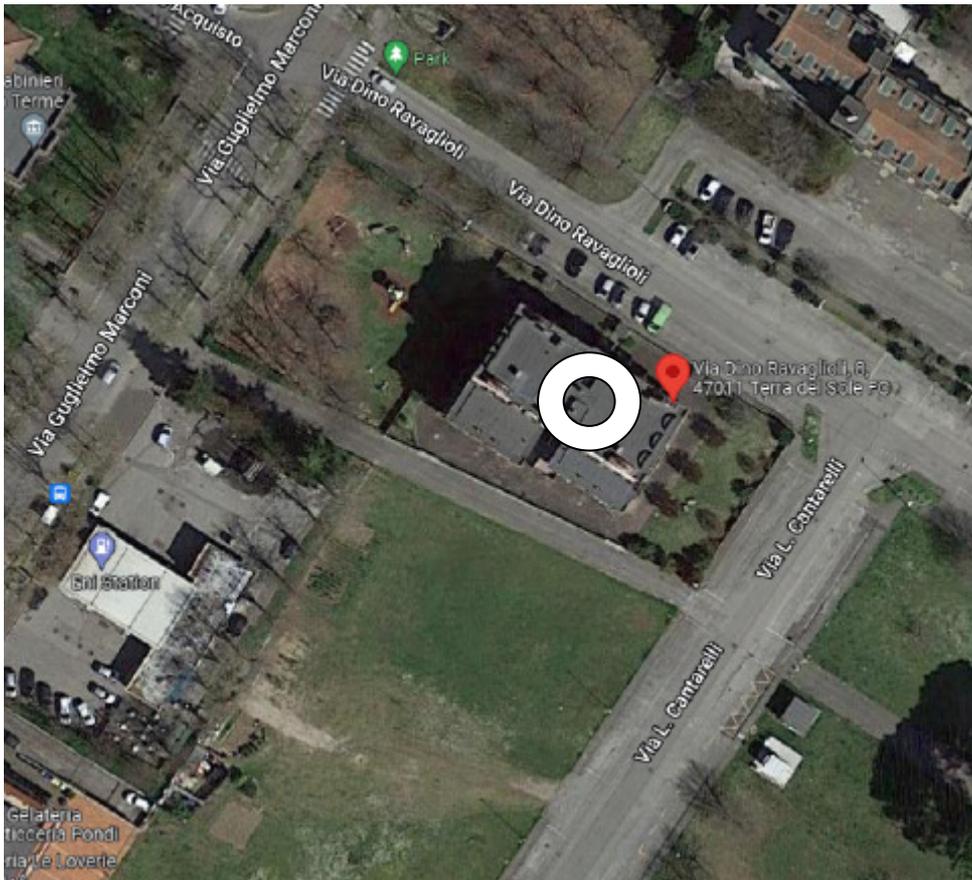


con cordoletti prefabbricati in cemento. Tre pensiline proteggono gli ingressi pedonali al lotto.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile di via Marconi principale arteria viaria del capoluogo e si trova in angolo con via Cantarelli in un'area con presenza di parchi e sul fronte con ampi parcheggi.

Osservazioni in merito per il lotto n. 9

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano quarto e da un ampio garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.



google maps

2.10 LOTTO 10 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 6 - foglio catastale fabbricati 23 part. 146 subalterni 2 e 18

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese e si trova al primo piano, raggiungibile dal piano terra con una scala interna a servizio di questo appartamento che ha ingresso autonomo rispetto agli altri alloggi.

L'alloggio si affaccia sulla pubblica via. Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e cucina ed uno sul fianco accessibile dalla camera da letto.

La scala esclusiva collega anche l'autorimessa al piano terra, il collegamento verticale sfocia nel soggiorno, da questo si accede alla cucina e nel disimpegno che conduce anche alla camera da letto e al bagno.



L'appartamento è posto sulla stessa quota per tutta la superficie, ha una buona funzionalità e molto luminoso.

Il garage ha accesso carraio sul fronte stradale

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90

L'appartamento è in buone condizioni, dotato di tutti gli impianti.

L'alloggio risulta occupato al momento del sopralluogo

Il fabbricato nelle parti comuni è in buone condizioni di manutenzione sia negli spazi interni che nell'area esterna

Finiture ed impianti

Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio verniciato e vetri camera, all'esterno sono state collocate tapparelle in pvc che si raccolgono in cassonetti al di sopra delle aperture. L'alloggio è dotato di portoncino caposcala blindato e porte interne in legno tanganica del tipo cieco o con inserto di vetro.

Le pareti sono in buone condizioni di finitura intonacate e tinteggiate, i pavimenti in ceramica e monocottura per il servizio igienico e zona giorno e mosaico in listelli di legno per la camera. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi.

I soffitti sono del tipo piano intonacati e tinteggiati.

Nell'alloggio sono presenti impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, i corpi radianti sono in acciaio verniciato a colonna. E' presente impianto di condizionamento estate/inverno, impianto idrico e scarico acque reflue domestiche e impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Il condominio all'esterno ha contorni perimetrali delle finestre porte finestre in elementi prefabbricati rifiniti in ghiaietto lavato. Stesse rifiniture per altri elementi esterni del fabbricato come la veletta della copertura intervallate da elementi a mezzaluna come gli elementi a mezzaluna delle terrazze inserite nelle balaustre. Anche i pannelli prefabbricati della recinzione perimetrali del lotto hanno la stessa rifinitura.

Il piano terra destinato alle autorimesse pertinenziale degli alloggi ha finitura in cemento armato a vista.

Lateralmente nel prospetto principale (fronte strada) sono state realizzate superfici in piastrelle di gres porcellanato bicolore (prevalentemente nere con inserti di piastrelle chiare dal piano primo fino alla sommità del fabbricato che termina con ampio arco a tutto sesto protetto da copertura in policarbonato

Nella parte centrale del prospetto un pilastro a sezione circolare interessa il fronte fino all'intradosso del solaio del quarto piano.

La copertura del fabbricato è del tipo piano.

Le porte basculanti delle autorimesse sono in lamiera verniciata.

L'ingresso comune è costituito da vetrate in profilati di alluminio e vetro.

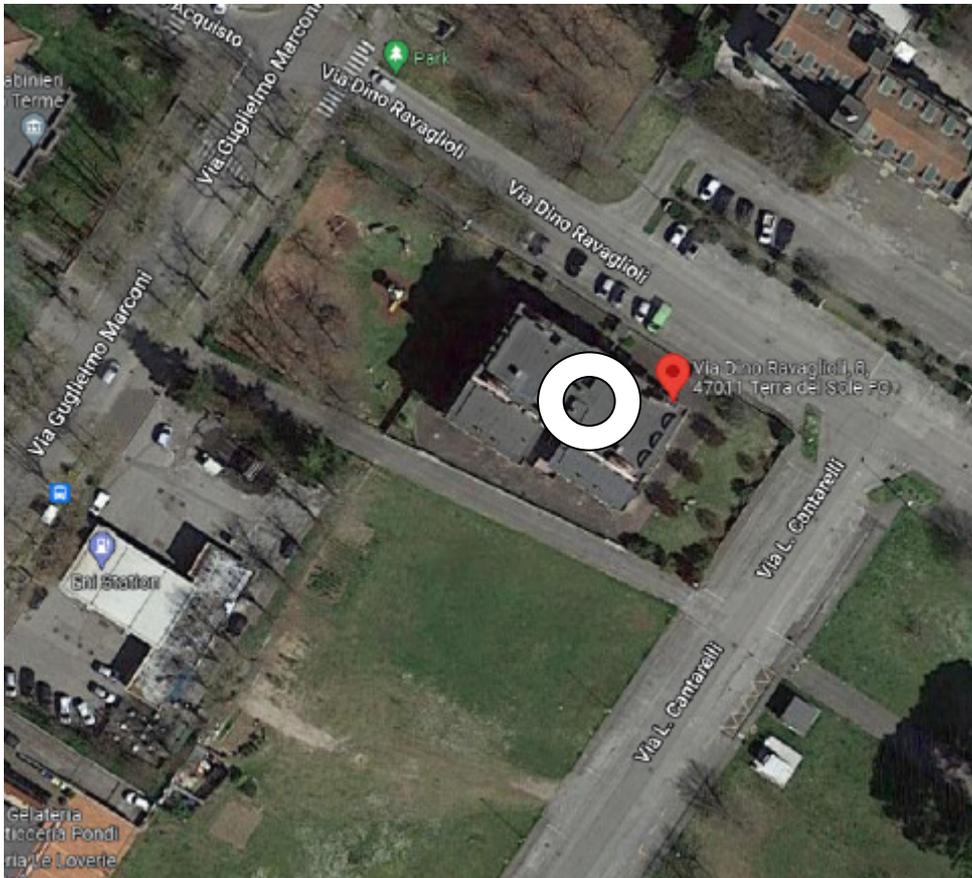
L'area esterna ha pavimento in piastrelle in cemento con disegni che riproducono i tozzetti di porfido a coda di pavone, altre superfici sono a verde perimetrati dalla pavimentazione con cordoletti prefabbricati in cemento. Tre pensiline proteggono gli ingressi pedonali al lotto.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile di via Marconi principale arteria viaria del capoluogo e si trova in angolo con via Cantarelli in un'area con presenza di parchi e sul fronte con ampi parcheggi.



Osservazioni in merito per il lotto n. 10

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano quarto e da un ampio garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.



google maps

2.11. LOTTO 11 Castrocaro Terme – località Pieve Salutare - foglio catastale fabbricati 38 particelle 48 – 147 - 148 -149 – 150 – 151 – 152 – 94 (terreni)

I terreni si trovano nella frazione di Pieve Salutare di Castrocaro Terme, lungo il percorso della vecchia strada statale, oggi sostituita dal nuovo percorso che, in quel punto diventa cavalcavia. L'accesso alla zona dei terreni del presente lotto è garantito dalla SS67 con direzione Pieve Salutare nella porzione della ex statale, oggi diventata parte del sistema viario locale della località.

I terreni sono prevalentemente piani.

Per alcune particelle dovrà essere necessario, se interessate da opere edili, la caratterizzazione ambientale.

La caratterizzazione ambientale dell'area, in particolare consigliata per i terreni limitrofi all'area dove insiste il capannone presente, è identificabile con l'insieme delle attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Alcune particelle si trovano all'interno di un'area perimetrata da recinzione di altra proprietà, in quanto in origine facevano parte della stessa proprietà o proprietà collaterali.



Si evidenzia che la particella 94 è per una porzione all'interno della recinzione della particella 14 (altra proprietà)
Il Lotto n. 11 è costituito da terreni agricoli o a destinazione industriali.

Per le spese per spostamento delle recinzioni sui confini di proprietà e per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto
Nella particella 48 è stato installato un box in lamiera che dovrà essere rimosso.



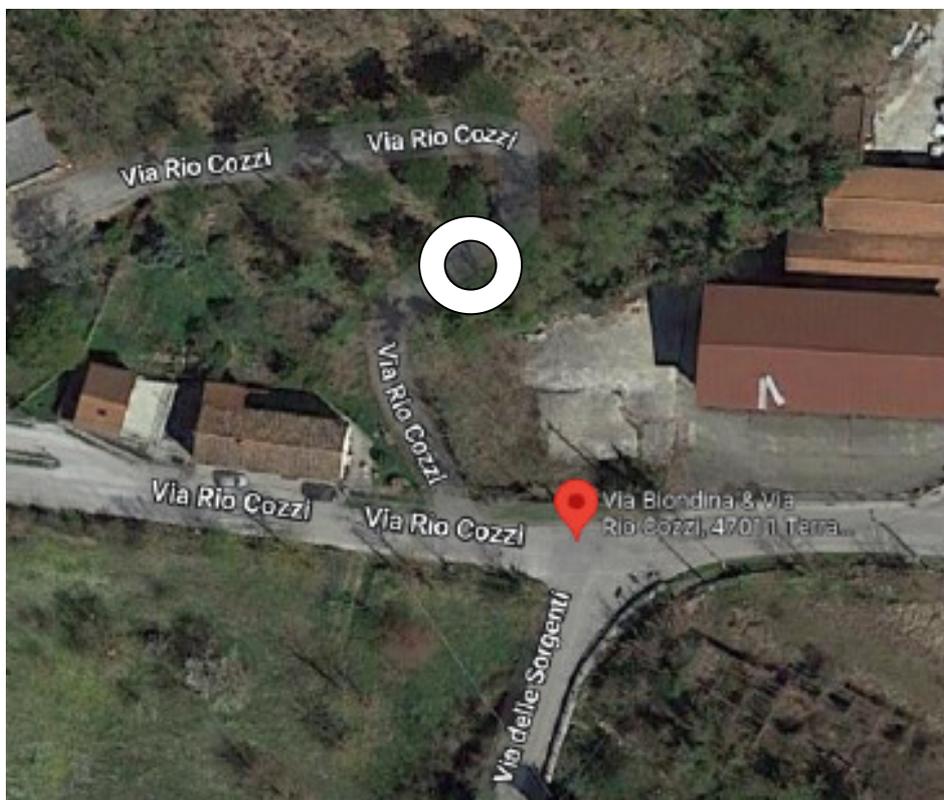
2.12. LOTTO 12 Castrocaro Terme – intersecazione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti, di fronte a quest’ultima - foglio catastale fabbricati 14 particelle 108 – 112 (terreni)

Le particelle sono destinate a terreni agricoli-forestali in cattivo stato di manutenzione ed impossibili da visitare all'interno.

Le particelle sono interessate dalla presenza di accesso e attraversamento stradale (bretella viaria appendice di via Rio Cozzi) per raggiungere alcune abitazioni e terreni adiacenti (di altre proprietà). Nelle particelle 108 e 112 del lotto è presente una servitù passiva di passaggio come descritto in atto compravendita rep. 28106/8231 del 7/4/2009 notaio *****



Per le spese per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per inserimento del tracciato stradale e quant'altro necessario e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto



3. Proprietà degli immobili posti in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole individuati di seguito:

- LOTTO 1 distinto al foglio catastale 15 part. 62 categoria D/2 - via Fratta 8
- LOTTO 2 distinto al foglio catastale 21 particella 119 subalterno 4 – categoria A/2 e terreni agricoli - via Bagnolo 88
- LOTTO 3 distinto al foglio catastale 21 particella 91 subalterni 2 – 3 e 4 – categoria A/7, C/2 e C/6 e terreno agricolo - via Fratta 16
- LOTTO 4 distinto al foglio catastale 22 particella 232 subalterno 5 – categoria C/1 – piazza Giuseppe Garibaldi n. 9
- LOTTO 5 distinto al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 2 – categoria A/4 – via Giuseppe Garibaldi n. 46
- LOTTO 6 distinto al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 3 – categoria C/1 – via Giuseppe Garibaldi n. 46/A
- LOTTO 7 distinto al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 11 – categoria C/2 – via Giuseppe Garibaldi n. 47
- LOTTO 8 distinto al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 10 – categoria A/3 – via Giuseppe Garibaldi n. 47
- LOTTO 9 distinto al foglio catastale 23 particella 146 subalterni 13 e 28– categoria A/3 e C/6 – via Dino Ravaglioli n. 8



LOTTO 11 distinto al foglio catastale (terreni) n. 38 particelle 48 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 e 94 – terreni agricoli
LOTTO 12 distinto al foglio catastale (terreni) n. 14 particelle 108 e 112 – terreni agricoli

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** –
proprietà per 1/1

Proprietà degli immobili posti in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole individuati di seguito:

LOTTO 10 distinto al foglio catastale 23 particella 146 subalterni 2 e 18– categoria A/3 e C/6 – via Dino Ravaglioli n. 6

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** –
proprietà per 1/2

- ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/2

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio ***** _

Procedura esecutiva a carico di: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

Oggetto: Pignoramento del 15/5/2020 notificato dal Tribunale di Forlì e trascritto in data 9/6/2020 ai nn. 7677/4957 a favore di ***** sede in ***** c.f. ***** sui seguenti immobili:

- Per 1/1 della proprietà dell'immobile di tipo D/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8, in catasto foglio 15 particella 62 subalterno 3
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo popolare (A/4) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Bagnolo n. 88, in catasto foglio 21 particella 119 subalterno 1 di vani 5,5
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo popolare (A/4) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Bagnolo n. 88, in catasto foglio 21 particella 119 subalterno 2 di vani 4
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo villini (A/7) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 1 di vani 26
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/6 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 2 di consistenza 22 mq
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 3 di consistenza 51 mq
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 4 di consistenza 24 mq



- Per 1/1 della proprietà di tipo C/1 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) piazza Giuseppe Garibaldi n. 9, in catasto foglio 22 particella 232 subalterno 5 di consistenza 38 mq
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo popolare (A/4) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46, in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 2 di vani 3,5
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/1 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46/A in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 3 di consistenza 18 mq
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 11 di consistenza 84 mq
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo economico A/3 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 10 di vani 7
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo economico A/3 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8 in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 13 di vani 7
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/6 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Vianova n. 1-3 in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 28 di consistenza 31 mq
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 14 particella 108 consistenza 2 are
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 14 particella 112 consistenza 21 are 32 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 116 consistenza 1 ha 38 are 46 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 117 consistenza 8 are 60 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 533 consistenza 50 are 98 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 535 consistenza 16 are 7 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 614 consistenza 10 are 15 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 147 consistenza 7 are 18 ca



- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 148 consistenza 1 are 95 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 149 consistenza 7 are 21 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 150 consistenza 1 are 56 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 151 consistenza 35 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 152 consistenza 1 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 48 consistenza 85 are 20 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 94 consistenza 8 are 79 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 118 consistenza 1 ha 5 are 30 ca

- Per 1/2 della proprietà di abitazione di tipo economico (A/3) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8, in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 2 vani 4

- Per 1/2 della proprietà di abitazione di tipo C/6 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Vianova n. 1-3, in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 18 di consistenza 21 mq

... OMISSIS

Immobili posti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (codice: C339) – costituiti da abitazioni, garage, magazzini-depositi, negozi, terreni agricoli individuati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali, gli immobili sono descritti come seguono :

Identificazione degli immobili oggetto di esecuzione individuati come risulta dal verbale di pignoramento:

n.	foglio	mappale	subalterno	categoria	consistenza	indirizzo	lano
Catasto Fabbricati							
1	15	62	3	D/2		Via Fratta n. 8	S-T-1
2	21	119	1	A/4	Vani 5,5	Via Bagnolo n. 88 *	T-1
3	21	119	2	A/4	Vani 4	Via Bagnolo n. 88 *	T-1
4	21	91	1	A/7	Vani 26	Via Fratta n. 16	T-1-2
5	21	91	2	C/6	Mq 22	Via Fratta n. 16	T
6	21	91	3	C/2	Mq 51	Via Fratta n. 16	T



7	21	91	4	C/2	Mq 24	Via Fratta n. 16	T
8	22	232	5	C/1	Mq 38	Piazza Giuseppe Garibaldi n. 9	T
9	22	33	2	A/4	Vani 3.5	Via Giuseppe Garibaldi n. 46	2
10	22	33	3	C/1	Mq 18	Via Giuseppe Garibaldi n. 46/A	T
11	22	33	11	C/2	Mq 84	Via Giuseppe Garibaldi n. 47	S1
12	22	33	10	A/3	Vani 7	Via Giuseppe Garibaldi n. 47	1
13	23	146	13	A/3	Vani 7	Via Dino Ravaglioli n. 6	4
14	23	146	28	C/6	Mq 31	Via Vianova n. 3	T
Catasto Terreni							
15	14	108			Ha 0.02.00		
16	14	112			Ha 0.21.32		
17	21	116			Ha 1.38.46		
18	21	117			Ha 0.08.60		
19	21	118/AA			Ha 0.83.30		
20	21	118/AB			Ha 0.22.00		
21	21	533			Ha 0.50.98		
22	21	535			Ha 0.16.07		
23	21	614			Ha 0.10.15		
24	38	147			Ha 0.07.18		
25	38	148			Ha 0.01.95		
26	38	149			Ha 0.07.21		
27	38	150			Ha 0.01.56		
28	38	151			Ha 0.00.35		
29	38	152			Ha 0.00.01		
30	38	48			Ha 0.85.20		
31	38	94			Ha 0..8.79		
Catasto Fabbricati							
32	23	146	2	A/3	Vani 4	Via Dino Ravaglioli n. 8	1
33	23	146	18	C/6	Mq 21	Via Vianova n. 1 e 3	T

**a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale e rendita di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1*

Gli immobili individuati dal n. 1 al n. 14 (catasto fabbricati) sono di proprietà esclusiva dell'Esecutato (1000/1000)

Gli immobili individuati dal n. 15 al n. 31 (catasto terreni) sono di proprietà esclusiva dell'Esecutato (1000/1000)

Gli immobili individuati dal n. 32 al n. 33 (catasto fabbricati) sono di proprietà dell'Esecutato per 1/2



L'immobile individuato LOTTO 1 distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 62 subalterno 3, confina con le particelle 60; 405; 213; via Fratta; via delle Sorgenti

L'immobile individuato LOTTO 2 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 119 subalterni 1 e 2, per il fabbricato e al catasto terreni al foglio 119 con le particelle 116; 117; 118AA; 118AB; 533 e 535 in via Bagnolo 88, confina, relativamente ai terreni con le particelle 115; 260; 719; 323; 126; 536; 534 e via Bagnolo.

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1

L'immobile individuato LOTTO 3 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 91 subalterno 1; 2; 3; 4 e ai terreni con la particella 614 in via Fratta 16, confina con le particelle 531; 615; 86; 221; 512; 516 e via Fratta

L'immobile individuato LOTTO 4 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 232 subalterno 5, piazza G. Garibaldi n. 9, confina con il subalterno 16 (BCNC parti comuni del fabbricato; particella 233 e p.zza G. Garibaldi

L'immobile individuato LOTTO 5 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 2, via G. Garibaldi n.46 piano secondo, confina con le particelle 32 particella 365; via G. Garibaldi

L'immobile individuato LOTTO 6 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 3, via G Garibaldi n.46/A piano terra, confina con il subalterno 7 (BCNC ingresso comune); subalterno 8 (BCNC vano scala), subalterno 4; subalterno 11; via G. Garibaldi

L'immobile individuato LOTTO 7 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 11, via G. Garibaldi n.47 piano Interrato, confina con il subalterno 3, subalterno 7 (BCNC ingresso comune); subalterno 8 (BCNC vano scala); via G. Garibaldi

L'immobile individuato LOTTO 8 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 10, via G. Garibaldi n.47 piano primo; confina con subalterno 8 (BCNC vano scala); particella 32; via G. Garibaldi

L'immobile individuato LOTTO 9 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13; 28, via Dino n.8 piano terra e quarto; confina con subalterno 30 (BCNC);

L'immobile individuato LOTTO 10 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13; 28, via Dino Ravaglioli n.6 piano terra e primo; confina con subalterno 30 (BCNC); subalterno 29 (BCNC); subalterno 1

L'immobile individuato LOTTO 11 distinto al catasto terreni al foglio 38 particella 48; 147; 148; 149; 150; 151; 152;94;

L'immobile individuato LOTTO 12 distinto al catasto terreni al foglio 14 particella 112; 108;



5. Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione – Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento (comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole). Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure situazione attuale e visure storiche) risultano allegate.

6. Visto gli atti di provenienza delle unità immobiliari oggetto della presente, l'attuale situazione risultante in catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

LOTTO 1 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8 – piano S1-T-1 - costituito da fabbricato destinato ad albergo – pensione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	15	62		D/2					€. 2.478,99 £. 4.800.000

Al momento del sopralluogo l'edificio risulta occupato

LOTTO 2 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	1	A/2	4	8.5 vani	Totale: 304	€. 856,03

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo cl 2	1	38	46		57,21	57,21
2	21	117	Semin arb cl 4		08	60		2,44	3,33
3	21	118 AA	Semin arb cl 3		83	30		23,66	32,27
		118 AB	Vigneto cl 2		22	00		18,75	18,75
4	21	533	Incol prod U		50	98		14,48	19,75
5	21	535	Incol prod U		16	77		0,17	0,33

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

LOTTO 3 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Fratta n. 22 – piano T-1-2 abitazione, garage e serre

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale: 707 mq Totale escluse aree scoperte: 677 mq	€. 3.491,25
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale: 28 mq	€. 119,30
3	21	91	3	C/2	1	51 mq	Totale: 50 mq	€. 350,31



4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale: 24 mq	€. 164,85
5	21	91	5	BCNC		Corte		

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non occupato. Viste le condizioni in cui versano l'edificio di abitazione e le serre poste nell'area pertinenziale non vi è, allo stato attuale, la possibilità di usabilità/abitabilità delle costruzioni

LOTTO 4 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato – piano T

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	232	5	C/1	5	38 mq	Totale: 48 mq	€. 2.943,80
2	22	232	16	BCNC*				

LOTTO 5 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato – piano 2

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	2	A/4	3	3,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€. 271,14
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato

LOTTO 6 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46A – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato –

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale: 25	€. 885,93
2	22	33	7	BCNC*				

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata

LOTTO 7 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 – costituito unità destinata a magazzino locale deposito, di porzione di fabbricato – piano S1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	11	C/2		84 mq	Totale: 91	€. 576,99
2	22	33	7	BCNC*				

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non occupato

LOTTO 8 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	€. 668,81
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato

LOTTO 9 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8 – piano 4 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
----	-----	------------	-----	-----------	--------	-------------	------------------------	--------------------



1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 668,81
2	23	146	28	C/6	1	31mq	Totale: 31 mq	168,11
3	23	146	29	BCNC*				
4	23	146	30	BCNC**				

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato

LOTTO 10 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 6 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq	€. 382,18
2	23	146	18	C/6	2	21mq	Totale: 21 mq	134,49
3	23	146	29	BCNC*				

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato

LOTTO 11 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Seminativo cl 2	85	20		39,60	39,40
2	38	147	Semin arb cl 2	07	18		3,44	3,33
3	38	148	Semin arb cl 2	01	95		0,91	0,91
4	38	149	Semin arb cl 2	07	21		3,35	3,35
5	38	150	Semin arb cl 2	01	56		0,73	0,73
6	38	151	Semin arb cl 2	00	35		0,16	0,16
7	38	152	Semin arb cl 2	00	01		0,01	0,01
8	38	94	Frutteto U	08	79		20,88	7,94

Al momento del sopralluogo i terreni sono all'interno della recinzione di un lotto oggetto in precedenza ad esecuzione immobiliare.

Si evidenzia che la particella 94 è stata in parte perimetrata con la recinzione della particella adiacente n. 14

LOTTO 12 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Seminativo cl 1	02	00		1,14	0,98
2	14	112	Semin arb cl 1	21	32		12,11	10,46

Le particelle sono interessate dalla presenza di una bretella viaria in proseguimento della via Rio Cozzi per accesso ad alcuni fabbricati e terreni agricoli

8. Gli immobili posti in Castrocaro Terme e Terra del Sole insistono su vari fogli catastali.

Gli immobili non sono soggetti a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).



Secondo gli attuali strumenti urbanistici, in considerazione della dislocazione dei lotti in varie zone del comune sopra citato si hanno destinazioni diverse: (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

Immobili posti in Castrocaro Terme e Terra del Sole:

Nello strumento urbanistico vigente, risultano alcuni immobili in territorio rurale ed altri in territorio urbanizzato, in quest'ultimo individuati nel centro storico o in porzioni prevalentemente residenziali o in ambiti per nuovi insediamenti o in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola o in aree di rilievo paesaggistico con vocazione vitivinicola o sistema forestale e boschivo in ambiti urbani consolidati

9. - 10. Alcune unità hanno vincoli condominiali, altre, per come sono strutturate non hanno vincoli condominiali ed alcune hanno vincoli condominiali ma non Amministrazioni condominiali. Gli immobili individuati come terreni agricoli non hanno vincoli condominiali. Alcuni lotti sono costituiti da terreni a vocazione agricola.

Il LOTTO 1 (via Fratta 8) è un edificio isolato e non ha vincoli condominiali

Il LOTTO 2 (via Bagnolo 88) è un fabbricato di tipo isolato e non ha vincoli condominiali

Il LOTTO 3 (via Fratta n. 22) è un fabbricato di tipo isolato e non ha vincoli condominiali

Il LOTTO 4 (via G. Garibaldi 9) è una unità in un complesso condominiale con contratto di affitto. All'unità sono stati assegnati 50 millesimi di proprietà. Nel rendiconto 2021/2022 con il relativo consuntivo di spesa 2020/2021 l'unità ha maturato €. 158,33 di quota di proprietà e €. 131,30 di quota inquilino.

I LOTTI n. 5 – 6 – 7 – 8 (via/piazza Garibaldi 46 – 46 - 47) sono all'interno di una piccola palazzina di tipo condominiale. Non esiste amministratore di condominio e non sono deliberate spese condominiali

Il Lotto 9 (via Dino Ravaglioli 8) ha assegnato 95.730 millesimi di proprietà ed al 30/6/2022 è in regola con i pagamenti

Il Lotto 10 (via Dino Ravaglioli 6) ha assegnato 46.560 millesimi di proprietà ed al 30/6/2022 è in regola con i pagamenti

I LOTTI 11 – 12 si riferiscono a terreni agricoli-produttivi

11. - 12. E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole con protocollo gen. n. 11690 del 30/11/2021 per le particelle della presente esecuzione immobiliare.

... visto il PSC approvato in data 14/9/2021 con delibera del Consiglio Provinciale n. 68886/146 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/7/2010;

Vista la variante al RUE approvata con delibera di C.C. n. 43 del 8/6/2017, visti gli atti d'ufficio

si certifica

che i terreni distinti al catasto del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risultano avere alla sezione A – Castrocaro Terme Terra del Sole

al foglio 14 e mappali 108 e 112

al foglio 15 e mappale 62

al foglio 21 e mappali 941, 116, 117, 118, 119, 533, 535, 614

al foglio 22 e mappali 33, 232

al foglio 23 e mappale 146

al foglio 38 e mappali 48, 94, 147, 148, 149, 150, 151, 152

la seguente destinazione urbanistica:



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappali 108 – 112 – Territorio rurale - regolata dall'art. 3.2.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale 62 – Territorio urbanizzato ai sensi art. 13 L.R. 47/78 - regolata dall'art. 1.1.1 del RUE. E' destinata a Zonizzazione RUE – B – porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia – regolata dall'art. 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91 - Zonizzazione RUE – C – porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa media densità edilizia - regolata dall'art. 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 614 - Zonizzazione RUE – F – porzioni urbane destinate a verde privato e pertinenziale agli edifici circostanti - regolata dall'art. 2.3.3; 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116 – 117 – 118 – 119 – 533 – 535 - 112 – Territorio rurale - regolata dall'art. 3.2.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 119(p) – Localizzazione edifici con numerazione scheda – RUE – scheda fabbricato n. 211 - regolata dall'art. 3.2.5 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 33 - 232 – Territorio urbanizzato ai sensi art. 13 L.R. 47/78 - regolata dall'art. 1.1.1 del RUE. E' destinata a Zonizzazione RUE – Centro Storico disciplinato dalle norme PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146 – Territorio urbanizzato ai sensi art. 13 L.R. 47/78 - regolata dall'art. 1.1.1 del RUE. E' destinata a Zonizzazione RUE – B – porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia – regolata dall'art. 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 - 152 – Territorio rurale - regolata dall'art. 3.2.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 94 – Zonizzazione RUE: Nuovi ambiti PSC: ambiti per nuovi insediamenti (Art. A-12) regolata dall'art. 3.1.3 del RUE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) APPROVATO

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108(p) – 112(p) Ambiti di valore naturale e ambientale-17 regolata dall'art. 3.34 del PSC. E' destinata a Ambito agricolo periurbano – A-20. E' regolata dall'art. 3.37 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale – 112(p) Ambiti di alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b. Regolata dall'art. 3.36



del PSC. E' destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica – A-19c. E' regolata dall'art. 3.36 del PSC. E' interessata da Fascia di rispetto agli elettrodotti – L. n. 36 del 22/2/2001; L.R. 30/2000 e smi. E' interessata da sistema forestale e boschivo – formazione boschive del piano basale submontano. Regolata dall'art. 2.2 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108 – 112. E' interessata da Area ricarica agli acquiferi (Art. 28° PTCP). E' interessata da sistema di crinali e sistema collinare – Bassa collina – regolata dall'art. 2.1 del PSC. E' interessata da Interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP). Regolata dall'art. 2.6 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108 – 112(p). E' interessata da conoide di deiezione. E' regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da Fascia di rispetto alla rete gas – DM del 24/11/1984 e smi

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale – 62 Ambiti urbani consolidati – A-10. Regolata dall'art. 3.36 del PSC. E' interessata da area di ricarica agli acquiferi (art. 28° PTCP) – Regolata dall'art. 2.18 del PSC. E' interessata da Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da sistemi di crinali e sistema collinare – Bassa collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale – 62(p). E' interessata da Fascia di rispetto alla rete gas – DM 24/11/1984 e smi

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91(p) – 116(p) – 118 – 119 – 533 – 535(p) – 614(p) – E' destinata ad Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo – olivicola e presenza di elementi naturalistico – ambientali – A-18a, regolata dall'art. 3.35 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116(p) – 117 – 535(p) – E' destinata ad Ambiti di valore naturale e ambientale – A-17, regolata dall'art. 3.34 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91(p) – 614(p) – E' destinata ad Ambito agricolo periurbano – A20, regolata dall'art. 3.37 del PSC. E' destinata a ambiti urbani consolidati – A-10, regolata dall'art. 3.16 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91 – 116 – 118 – 117 – 119 – 533 – 535 – 614 – E' destinata a sistemi dei crinali e sistema collinare – Bassa collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91(p) – 116 – 118 – 117 – 119 – 533 – 535 – 614(p) – E' destinata da Interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP), regolata dall'art. 2.6 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116(p) – E' destinata a Sede di interesse comunitario – Art 30 PTCP-17, regolata dall'art. 2.26 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116(p) – 533(p) – 535(p) – E' destinata da Sistema forestale e boschivo – formazioni boschive del piano basale submontano, regolata dall'art. 2.2 del PSC



Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 533(p) – E' destinata da Piante, gruppo e filare meritevole di tutela (art. 10 PTCP), regolata dall'art. 2.2 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 535(p) – E' interessata da Scarpate, regolata dall'art. 2.16 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 232 e 33 – E' destinata da Centro Storico – A-7 – regolata dall'art. 3.4 del PSC. E' interessata da Depositi alluvionali terrazzati, regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da Sistema di crinali e sistema collinare – Bassa Collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 232(p) e 33(p) – E' interessata da PTRP – Piano territoriale paesaggistico regionale dall'art. 2.30 del PSC. E' interessata da tutela fluviale - Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP), regolata dall'art. 2.4 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146 – E' destinata da Ambiti urbani consolidati – A-10 – regolata dall'art. 3.16 del PSC. E' interessata da Area di ricarica agli acquiferi (art. 28a PTCP), è interessata da Conoidi di deiezione, regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da tutela fluviale - Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP), regolata dall'art. 2.4 del PSC, è interessata da PTRP – Piano territoriale paesaggistico regionale dall'art. 2.30 del PSC. E' interessata da Sistema di crinali e sistema collinare – Bassa Collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146(p) – E' interessata da Fascia di rispetto alla rete gas – DM del 24/11/1984 e smi

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94(p) – 147 – 148 – 149 – 150 - 151 – 152. E' destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b. Regolata dall'art. 3.36 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 94(p). E' destinata a Ambiti agricolo periurbano – A20. Regolata da fascia di rispetto alla rete gas – DM del 24/11/1984 e smi.

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94 – 147 – 148 – 149 – 150 - 151 – 152. E' interessata da Tutela fluviale Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP) regolata dall'art. 2.4 del PSC.

Destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b. Regolata dall'art. 3.36 del PSC. E' interessata da Area di ricarica agli acquiferi (art. 28a PTCP) regolata dall'art. 2.18 del PSC. E' interessata da Depositi alluvionali terrazzati, regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da sistemi di crinale e sistema collinare - Bassa collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48. E' destinata da Piante, gruppo e filare meritevole di tutela (art. 10 PTCP), regolata dall'art. 2.2 del PSC. E' interessata da Fascia di rispetto agli elettrodotti – L n. 36 del 22/10/2001; LR 30/2000 e smi



Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94 – 147(p) – 148 – 149(p) – 150 - 151 – 152. E' interessata da Fascia di rispetto stradale – DPR 495/92 e smi

ULTERIORI VINCOLI DI ZONA

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108 – 112
E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Fascia di rispetto dei fiumi tutelati art. 142 del D. Lgs 42/2004. E' interessata da Autorità di bacino – assetto rete idrografica – art. 4 – aree a moderata probabilità di esondazione

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108(p) – 112(p)
E' interessata Aree tutelate dall'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/7/2020

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale 62. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91 – 116 – 117 – 118 – 119 – 533 – 535 - 614 E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 91 – 116 – 117 – 118 – 119 – 533 – 535 - 614 E' interessata aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/7/2020

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 33 - 232. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94 – 147 – 148 – 149 – 150 - 151 – 152. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

L'Ausiliario del Giudice provvederà a Acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobiliare pignorato, ove quello precedente avesse perso validità o nell'eventualità che il delegato alla vendita lo richieda.

13. Dalla ricerca e da quanto comunicato dall'Archivio del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole si sono potuti estrarre i documenti ed elaborati relativi ai fabbricati, descritti sotto:

LOTTO 1 - fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8 – distinto al foglio catastale 15 particella 62

Il fabbricato è stato edificato prima del 1/9/1967.

In data 14/7/1988 è stata richiesta concessione edilizia pratica 84 prot. 5586 per ristrutturazione edilizia ad uso dipendenza alberghiera



Concessione edilizia n. 55 pratica 84 del 9/2/1989

Inizio lavori 7/3/1989

Variante prot. 6634/90 del 14/8/1990 (istanza presentata il 19/7/1990)

Fine lavori 5/10/1990

Richiesta abitabilità protoc 8693/90 del 5/10/1990

Agibilità pratica n. 84/88 e 91/92 del 24/9/1991

E' stata richiesto condono edilizio per alcune opere. Il condono non è stato rilasciato perché le opere sono state eseguite antecedentemente al 1/9/1967 (comunicazione comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole del 15/6/2005 prot 9529)

LOTTO 2 - fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Bagnolo n. 88 – distinto al foglio catastale 21 particella 119 sub 4 (ex subb 1 – 2)

Il fabbricato dove si trovano queste unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Richiesta mutamento destinazione d'uso senza opere da fabbricato colonico a civile abitazione e servizi prot. 4711 del 23/3/2000

Autorizzazione edilizia 44 pratica 44/2000 del 22/6/2000 per cambio d'uso senza opere di fabbricato da rurale ad urbano

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

LOTTO 3 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via delle Fratte n. 16, distinto al foglio catastale n. 21 particella 91 subb 1 - 2- 3 – 4

Il fabbricato è stato edificato prima del 1/9/1967.

Comunicazione N.O. per il permesso di abitazione del 30/12/1963 pratica 52/1963

Istanza del 14/1/1980 protocollo 275 per completamento copertura terrazzo del fabbricato posto in via delle Fratte n. 16

Concessione per lavori edili n. 18 pratica 27 del 23/2/1980

Richiesta completamento recinzione terreno posto in via Fratta 16 protocollo 2200 del 27/3/1981

Concessione lavori edili n. 41 pratica n. 66 protocollo 2200 del 29/12/1981 per recinzione

Richiesta per ristrutturazione di impianto di riscaldamento del 24/11/1987 prot. 8764

Autorizzazione n. 174/1987 prot. 8764 del 22/12/1987

Concessione in sanatoria n 279 del 12/7/1991 e autorizzazione di abitabilità protocollo 2706 per autorizzazione di abitabilità

LOTTO 4 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 9, distinto al foglio catastale n. 22 particella 232 sub 5

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Istanza di concessione edilizia del 22/5/1991 protocollo 5230 per recupero edificio ad uso abitazioni – uffici – negozi (ex pensione Vittoria) in p.zza Garibaldi

Concessione edilizia n. 28 pratica n. 78 protocollo 5230 del 28/6/1991 per ristrutturazione edificio in p.zza Garibaldi

Inizio lavori 25/5/1992

Concessione in sanatoria e autorizzazione di abitabilità n. 159 del 28/5/1992

Istanza per variante del 5/6/1993 protocollo 5747

Variante pratica 95/1993 del 23/1/1993

Istanza per 2° variante protocollo 8294 del 21/7/1994 a concessione n. 28/91



Variante pratica 101/1994 del 28/2/1994

Collaudo statico pratica strutturale del 25/11/1994

Autorizzazione di abitabilità del 23/2/1995 per unità ad uso abitativo e negozio ad uso commerciale

Domanda di abitabilità definitiva protocollo 8205 del 6/7/1995

Autorizzazione di uso del 3/10/1995

LOTTO 5 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 2

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Domanda di concessione edilizia del 23/5/1978 protocollo 3224 per costruzione di un servizio igienico per opere di ristrutturazione del fabbricato

Concessione n. 107 pratica 135 protocollo n. 3224/78 del 24/4/1979 per sistemazione di un fabbricato di abitazione in via Garibaldi

Domanda di certificato di abitabilità del 3/11/1979 protocollo 6671

Certificato di abitabilità del 14/2/1980

Domanda di concessione per riapertura di una finestra nel fabbricato di via Garibaldi 46 del 27/5/1983 protocollo 3555

Concessione edilizia n. 50 pratica 85 protocollo 3555 del 19/7/1983

Concessione in sanatoria n. 509 del 14/2/1991 e agibilità n. 508 del 16/2/1991 protocollo 7703 per costruzione terrazzo e di una porta finestra per l'accesso al terrazzo medesimo

LOTTO 6 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46/A, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 3

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Domanda di autorizzazione 15/5/1975 protocollo 2734 per apertura di due porte sulla pubblica via

Licenza di costruzione n. 46 pratica 60 protocollo n. 2374/75 del 23/12/1975

Concessione in sanatoria n. 665 del 4/4/1991 e agibilità n. 665 del 4/4/1991 protocollo 10152 per modifiche interne e apertura porta ecc

LOTTO 7 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 11

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

LOTTO 8 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46/A, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 10

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Domanda di concessione edilizia del 23/5/1978 protocollo 3224 per costruzione di un servizio igienico per opere di ristrutturazione del fabbricato

Concessione n. 107 pratica 135 protocollo n. 3224/78 del 24/4/1979 per sistemazione di un fabbricato di abitazione in via Garibaldi

Domanda di certificato di abitabilità del 3/11/1979 protocollo 6671

Certificato di abitabilità del 14/2/1980

Domanda di concessione per riapertura di una finestra nel fabbricato di via Garibaldi 46 del 27/5/1983 protocollo 3555

Concessione edilizia n. 50 pratica 85 protocollo 3555 del 19/7/1983

LOTTO 9 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8, distinto al foglio catastale n. 23 particella 146 subb 13 - 28

Richiesta costruzione nuovo fabbricato di abitazione protocollo 5917 del 10/6/1993



Concessione edilizia n 41 pratica 100 protocollo 5917 del 21/8/1993
Richiesta variante protocollo 4254 del 4/4/1995
Variante 41/1/95 del 28/4/1995
Comunicazione-relazione opere lettera l) art. 4 D.L. 88/95 protocollo 4206 del 12/4/1996
Licenza ascensore protocollo 9261 del 26/9/1996
Inizio lavori il 14/3/1994 e termine degli stessi il 5/7/1996
Richiesta abitabilità protocollo 7135 del 5/7/1996
Abitabilità del 9/7/1996
DIA protocollo 11631 del 29/6/2001 per rifacimento pavimentazioni terrazzi piano attico, con inizio lavori il 16/7/2001 e termine degli stessi il 30/10/2001

LOTTO 10 – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8, distinto al foglio catastale n. 23 particella 146 subb 2 - 18
Richiesta costruzione nuovo fabbricato di abitazione protocollo 5917 del 10/6/1993
Concessione edilizia n 41 pratica 100 protocollo 5917 del 21/8/1993
Richiesta variante protocollo 4254 del 4/4/1995
Variante 41/1/95 del 28/4/1995
Comunicazione-relazione opere lettera l) art. 4 D.L. 88/95 protocollo 4206 del 12/4/1996
Inizio lavori il 14/3/1994 e termine degli stessi il 5/7/1996
Richiesta abitabilità protocollo 7135 del 5/7/1996
Abitabilità del 9/7/1996

LOTTO 11 – terreni in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), distinti al foglio catastale n. 38 particelle 48 -147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 – 94, sono terreni agricoli

LOTTO 12 – terreni in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), distinti al foglio catastale n. 14 particelle 108 - 112, sono terreni agricoli

14. L'Esperto Stimatore durante i sopralluoghi ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità delle unità descritte, relativamente agli elaborati grafici depositati in comune oltre al confronto con le planimetrie catastali e le relative mappe

LOTTO n. 1 CATROCARO TERME E TERRA DEL SOLE - via Fratta n. 8 – piano S1-T-1 - foglio catastale fabbricati 15 particella 62 (fabbricato destinato ad albergo – pensione)

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione e relative varianti vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Negli elaborati grafici depositati in comune per la concessione e le varianti e le planimetrie catastali si evidenziano le difformità relative alle aperture interne (presenti nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali e non evidenziate nei disegni depositati in comune. Altre difformità riguardano la divisione di alcuni spazi interni la traslazione di pareti (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo).

Inoltre le difformità evidenziano la presenza negli elaborati estratti dal comune di servizi igienici (piano rialzato nel vano posto a est), totalmente assente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Al piano seminterrato vi è una diversa distribuzione degli spazi (locale dispensa di dimensioni diverse e presenza di una vano ripostiglio non indicato negli elaborati della concessione e l'accesso al locale spogliatoio che avviene dal corridoio invece che dal locale dispensa. Nel vano mensa sono stati creati piccoli setti murari. Anche il numero dei servizi igienici a questo piano è diverso.



Al piano rialzato non è presente una apertura fra il vano posto sul fronte e il vano dietro (lato sud est) segnato nella planimetria catastale. A questo piano non è stato realizzato un vano nella camera da letto (nord est)

Alcune dimensioni dei vani sono diverse fra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune.

Sul fronte nord ovest e sud est sono presenti delle finestre per i servizi igienici che non sono evidenziate o indicate in maniera difforme negli elaborati allegati alla concessione.

Nell' area esterna del fabbricato è presente una tettoia al piano seminterrato sul prospetto posteriore, non indicata negli elaborati della concessione e nella planimetria catastale.

Non si è potuto accedere al sottotetto dell'abitazione, dal confronto fra la planimetria catastale e l'elaborato ricevuto dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono evidenti delle difformità per la composizione delle tramezzature.

2.2. LOTTO n. 2 Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Bagnolo 88 - foglio catastale fabbricati 21 part. 119 sub 4 (ex subb 1 – 2) - p. terra e primo - (fabbricati di abitazione)

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

Il presente lotto, al momento del sopralluogo era costituito da due subalterni nonostante si presenti come unica abitazione in quanto l'acquisto era avvenuto da due intestazioni diverse e non si è mai provveduto a fare la fusione dei subalterni.

Dal confronto, al momento del sopralluogo, fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato depositato in comune per il "mutamento della destinazione d'uso senza opere da fabbricato colonico ad abitazione (art. 9 L 133/94)" si evidenziano varie difformità

Si premette che il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha provveduto a fondere catastalmente le due unità e ad apportare le modifiche riscontrate nel fabbricato.

Al piano terra sono presenti, come evidenziato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali precedenti alla fusione, due vani destinati a cucina. Nello stato di fatto la cucina è posta in un piccolo vano posto fra il soggiorno e il bagno mentre l'altro vano è destinato a soggiorno. Vi sono delle difformità anche nelle aperture del piano terra: nel vano identificato come taverna, sul fronte ovest allo stato attuale sono presenti due finestre mentre nell'elaborato architettonico e nella planimetria catastale sono state indicate tre aperture.

Sul retro nel locale legnaia sul fronte ovest è presente una finestra che non è indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato depositato in comune.

Al piano primo nella camera posta ad ovest è stata realizzata una porta finestra, non segnalata negli elaborati grafici, per l'accesso alla terrazza posta al di sopra del vano del piano terra indicato come taverna. E' presente la terrazza che non è indicata negli elaborati grafici e catastali.

Un'altra difformità è presente nel vano posto a destra della sommità delle scale interne è stata creata una parete per permettere la realizzazione di un bagno e creato un disimpegno in luogo di una camera di passaggio. L'accesso di questo bagno è stato creato



attraverso una apertura, non presente negli elaborati grafici – architettonici e catastali - di confronto, per l'accesso diretto dalla camera posta ad est.

Altre difformità sono le differenze dimensionali all'interno dei vani.

Per quanto riguarda la presenza di manufatti nell'area esterna si segnala che sul fronte del fabbricato di abitazione (sud ovest) è stata realizzata una tettoia con funzione di ricovero legna da ardere con struttura portante in pilastri di legno e travi e arcarecci in legno e soprastante assito, con la realizzazione di tamponamento, nei due lati di minori dimensioni in muratura intonacata e tinteggiata, e tetto ad unica falda.

Vicino a questo manufatto è stato realizzato una piccola costruzione a protezione di un pozzo.

Nella zoneaa sud est è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e tetto ad unica falda per la protezione del barbecue.

Tra alcune piante di ulivo è stata collocata una casetta da giardino in legno

Nella particella 533 è stata realizzata una piscina

Questi manufatti: tettoia-legnaia, manufatto pozzo per attingere l'acqua, tettoia – barbecue e piscina non sono stati evidenziati nelle planimetrie e nelle piante catastali.

L'acquirente del lotto dovrà provvedere a verificare presso gli organi competenti la possibilità di sanare quanto presente negli appezzamenti di terreno che fanno parte della presente unità e delle difformità del fabbricato di abitazione

LOTTO n. 3 Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 22 - foglio catastale fabbricati 21 mappale 91 subalterno 1 (abitazione) – piano T – 1 – 2; subalterno 2 (garage) - p. terra – subalterni 3 e 4 serre

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio 279 del 1991.

Le diversità riscontrate sono l'assenza di una finestra sul fronte nord (zona portico) e la mancanza di una finestra al piano primo presente nella camera da letto che non è stata indicata negli elaborati grafici.

Altra differenza riscontrata è la dimensione del balcone al piano primo (fronte est) che nello stato di fatto risulta più contenuto.

Al piano terra sono presenti dei pilastri sul fronte est a sostegno del balcone del piano primo. Le colonne di sostegno non sono indicate in nessun elaborato

Altre difformità sono all'interno del fabbricato nel numero di alcune aperture nelle dimensioni delle stesse e nella traslazione sulle murature portanti o dei tramezzi senza funzione portante e differenze in alcune dimensioni interne e setti murari non portanti.

All'interno del lotto della presente proprietà è stata collocata un box metallico con piccola struttura portante e tamponamento in lamiera ondulata non segnalato in nessun elaborato grafico o descrittivo

LOTTO n. 4 Castrocaro Terme e Terra del Sole – piazza G. Garibaldi 8 - foglio catastale fabbricati 22 mappale 232 subalterno 5 (negozio – attività commerciale) – piano T

Dal sopralluogo effettuato e con la comparazione degli elaborati rilasciati archivio del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

LOTTO n. 5 Castrocaro Terme e Terra del Sole – la via Giuseppe Garibaldi n. 46 – foglio 22 mappale 33 subalterno 2 (abitazione) di porzione di fabbricato – piano 2



Dalla comparazione degli elaborati grafici estratti dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e dalla planimetria catastale con il sopralluogo effettuato si nota una difformità fra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune in quanto non è presente la terrazza a tasca su porzione della falda verso la pubblica strada. La terrazza non è presente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Nell'elaborato grafico depositato in comune per l'accesso al terrazzo era presente una porta finestra. Su questo prospetto non ci sono aperture, nell'elaborato grafico il piccolo vano sul retro è descritto come ripostiglio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto è un servizio igienico. Vi sono delle difformità relative ad alcune dimensioni interne dei vani e delle altezze degli stessi.

LOTTO n. 6 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 46 – foglio 22 mappale 33 subalterno 3 (negozio-bottega) di porzione di fabbricato – piano T

Il vano posto al piano terra ha accesso da via G. Garibaldi. Non si notano difformità rilevanti se non alcuni scostamenti delle dimensioni interne di lieve entità.

LOTTO n. 7 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 47 – foglio 22 mappale 33 subalterno 11 (cantina) di porzione di fabbricato – piano S1

Per questa unità non sono presenti elaborati grafici depositati in comune facendo parte di un fabbricato di vecchia edificazione. Esiste solo la planimetria catastale che non presenta difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto.

LOTTO n. 8 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 47 – foglio 22 mappale 33 subalterno 10 (abitazione) di porzione di fabbricato – piano T

L'unità in oggetto presenta delle difformità fra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Nell'elaborato presente in comune, un vano è descritto come ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è correttamente identificata come cucina. Difformità rilevanti sono evidenziate nelle dimensioni del bagno, della cucina e del disimpegno di questa zona dell'abitazione. Nello stato di fatto nella zona posta a sud ovest la superficie è stata frazionata realizzando due piccoli vani, destinati a camere da letto in luogo di soggiorno e una parte destinata a disimpegno di accesso a questi vani. Nell'elaborato grafico del comune e nella planimetria catastale è indicato come unico vano con destinazione soggiorno.

C'è una difformità fra la destinazione dell'elaborato grafico del comune e la planimetria catastale fra le rispettive definizioni di cucina e pranzo.

Nell'attuale vano cucina è indicata una finestra (fronte nord ovest) nella planimetria catastale che è stata verificata anche nel sopralluogo mentre è assente nell'elaborato grafico depositato in comune.

Nel vano sul retro accessibile (fronte nord est) la destinazione dell'elaborato depositato in comune la destinazione è ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è un servizio igienico-lavanderia.

In questo ultimo vano è presente una piccola finestra (fronte nord est) indicata anche nella planimetria catastale non indicata nell'elaborato comunale.

Le dimensioni del terrazzo posto sul prospetto posteriore (nord est) è di dimensioni minori di quanto indicato nell'elaborato comunale mentre è correttamente indicato nella planimetria catastale.

Altre difformità sono individuate in alcune dimensioni di certuni vani.



LOTTO n. 9 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 6 – foglio 23 mappale 146 subalterno 13 (abitazione) e subalterno 28 (garage) di porzione di fabbricato – piano T- 4

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano quarto e da un ampio garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

LOTTO n. 10 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 8 – foglio 23 mappale 146 subalterno 2 (abitazione) e subalterno 18 (garage) di porzione di fabbricato – piano T- 1

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano primo e da un garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

LOTTO n. 11 Castrocaro Terme e Terra del Sole - foglio 38 particelle 48 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 94

Il presente lotto è costituito da terreni agricoli o destinazione industriali. Si evidenzia che la particella 94 è per una porzione all'interno della recinzione della particella 14. Nella particella 48 è stato installato un box in lamiera non autorizzato.

LOTTO n. 12 Castrocaro Terme e Terra del Sole - foglio 14 particelle 108 - 112

Il presente lotto è costituito da due particelle. Parte della superficie è occupata dalla sede stradale di una bretella di via Rio Cozzi per l'accesso ad un piccolo nucleo di case. Il terreno è occupato da una fitta vegetazione di tipo anche infestante che non permette l'accesso per un sopralluogo puntuale. Nelle particelle 108 e 112 del lotto è presente una servitù passiva di passaggio come descritto in atto compravendita rep. 28106/8231 del 7/4/2009 notaio *****

16. – 17. Le unità residenziali, commerciali o a destinazione turistico - ricettiva dei presenti lotti devono essere dotate di attestazione di prestazione energetica secondo le vigenti normative

Alcune unità immobiliari sono dotate di certificati energetici, per altre si è provveduto a redigere i certificati perché sprovviste in precedenza o per modifiche apportate durante il periodo di redazione della presente perizia, o per scadenza dei certificati esistenti.

Il Lotto 1 distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 62 subalterno 3 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 8 - alberghi/pensioni) aveva il certificato energetico n. 05316-029471-2012 che è scaduto il 15/3/2022. L'Ausiliario del Giudice ha provveduto a fare redigere un nuovo certificato dalla *****

Il Lotto 2 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 119 subalterno 4 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Bagnolo 88 - residenza) era in possesso di certificato energetico riferito ai due subalterni. A seguito della fusione catastale che ha modificato il



subalterno e alla sostituzione della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento si è proceduto a redigere un nuovo certificato energetico dalla *****

Il Lotto 3 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 91 subalterno 1 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 22 - residenza) era sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica dalla *****

Il Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 232 subalterno 5 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - piazza Garibaldi 9 - attività commerciale/bottega) è privo di certificazione energetica. Si è provveduto a redigere l'attestato di certificazione energetico dalla *****

Il Lotto 5 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 3 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - residenza) non è dotato di certificato energetico Unità Privata di Impianto Termico. L'attestato di prestazione energetica ha il n. 06695-112553-2013 valido fino al 27/11/2023. Il certificato energetico è stato redatto dal *****

Il Lotto 6 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 5 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - botteghe-negozi). L'unità non è dotata di certificato energetico. Il sottoscritto dichiara, ai sensi dell'allegato A art. 1 comma 5 lettera f) della Del. G.R. n. 1275 del 7/9/2015 che gli immobili privi di impianti tecnologici non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

Il Lotto 7 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 11 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - cantine depositi) L'unità non è dotata di certificato energetico. Il sottoscritto dichiara, ai sensi dell'allegato A art. 1 comma 5 lettera f) della Del. G.R. n. 1275 del 7/9/2015 che gli immobili privi di impianti tecnologici non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

Il Lotto 8 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 10 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - residenza) è identificato in classe energetica G (EP tot 213,69 kWh/mq/anno). L'attestato di prestazione energetica ha il n. 00412-047090-2018 valido fino al 29/6/2028, redatto dal *****

Il Lotto 9 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Dino Ravaglioli n. 8 - residenza). L'unità non era dotata di certificato energetico. Si è provveduto a redigere il certificato energetico. L'attestato di prestazione ha identificato l'unità in classe G con EP gl,nren 272,39 kWh/mq anno. Il certificato energetico ha il n. 01137-352577-2022 valido fino al 4/9/2032. Il certificato energetico è stato redatto dalla *****

Il Lotto 10 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Dino Ravaglioli n. 6 - residenza). L'unità non era dotata di certificato energetico. Si è provveduto a redigere il certificato energetico. L'attestato di prestazione ha identificato l'unità in classe G con EP gl,nren 304,41 kWh/mq anno. Il certificato energetico ha il n. 01137-352572-2022 valido fino al 4/9/2032. Il certificato energetico è stato redatto dalla *****.

Il Lotto 11 e il Lotto 12 sono relativi a terreni agricoli e/o industriali.



18- 19. L'unità immobiliare individuata al LOTTO 1 (alberghi pensioni), distinta al foglio catastale 15 particella 62 subalterno 3 - via Fratta n. 8, è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

L'unità immobiliare individuata al LOTTO 2 (residenza), distinta al foglio catastale 21 particella 119 subalterno 4 - via Bagnolo 88, è censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

Precedentemente il fabbricato era individuato al foglio catastale 21 particella 119 subalterno 1 e subalterno 2.

Si è proceduto alla fusione dei subalterni redatta dal sottoscritto CTU del Tribunale di Forlì (denuncia di variazione pratica n. FO0048871 del 29/7/2022) in quanto in origine l'immobile era stato acquistato da due ditte diverse e non si è mai provveduto alla unione. Attualmente si ha la situazione catastale descritta sopra.

Il lotto è costituito anche da terreni agricoli individuati al catasto terreni al foglio 21 con le particelle 116 - 117 - 118A - 118B - 533 - 535

Le unità immobiliari individuate al LOTTO 3 (residenza, garage, servizi, serre), distinte al foglio catastale 21 particella 91 subalterno 1 - 2 - 3 4 - via Fratta 22, sono state censite al NCEU e al NCT e sono rappresentate in mappa. Il lotto è costituito anche da terreno agricolo individuato al catasto terreni al foglio 21 particella 614

L'unità immobiliare individuata al LOTTO 4 (botteghe-negozi), distinta al foglio catastale 22 particella 232 subalterno 5 - piazza Garibaldi 9, è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

L'unità immobiliare individuata al LOTTO 5 (residenza), distinta al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 2 - via Garibaldi 46, è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

L'unità immobiliare individuata al LOTTO 6 (bottega-negozio), distinta al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 3 - via Garibaldi 47, è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

L'unità immobiliare individuata al LOTTO 7 (cantina- deposito), distinta al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 11 - via Garibaldi 46, è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

L'unità immobiliare individuata al LOTTO 8 (residenza), distinta al foglio catastale 22 particella 33 subalterno 10 - via Garibaldi 46, è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

Le unità immobiliari individuate al LOTTO 9 (residenza e garage), distinta al foglio catastale 23 particella 146 subalterno 13 e subalterno 28 - via Dino Ravaglioli n. 8, sono state censite al NCEU e al NCT e sono rappresentate in mappa.

Le unità immobiliari individuate al LOTTO 10 (residenza e garage), distinta al foglio catastale 23 particella 146 subalterno 2 e subalterno 18 - via Dino Ravaglioli n. 8, sono state censite al NCEU e al NCT e sono rappresentate in mappa.

Il LOTTO 11 (terreni), distinti al foglio catastale 38 distinti con le particelle 48 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 94, sono state censite al NCT e sono rappresentate in mappa.



Il LOTTO 12 (terreni), distinti al foglio catastale 14 distinti con le particelle 108 - 112, sono state censite al NCT e sono rappresentate in mappa.

20.

LOTTO 1

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Fratta n. 8 - (alberghi - pensioni) distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 62, subalterno 3 natura D/2, Piano S1 - T -1. Proprietà 1/1

LOTTO 2

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Bagnolo n. 88 - (residenza), servizi e terreni agricoli) distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 119, subalterno 4 natura A/2, Piano T -1; e catasto terreni al foglio 21 particelle 116 - 117 - 118 A - 118 B - 533 - 535. Proprietà 1/1

LOTTO 3

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Fratta n. 22 - (residenza, garage, servizi e terreno agricolo) distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 91, subalterno 1 natura A/7, Piano T - 1 - 2; subalterno 2 natura C/6 piano T; subalterni 3 e 4 natura C/2 piano T e catasto terreni al foglio 21 particelle 614. Proprietà 1/1.

LOTTO 4

Castrocaro Terme e Terra del Sole – piazza G. Garibaldi n. 9 - (botteghe - negozi) distinta al catasto fabbricati al foglio 22 particella 232, subalterno 5 natura C/1, Piano T. Proprietà 1/1.

LOTTO 5

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via G. Garibaldi n. 46 - (residenza) distinta al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33, subalterno 2 natura A/4, Piano 2. Proprietà 1/1.

LOTTO 6

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via G. Garibaldi n. 47 - (negozi-botteghe) distinta al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33, subalterno 3 natura C/1, Piano T. Proprietà 1/1.

LOTTO 7

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via G. Garibaldi n. 47 - (cantine-magazzini) distinta al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33, su **LOTTO 9**

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 8 (residenza) distinta al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146, subalterno 13 natura A/3, Piano 4 e via Vianova n. 3 (garage) distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 28 natura C/6, Piano T. Proprietà 1/1.

balterno 11 natura C/2, Piano S1. Proprietà 1/1.

LOTTO 8

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via G. Garibaldi n. 47 - (residenza) distinta al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33, subalterno 10 natura A/3, Piano 1. Proprietà 1/1.

LOTTO 9

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 8 (residenza) distinta al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146, subalterno 13 natura A/3, Piano 4 e via Vianova n. 3



(garage) distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 28 natura C/6, Piano T. Proprietà 1/1.

LOTTO 10

Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 6 - (residenza) distinta al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146, subalterno 2 natura A/3, Piano 1 e via Vianova n. 1-3 (garage) distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 18 natura C/6, Piano T. Proprietà 1/2.

LOTTO 11

Castrocaro Terme e Terra del Sole – (terreni agricoli) distinto al catasto terreni al foglio 38 particelle 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 48 - 94. Proprietà 1/1.

LOTTO 12

Castrocaro Terme e Terra del Sole – (terreni agricoli) distinto al catasto terreni al foglio 14 particelle 108 - 112. Proprietà 1/1.

STIMA DEGLI 'IMMOBILI: CRITERI DI STIMA

Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.

Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)

Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.

Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.

Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.

In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.

Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.

Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.

L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).

Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.

Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/ii, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e



quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.

Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti

Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa.

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo. Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sopra, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018)

Per determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (residenziali - commerciali - magazzini - terreni agricoli e/o industriali, ecc.) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, relativamente alle varie fasce, zone: centrale, periferica, ecc. – destinazione produttiva – stato conservativo normale.

Nel contempo si confrontano i valori dal Borsino immobiliare, Immobiliare.it; e valori rilevati dalla FIAIP.

LOTTO 1 Castrocaro Terme via Fratta 8 - foglio catastale 15 particella 62 subalterno 3 (albergo-pensioni - piano S1 -T-1)

Si considerato la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra.

Per determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (albergo-pensioni) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centro – destinazione ricettiva – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.250,00; valore di mercato max (€/mq) 1550,00.

Per Immobiliare.it il valore medio è di circa 1165,00€/mq

Dal Borsino immobiliare si rilevano le seguenti valutazioni per immobili con destinazione analoga, da un minimo di 1.160,00 a 1.320,00 €/mq.

Per la FIAIP per immobili in buono stato si hanno valori da 900,00 a 1.420,00 €/mq

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.380,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>			
Vani a destinazione di permanenza persone	57,15	0,75	42,86



(mensa, cucina, ecc)			
Vani a destinazione di servizio del fabbricato (ripostiglio, dispensa, centrale termica, spogliatoio, servizio igienico)	72,70	0,50	36,35
PIANO TERRA			
Vani destinati a camere e servizi connessi oltre alla scala comune	128,15	1,00	128,15
PIANO PRIMO			
Vani destinati a camere e servizi connessi escluso scala comune e ripostiglio	108,00	1,00	108,00
Ripostiglio	9,66	0,50	4,83
Balcone (fronte strada)	3,40	0,30	1,02
AREA SCOPERTA ESTERNA			
Area depurata della superficie coperta dal fabbricato	250,00	0,05	12,50
TOTALE	metri quadri commerciali		333,71

LOTTO 1 Castrocaro Terme via Fratta n. 8

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.90

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 0.95

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Fratta 8

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.90 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 0.81$$

$$V = 1.380 \times 0.81 = \text{€}/\text{mq} \quad 1.117,80$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 333,71 \times 1.117,80 = \text{€. } 373.021,04$$

Dall'importo sopradescritto di €. 373.021,04 si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli, oneri per sanatoria ecc per gli organi competenti), a forfait €. 2.500,00.

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 333.468,93 arrotondato ad **€. 333.500,00 (diconsi Euro trecentotrentatremilacinquecento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 1** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 2 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Bagnolo n. 88 - (residenza, servizi e terreni agricoli) distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 119, subalterno 4 natura A/2, Piano T -1; e catasto terreni al foglio 21 particelle 116 - 117 - 118 A - 118 B - 533 - 535.

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra



Per determinare Il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (residenza e servizi oltre ai terreni agricoli) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona periferica – destinazione residenza – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.000,00; valore di mercato max (€/mq) 1300,00. Per Immobiliare.it i valori di fabbricato in buono stato variano da un minimo di 920,00 ad un massimo di 1.450,00 €/mq

Dal Borsino immobiliare si rileva la seguente valutazione per immobili con destinazione residenziale per fascia media, un valore medio, di 1.339,00 €/mq.

Per la FIAIP per immobili in buono stato si hanno valori da 950,00 a 1.450,00 €/mq

Per i terreni agricoli del presente lotto si considera per il bosco ceduo €/h di 6.000,00; per incolto €/h di 2.000,00; per seminativo €/h di 20.000,00; per vigneto €/h di 32.000,00 e per uliveto €/h di 28.000,00.

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 1.450,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO TERRA			
Vani di abitazione	151,43	1,00	151,43
servizi	22,78	0.40	9.11
PIANO PRIMO			
Vani di abitazione	101,25	1.00	101,25
terrazza	51,80	0.35	18,13
PIANO TERRA			
Area del lotto dove insiste il fabbricato (destratta la superficie coperta)	800,00	0.02	16,00
TOTALE	metri quadri commerciali		295,92

A quanto sopra vanno aggiunti i terreni agricoli del presente LOTTO, con le varie qualità colturali:

foglio	particella	porzione	qualità	Superficie ettari (ha)	Valore ettaro €/ha	Importo totale €.
21	116		seminativo	1.3846	20.000,00	27.692,00
21	117		Seminativo arbor	0.0860	20.000,00	1.720,00
21	118	AA	Seminativo arbor*	0.8330	22.000,00	18.326,00
21	118	AB	Vigneto	0.2200	32.000,00	7.040,00
21	533		Seminativo arbor *	0.5098	22.000,00	11.215,60
21	535		Incolto prod	0.1607	2.000,00	321,40
TOTALE €.						66.314,40

*Presenza di piante di olivo

Oltre a quanto descritto sopra si dovrà aggiungere il valore della piscina e dei manufatti (legnaia e pensilina-barbecue) questi non autorizzati e non presenti nelle planimetrie catastali che saranno oggetto di sanatoria dell'acquirente del lotto. Questi manufatti vengono valutati a corpo e non a misura.

Valore piscina + manufatti esterni al fabbricato di abitazione €. 21.000,00

LOTTO 2 Castrocaro Terme via Bagnolo 88 (fabbricato residenziale)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.90

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.90



Coefficiente di Funzionalità = 0.95
 Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Bagnolo 88

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.90 \times 0.90 \times 0.95 \times 1,00 = 0.77$$

$$V = 1.450,00 \times 0.77 = \text{€}/\text{mq} \quad 1.116,50$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 295,92 \times 1.116,50 = \text{€. } 330.394,68$$

La somma degli importi sopra descritti ammonta a €. 417.709,08

Dalla somma degli importi sopradescritti del fabbricato di abitazione e della piscina e manufatti vari (legnaia e barbecue) di €. 351.394,68 si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli, oneri per sanatoria ecc per gli organi competenti), a forfait €. 7.000,00.

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questi immobili ammonterà dopo le decurtazioni applicate in €. 309.955,21 che sommato all'importo dei terreni agricoli di €. 66.214,40 ammontano ad un importo totale di €. 376.269,21

Il valore delle unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 376.296,21 arrotondato ad **€. 376.300,00 (diconsi Euro trecentosettantaseimilatrecento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 2** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 3 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Fratta n. 22 - (residenza, servizi, serre e terreno agricolo) distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 91, subalterno 1 natura A/7, Piano T-1-2; subalterno 2 natura C/6 piano T; subalterno 3 natura C/2 piano T; subalterno 4 natura C/2 piano T e catasto terreni al foglio 21 particella 614.

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra.

Per i terreni si considerano le qualità, lo stato di manutenzione, il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre alle superfici.

Per determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (residenza e servizi oltre ai terreni agricoli) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione residenza – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.400,00; valore di mercato max (€/mq) 1.600,00.

Per Immobiliare.it i valori di fabbricato variano da un minimo di 510,00 ad un massimo di 2.830,00 €/mq Dal Borsino immobiliare si rileva la seguente valutazione per immobili con destinazione residenziale per ville-villini, un valore medio, di 1.395,00 €/mq.

Per la FIAIP per immobili in da ristrutturare si hanno valori da 750,00 a 1.250,00 €/mq

Per il terreni agricoli del presente lotto si considera per incolto €/h di 2.000,00; per seminativo €/h di 20.000,00; per vigneto €/h di 32.000,00 e per uliveto €/h di 28.000,00.

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 1.650,00



Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO TERRA			
Vani di abitazione	116,75	0,90	105,08
Autorimessa	25,74	0,50	12,87
Scala interna - ingresso	19,60	1,00	19,70
Ripostigli lavanderia	74,50	0,40	29,80
Cantine	54,70	0,30	16,41
Portico (chiuso)	46,20	0,40	18,48
Portico (sotto balcone)	28,40	0,20	5,68
Centrale termica	8,16	0,40	3,26
PIANO PRIMO			
Vani di abitazione	344,76	1,00	344,76
Balcone (sinistra)	10,58	0,35	3,70
Balcone (fronte)	43,30	0,45	19,49
Terrazzo (lato posteriore)	46,20	0,20	9,24
PIANO SECONDO			
Vani di abitazione	209,54	1,00	209,54
Terrazzo coperto	85,69	0,35	
Balcone retro	35,00	0,25	8,75
Terrazzo fronte	5,85	0,35	2,05
PIANO TERRA			
Serre	75,00	0,15	22,50
Area di resede (pari alla superficie coperta del fabbricato)	450,00	0,05	22,50
Area urbana scoperta extra (compreso particella 614) parco-giardino	1.550,00	0,015	23,25
TOTALE	metri quadri commerciali		877,06

LOTTO 3 Castrocaro Terme via Fratta 22 (residenza, serre parco/giardino)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0,40

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0,80

Coefficiente di Funzionalità = 0,70

Coefficiente per posizione, ecc. = 1,10

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Fratta n. 16

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0,40 \times 0,80 \times 0,70 \times 1,10 = 0,2464$$

$$V = 1.650,00 \times 0,25 = \text{€} / \text{mq} \quad 412,50$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 877,06 \times 412,50 = \text{€. } 361.787,25$$

Dall'importo sopradescritto si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli, oneri per sanatoria ecc per gli organi competenti), a forfait € 5.000,00.

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questi immobili ammonterà dopo le decurtazioni applicate in € 321.108,43.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di € 321.108,43 arrotondato ad **€ 321.000,00 (diconsi Euro trecentoventunmila/00)**



Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 3** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a *****; il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 4 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 9 - (negoziò – bottega) distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 232 subalterno 5 natura C/1, Piano T

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra

Per determinare Il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (negoziò-bottega) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall’Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione negoziò – stato conservativo normale. Valore di mercato min. €/mq 1.300,00; valore di mercato max €/mq 1.550,00.

Dal Borsino immobiliare si rileva la seguente valutazione per immobili con destinazione commerciale per fascia media, un valore medio, di 1.265,00 €/mq. (min. 1.034,00 – max 1.496,00 €/mq)

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all’immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 1.450,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO TERRA			
Vani a negoziò	55.70	1,00	55.70
TOTALE	metri quadri commerciali		55.70

LOTTO 4 Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 9 (negoziò)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.95

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via giuseppe Garibaldi n. 9

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1,00 = 0.90$$

$$V = 1.450,00 \times 0.90 = \text{€} / \text{mq} \quad 1.305,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 55.70 \times 1.305,00 = \text{€. } 72.688,50$$

Dall’importo sopradescritto della unità, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L’importo di questa unità ammonterà dopo la decurtazione applicata in €. 65.419,65.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 65.419,65 arrotondato ad **€. 65.500,00 (dicònsi Euro sessantacinquemilacinquecento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 4** attualmente risulta formalmente intestato a:



- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 5 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 46 - (residenza) distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 2 natura A/4, Piano 2

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra

Per determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (abitazione) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione abitazione – stato conservativo cattivo. Valore di mercato min. €/mq 1.000,00; valore di mercato max €/mq 1.300,00.

Dal Borsino immobiliare si rileva la seguente valutazione per immobili con destinazione residenziale per abitazioni di 2° fascia, un valore medio, di 1.050,00 €/mq. (min. 975,00 – max 1.124,00 €/mq).

Per Immobiliare.it un valore medio di €/mq 1.112,00

Per FIAIP per immobili da ristrutturare si determina un valore minimo di €/mq 750,00 ed un valore massimo di 1.250,00

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 1.100,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO SECONDO			
Vani abitazione	105,85	1,00	105,85
TOTALE	metri quadri commerciali		105.85

LOTTO 5 Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 46 (residenza)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.75

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.85

Coefficiente di Funzionalità = 0.80

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Giuseppe Garibaldi n. 46

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.75 \times 0,85 \times 0.80 \times 1,00 = 0.51$$

$$V = 1.100,00 \times 0.51 = \text{€} / \text{mq } 561,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 105,85 \times 561,00 = \text{€. } 59.381,85$$

Dall'importo sopradescritto si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli, oneri per sanatoria ecc per gli organi competenti), a forfait €. 3.000,00.

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in €. 50.743,67.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 50.743,67 arrotondato ad **€. 50.750,00 (dicansi Euro cinquantamilasettecentocinquanta/00)**



Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 5** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 6 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 46A - (negozi e botteghe) distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 3 natura C/1, Piano T

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra

Per determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (negozi/magazzino) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione negozio/magazzino – stato conservativo mediocre. Valore di mercato €/mq 770,00.

Per il Borsino Immobiliare per magazzini – laboratori descrive un valore medio, di 357,00 €/mq.

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 550,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO SECONDO			
Vano magazzino	26.04	1,00	26.04
TOTALE	metri quadri commerciali		26.04

LOTTO 6 Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 46A (negozio/magazzino)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.90

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Giuseppe Garibaldi n. 46A

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.90 \times 0.95 \times 1,00 \times 1,00 = 0.86$$

$$V = 550,00 \times 0.86 = \text{€} / \text{mq} \quad 473,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 26.04 \times 473,00 = \text{€. } 12.316,92$$

Dall'importo sopradescritto si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in €. 11.085,23

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 11.085,23 arrotondato ad **€ 11.000,00 (dicansi Euro undicimila/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 6** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1



LOTTO 7 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 47 - (cantine/deposito) distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 11 natura C/1, Piano S1

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra

Per determinare Il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (magazzino/cantina) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione magazzino/cantina – stato conservativo medio basso. Valore di mercato €/mq 350,00

Per il Borsino Immobiliare per magazzini – laboratori descrive un valore medio, di 272,00 €/mq (minimo 195,00 e massimo 348,00 €/mq).

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 270,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO SECONDO			
Vano magazzino	116,40	1,00	116,40
TOTALE	metri quadri commerciali		116,40

LOTTO 7 Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 47 (cantina/magazzino)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.85

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.90

Coefficiente di Funzionalità = 0.95

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Giuseppe Garibaldi n. 47

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.85 \times 0.90 \times 0.95 \times 1,00 = 0,81$$

$$V = 270,00 \times 0.81 = \text{€}/ \text{mq} \quad 218,70$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 116,40 \times 218,70 = \text{€. } 25.456,68$$

Dall'importo sopradescritto si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in €. 22.911,01

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 22.911,01 arrotondato ad **€. 23.000,00 (diconsi Euro ventitremila/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 7** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a *****; il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 8 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 47 - (residenza) distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 10 natura A/3, Piano 1



Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra

Per determinare Il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (residenza) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione residenza – stato conservativo normale. Valore di mercato minimo €/mq 1.250,00 – valore massimo €/mq. 1.550,00

Per Immobiliare.it ha un valore medio di 1.112,00 €/mq (valore min 510,00 – valore max 2.830,00 €/mq).

Per il Borsino Immobiliare per residenza (fascia media) descrive un valore medio di 1.339,00 €/mq (minimo 1.164,00 e massimo 1.514,00 €/mq).

Per FIAIP il valore per residenze in buono stato variano da 850,00 a 1.350,00 €/mq

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 1.350,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO SECONDO			
Vani di abitazione	157,10	1,00	157,10
Balcone	4.00	0.30	1.20
TOTALE	metri quadri commerciali		158,30

LOTTO 8 Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 47 (residenza)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.95

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 0.95

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Giuseppe Garibaldi n. 47

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1,00 = 0,86$$

$$V = 1.350,00 \times 0.86 = \text{€} / \text{mq} \quad 1.161,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 158,30 \times 1.161,00 = \text{€. } 183.786,30$$

Dall'importo sopradescritto si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli, oneri per sanatoria ecc per gli organi competenti), a forfait €. 2.000,00.

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in €. 163.607,67.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 163.607,67 arrotondato ad **€. 163.600,00 (diconsi Euro centosessantatremilaseicento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 8** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a *****; il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1



LOTTO 9 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 8 - (residenza) distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13 natura A/3, Piano 4 e via Vinova 1-3 (autorimessa) foglio 23 particella 146 subalterno 28 piano T

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra

Per determinare Il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (residenze e garage) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione residenza – stato conservativo buono. Valore di mercato minimo €/mq 1.250,00 – valore massimo €/mq. 1.550,00

Per Immobiliare.it ha un valore min 510,00 e un valore max 2.830,00 €/mq.

Per il Borsino Immobiliare per residenza (1° fascia) descrive un valore medio di 1.545,00 €/mq (minimo 1.342,00 e massimo 1.748,00 €/mq).

Per FIAIP il valore per residenze in buono stato variano da 1.400,00 a 2.000,00 €/mq

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 1.550,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO QUARTO			
Vani di abitazione	144,65	1,00	144,65
Balcone fronte strada	15,80	0,50	7,90
Terrazza-loggia fronte strada	12,60	0,50	6,30
Balcone lato sinistro e posteriore	48,30	0,45	21,73
PIANO TERRA			
Autorimessa	34,20	0,55	18,81
TOTALE		metri quadri commerciali	199,39

LOTTO 9 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 8 (residenza) e via Vianova n. 1-3 (garage)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 1.00

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0,95

Coefficiente di Funzionalità = 1,00

Coefficiente per posizione, ecc. = 1,00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Dino Ravaglioli n. 8 e via Vianova n. 1-3

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 0,95$$

$$V = 1.550,00 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq} \quad 1.472,50$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 199,39 \times 1.472,50 = \text{€. } 293.601,78$$

Dall'importo sopradescritto si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in €. 264.241,60.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 264.241,60 arrotondato ad **€.**
264.250,00 (diconsi Euro duecentosessantaquattromiladuecentocinquanta/00)



Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 9** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 10 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 6 - (residenza) distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 2 natura A/3, Piano 1 e via Vinova 1-3 (autorimessa) foglio 23 particella 146 subalterno 18 piano T

Si considerano la tipologia costruttiva, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione (età, qualità e stato di manutenzione), il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre a quanto descritto sopra

Per determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto (residenze e garage) si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agencia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fascia/zona: zona centrale – destinazione residenza – stato conservativo buono. Valore di mercato minimo €/mq 1.250,00 – valore massimo €/mq. 1.550,00

Per Immobiliare.it ha un valore min 510,00 e un valore max 2.830,00 €/mq.

Per il Borsino Immobiliare per residenza (1° fascia) descrive un valore medio di 1.545,00 €/mq (minimo 1.342,00 e massimo 1.748,00 €/mq).

Per FIAIP il valore per residenze in buono stato variano da 1.400,00 a 2.000,00 €/mq

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo all'immobile destinato ad abitazione e servizi, al metro quadro da considerare sia di €. 1.500,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO TERRA-PRIMO			88.70
Vani di abitazione	88.70	1,00	5.90
Balcone fronte strada	11.80	0.50	2.90
Balcone laterale	5.80	0.50	6.30
PIANO TERRA			
Autorimessa	19.20	0.55	10.56
Ripostiglio-sottoscale	5.00	0.35	1.75
TOTALE	metri quadri commerciali		116.11

LOTTO 10 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 6 (residenza) e via Vianova n. 1-3 (garage)

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 1.00

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) immobile posto in via Dino Ravaglioli n. 8 e via Vianova n. 1-3

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$Kt = 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0,95$

$V = 1.500,00 \times 0.95 = \text{€}/ \text{mq} \quad 1.425,00$

Valore = mq. 116.11 x 1.425,00 = €. 165.456,75

Dall'importo sopradescritto si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella



percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in €. 148.911,08

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 148.911,08 arrotondato ad €. 149.000,00 (diconsi Euro centoquarantanovemila/00)

La proprietà dell'Esecutato del presente lotto è del 50%. Il valore pertanto della quota di proprietà è dell'Esecutato è di €. 74.500,00 (diconsi Euro settantaquattromilacinquecento/00)

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 10** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****nato a *****il *****cod. fiscale ***** – proprietà per 1/2

LOTTO 11 Castrocaro Terme e Terra del Sole – località Pieve Salutare - (terreni) distinti al catasto terreni al foglio 38 con le particelle 146 48 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 94

Per i terreni si considerano le qualità, lo stato di manutenzione, il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre alle superfici.

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo agli immobili destinati a terreni, all'ettaro

Si descrivono i terreni del presente LOTTO, con le varie qualità colturali:

foglio	particella	porzione	qualità	Superficie ettari (ha)
38	48		Seminativo arbor	0.8520
38	147		Seminativo arbor	0.0718
38	148		Seminativo arbor	0.0195
38	149		Seminativo arbor	0.0721
38	150		Seminativo arbor	0.0156
38	151		Seminativo arbor	0.0035
38	152		Seminativo arbor	0.0001
38	94		Frutteto	0.0879
Totale ha.				1.12.25

La particella 48 è destinata a terreni agricolo in cattivo stato di manutenzione

Le particelle 147 -149 – 152 si trovano all'interno della recinzione della particella di maggiori dimensioni individuata con il n. 95 (altra proprietà)

La particella 94 è in parte perimetrata da recinzione della particella 14 (altra proprietà)

LOTTO 11 Castrocaro Terme località Pieve Salutare (terreni)

Per i terreni del presente lotto

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di qualità e stato di manutenzione = 0.80

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 0.90

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.90

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) terreni posti in località Pieve Salutare, lungo il percorso della vecchia strada statale, oggi sostituita dal nuovo percorso che, in quel punto diventa cavalcavia. L'accesso è garantito dalla SS 67 con direzione Pieve Salutare nella porzione della ex statale, oggi diventata parte del sistema viario locale della frazione.



$$Kt = 0.80 \times 0,95 \times 0.90 \times 0.90 = 0,62$$

$$V = 95,00 \times 0.62 = \text{€} / \text{mq} \quad 58,90$$

Applicando un coefficiente di ragguglio del 0.15 si ha un valore di calcolo di mercato seguente:

ha 1.12.25 pari a mq. $11.225,00 \times 0.15 = 1.683$

Valore di mercato dei terreni = $1.683 \times 58,90 = \text{€} \quad 99.128,70$

Dall'importo sopradescritto si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in € 89.215,83

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di € 89.215,83 arrotondato ad € **89.200,00 (diconsi Euro ottantanovemiladuecento/00)**

Per le spese per spostamento delle recinzioni sui confini di proprietà e per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 11** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 12 Castrocaro Terme e Terra del Sole –(terreni) distinti al catasto terreni al foglio 14 con le particelle 108 - 112

Per i terreni si considerano le qualità, lo stato di manutenzione, il coefficiente di mercato, di funzionalità e di posizione oltre alle superfici.

Si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, relativo agli immobili destinati a terreni, all'ettaro

Si descrivono i terreni del presente LOTTO, con le varie qualità colturali:

foglio	particella	porzione	qualità	Superficie ettari (ha)
14	108		Seminativo arbor	0.0200
14	112		Seminativo arbor	0.2132
Totale ha.				0.23.32

Le particelle sono destinate a terreni agricolo in cattivo stato di manutenzione ed impossibili da visitare all'interno.

Le particelle sono interessate dall'accesso e attraversamento stradale per raggiungere alcune abitazioni e terreni adiacenti (di altre proprietà)

LOTTO 12 Castrocaro Terme intersecazione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti, di fronte a quest'ultima (terreni)

Per i terreni del presente lotto

coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità e stato, ecc.

Coefficienti di qualità e stato di manutenzione = 0.70

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.80

Coefficiente di Funzionalità = 0.80

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.90



Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) terreni posto in Castrocaro Terme nella intersecazione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti, di fronte a quest'ultima

$Kt = 0.70 \times 0.80 \times 0.80 \times 0.90 = 0,40$

$V = 95,00 \times 0.40 = \text{€}/\text{mq} \quad 38,00$

Applicando un coefficiente di ragguglio del 0.15 si ha un valore di calcolo di mercato seguente:

ha 0.23.32 pari a mq. $2332 \times 0.15 = 81.57$

Valore di mercato dei terreni = $81.57 \times 38,00 = \text{€} \quad 3.099,66$

Dall'importo sopradescritto si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per assenza dalla garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. L'importo di questo immobile ammonterà dopo le decurtazioni applicate in € 2.789,69

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di € 2.789,69 arrotondato ad € **2.800,00**
(diconsi Euro duemilaottocento/00)

Per le spese per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per inserimento del tracciato stradale e quant'altro necessario e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 12** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****nato a *****;il *****cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

21. Nel caso in specie risulta pignorata la quota di proprietà delle unità immobiliari poste in Castrocaro Terme (FC) intestati a -*****nato a *****;il *****cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1

1) Piazza Giuseppe Garibaldi n. 9, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:

a) *Particella n.232 subalterno 5 categoria C/1, classe 5 - piano T; consistenza 38 mq;*

2) Via Fratta n. 16, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:

a) *Particella n.91 subalterno 1 categoria A/7, classe 2 - piano T-1-2; consistenza 26 vani;*

b) *Particella n.91 subalterno 2 categoria C/6, classe 1 - piano T; consistenza 22 mq;*

c) *Particella n.91 subalterno 3 categoria C/2, classe 1 - piano T; consistenza 51 mq;*

d) *Particella n.91 subalterno 4 categoria C/2, classe 1 - piano T; consistenza 24 mq;*

al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:

e) *Particella n. 614 qualità seminativo, classe 1; superficie mq. 1015;*

3) Via Bagnolo n. 88, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:

a) *Particella n.119 subalterno 4 categoria A/2, classe 2 - piano T-1; consistenza 8,5 vani *;*

al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:

b) *Particella n. 116 qualità seminativo, classe 2; superficie mq. 13.846;*

c) *Particella n. 117 qualità seminativo arbor, classe 4; superficie mq. 860*



- d) *Particella n. 118 proz AA qualità seminativo arbor, classe 3; superficie mq. 8.330*
- e) *Particella n. 118 porz AB qualità vigneto, classe 2; superficie mq. 2.200*
- f) *Particella n. 533 qualità seminativo arbor, classe 4; superficie mq. 5.098*
- g) *Particella n. 5357 incolto produt arbor, classe U; superficie mq. 1.607*

* precedentemente particella 119 subalterno 1 – 2 (piano T-1)

4) Via Giuseppe Garibaldi n. 47, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:

- a) *Particella n.33 subalterno 10 categoria A/3, classe 2 - piano 1; consistenza 7 vani;*

5) Via Giuseppe Garibaldi n. 46A, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:

- a) *Particella n.33 subalterno 3 categoria C/1, classe 2 - piano T; consistenza 18 mq;*

6) Via Giuseppe Garibaldi n. 47, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:

- a) *Particella n.33 subalterno 11 categoria C/2, classe 1 - piano S1; consistenza 84 mq;*

7) Via Giuseppe Garibaldi n. 47, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:

- a) *Particella n.33 subalterno 11 categoria A/4, classe 3 - piano 2; consistenza 3.5 vani;*

8) Via Fratta n. 8, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 15:

- a) *Particella n.62 subalterno 2 categoria D/2, classe - piano S1-T-1; consistenza;*

9) Via Dino Ravaglioli n. 8 e via Vianova n. 1-3, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 23:

- a) *Particella n.146 subalterno 13 categoria A/3, classe 2 - piano 4; consistenza 7 vani;*
- b) *Particella n. 146 subalterno 28 categoria C/6 classe 1 – piano T; consistenza 31 mq*

10) Via Rico Cozzi – via Biondina – via delle Sorgenti, individuato:

al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 14:

- a) *Particella n. 108 qualità seminativo arbor, classe 1; superficie mq. 200;*
- b) *Particella n. 112 qualità seminativo arbor, classe 1; superficie mq. 2.132*

11) località Pieve Salutare individuato:

al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 38:

- a) *Particella n. 94 qualità frutteto, classe U; superficie mq. 879;*
- b) *Particella n. 48 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 28.520*
- c) *Particella n. 147 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 718*
- d) *Particella n. 148 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 195*
- e) *Particella n. 149 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 721*
- f) *Particella n. 150 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 156*
- g) *Particella n. 151 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 35*
- h) *Particella n. 152 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 1*

*Gli immobili sopradescritti sono intestati a ***** nato a *****;||
***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1 e sono pignorati per l'intera
proprietà*



12) Via Dino Ravaglioli n. 8 e via Vianova n. 1-3, individuato:
 al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 23:
 a) Particella n.146 subalterno 2 categoria A/3, classe 2 - piano 1; consistenza 4 vani;
 b) Particella n. 146 subalterno 18 categoria C/6 classe 2 – piano T; consistenza 21 mq

Gli immobili sopradescritti sono intestati a - ***** nato a *****;il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/2 e sono pignorati per la quota di proprietà su descritta

Dalle visure presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva quanto segue:

Procedura esecutiva a carico di- ***** nato a *****;il ***** cod. fiscale ***** : pignoramento del 15/5/2020 notificato dal Tribunale di Forlì e trascritto in data 9/6/2020 ai nn. 7677/4957, a favore di ***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** , sugli immobili in oggetto, indicati sopra.

22. PROPRIETA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

- ***** nato a *****;il ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1 (uno su uno) relativamente ai LOTTO n. 1 - LOTTO n. 2 – LOTTO n. 3 - LOTTO n. 4 – LOTTO n. 5 – LOTTO n. 6 – LOTTO N. 7 – LOTTO n. 8 – LOTTO n. 9 – LOTTO n. 11 – LOTTO N. 12
- proprietà per 1/2 (un mezzo) relativamente al LOTTO n. 10

LOTTO n. 1 Castrocaro Terme - via Fratta n. 8 foglio catastale 15 particella 62 subalterno 3 (albergo-pensione)

catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	15	62	3	D/2				€. 2.478.99

Descrizione della unità individuata al LOTTO 1

Il fabbricato è di tipo isolato destinato ad attività alberghiera (attualmente affittato a cooperativa sociale per accoglienza di persone straniere), posto in un lotto che si affaccia su una via della zona centrale di Castrocaro Terme. E' costituito da piano seminterrato dove si trova sala mensa, cucina, ripostiglio-dispensa, servizi igienici e spogliatoio e centrale termica; piano terra-rialzato dove si trovano le camere degli ospiti serviti ognuna con bagno esclusivo e piano primo anch'esso con camere come il piano terra-rialzato e ripostiglio, da quest'ultimo vano si accede ad un balcone sul fronte stradale. Il lotto è perimetrato da recinzione.

Sul lotto sono state inserite tettoie-gazebo.

In precedenza l'immobile era destinato a locanda.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di manutenzione per opere edili e impiantistiche

Si evidenzia che anche l'area esterna necessita di opere di manutenzione.

Osservazioni in merito per il lotto n. 1

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE



<i>Infissi esterni</i>	Normali (necessitano di manutenzione)
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in discrete condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura e cementine variopinte (originali) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzabile con opere di manutenzione ordinaria
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo. Contratto di locazione

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione e relative varianti vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Negli elaborati grafici depositati in comune per la concessione e le varianti e le planimetrie catastali si evidenziano le difformità relative alle aperture interne (presenti nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali e non evidenziate nei disegni depositati in comune. Altre difformità riguardano la divisione di alcuni spazi interni la traslazione di pareti (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo).

Inoltre le difformità evidenziano la presenza negli elaborati estratti dal comune la presenza di servizi igienici (piano rialzato nel vano posto a est9, totalmente assente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Al piano seminterrato vi è una diversa distribuzione degli spazi (locale dispensa di dimensioni diverse e presenza di una vano ripostiglio non indicato negli elaborati della concessione e l'accesso al locale spogliatoio che avviene dal corridoio invece che dal locale dispensa. Nel vano mensa sono stati creati piccoli setti murari. Anche il numero dei servizi igienici a questo piano è diverso.

Al piano rialzato non è presente una apertura fra il vano posto sul fronte e il vano dietro (lato sud est) segnato nella planimetria catastale. A questo piano non è stato realizzato un vano nella camera da letto (nord est)

Alcune dimensione dei vani sono diverse fra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune.

Sul fronte nord ovest e sud est sono presenti delle finestre per i servizi igienici che non sono evidenziate o indicate in maniera difforme negli elaborati allegati alla concessione.

Nell' area esterna del fabbricato è presente un gazebo tettoia sul lato nord est e al piano seminterrato sul prospetto posteriore è stata realizzata una tettoia non indicata negli elaborati della concessione e nella planimetria catastale.

Non si è potuto accedere al sottotetto dell'abitazione, dal confronto fra la planimetria catastale e l'elaborato ricevuto dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono evidenti delle difformità per la composizione delle tramezzature.

L'affitto dell'unità immobiliare è possibile dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

LOTTO n. 2 Castrocaro Terme - via Bagnolo 88 - foglio catastale fabbricati 21 part. 119 sub 4 (ex subb 1 – 2) - p. terra e primo - (fabbricato di abitazione) e catasto terreni foglio 21 particelle 116 – 117 – 118 AA – 118 AB – 533 – 535 (terreni agricoli)

Catasto fabbricati



N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	4	A/2	2	8.5 vani	Totale: 3045 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 856,03

Catasto terreni

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo cl 2	1	38	46		57,21	57,21
2	21	117	Semin arb cl 4		08	60		2,44	3,33
3	21	118 AA	Semin arb cl 3		83	30		23,66	32,27
		118 AB	Vigneto cl 2		22	00		18,75	18,75
4	21	533	Incol prod U		50	98		14,48	19,75
5	21	535	Incol prod U		16	77		0,17	0,33

Descrizione dell'unità individuato al LOTTO 2

Il fabbricato è del tipo isolato, era un fabbricato rurale, trasformato in civile abitazione. E' costituito da struttura portante in muratura e tetto a due falde. Si trova sulla parte alta di Castrocaro Terme contornato da una serie di terreni agricoli che fanno parte dello stesso lotto.

Ha due piani (piano terra e piano primo), con forma pressoché rettangolare con una appendice, al piano terra, posta sul retro. La scala interna che collega i due piani si trova al centro dell'abitazione posta in modo trasversale, a rampa unica.

Al piano primo sul lato ovest si trova una terrazza che occupa tutta la superficie del vano sottostante.

L'edificio insiste nella particella 119 ed è circondato da una serie di terreni agricoli con particelle con varie colture.

La zona è posta a ovest del centro storico di Castrocaro Terme raggiungibile da una strada che collega il centro dal quale dista pochi chilometri.

Il fabbricato si trova in una zona panoramica che permette di avere una vista sulla valle e sul paese.

I terreni individuati nella presente relazione si trovano all'intorno dei fabbricati descritti sopra, in un unico corpo.

Catastalmente sono denominati "seminativi", "vigneto" o "incolto produttivo" ma si trovano altri tipi di piante ed altre essenze arboree (ulivi) e anche di flora spontanea.

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività media e parzialmente anche da acclività medio-alta. Detta acclività si addolcisce in corrispondenza del fabbricato (destinato ad abitazione) dove si riscontrano pendenze minori e dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione.

La morfologia di origine della zona di versante risulta in parte condizionata dall'azione antropica in quanto regolarizzata da svariati anni per la costruzione del fabbricato.

Il fabbricato è in discreto-buono stato di conservazione.

Nei terreni adiacenti al fabbricato di abitazione sono stati realizzati dei manufatti, non evidenziati negli elaborati grafici depositati in comune e nelle planimetrie catastali descritti successivamente.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di manutenzione ordinaria. La caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è stata sostituita immediatamente prima dell'accesso per il sopralluogo.



Osservazioni in merito per il lotto n. 2

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	Normali (necessitano di manutenzione)
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura, pareti intonacate e tinteggiati e soffitti (piani ed inclinati) con struttura principale e secondaria prevalentemente in legno a vista
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzabile con opere di manutenzione ordinaria
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo. Contratto di locazione

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

Il presente lotto, al momento del sopralluogo era costituito da due subalterni nonostante si presenti come unica abitazione in quanto l'acquisto era avvenuto da due intestazioni diverse e non si è mai provveduto a fare la fusione dei subalterni.

Dal confronto, al momento del sopralluogo, fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato depositato in comune per il "mutamento della destinazione d'uso senza opere da fabbricato colonico ad abitazione (art. 9 L 133/94)" si evidenziano varie difformità

Si premette che il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha provveduto a fondere catastalmente le due unità e ad apportare le modifiche riscontrate nel fabbricato.

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Al piano terra si trovano, come evidenziato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali precedenti alla fusione, due vani destinati a cucina. Nello stato di fatto la cucina è posta in un piccolo vano fra il soggiorno e il bagno mentre l'altro vano è destinato a soggiorno. Vi sono delle difformità anche nelle aperture del piano terra: nel vano identificato come taverna, sul fronte ovest allo stato attuale sono presenti due finestre mentre nell'elaborato architettonico e nella planimetria catastale sono state indicate tre aperture.

Sul retro nel locale legnaia sul fronte ovest è presente una finestra che non è indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato depositato in comune.

Al piano primo nella camera posta ad ovest è stata realizzata una porta finestra, non segnalata negli elaborati grafici, per l'accesso alla terrazza posta al di sopra del vano del piano terra indicato come taverna. E' presente la terrazza che non è indicata negli elaborati grafici e catastali.

Un'altra difformità è presente nel vano posto a destra della sommità delle scale interne è stata creata una parete per permettere la realizzazione di un bagno e creato un disimpegno in luogo di una camera di passaggio. L'accesso di questo bagno è stato creato



attraverso una apertura, non presente negli elaborati grafici – architettonici e catastali - per l'accesso diretto dalla camera posta ad est.

Altre difformità sono le differenze dimensionali all'interno dei vani.

Per quanto riguarda la presenza di manufatti nell'area esterna si segnala che sul fronte del fabbricato di abitazione (sud ovest) è stato realizzato una tettoia con funzione di ricovero legna da ardere con struttura portante in pilastri di legno e travi e arcarecci in legno e soprastante assito, con la realizzazione di tamponamento nei due lati di minori dimensioni in muratura intonacata e tinteggiata, e tetto ad unica falda.

Vicino a questo manufatto è stato realizzato una piccola costruzione a protezione di un pozzo.

Nella zone a sud est è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e tetto ad unica falda per la protezione del barbecue.

Tra alcune piante di ulivo è stata collocata una casetta da giardino in legno

Nella particella 533 è stata realizzata una piscina

Questi manufatti: tettoia-legnaia, manufatto pozzo per attingere l'acqua, tettoia – barbecue e piscina non sono stati evidenziati nelle planimetrie e nelle piante catastali.

L'acquirente del lotto dovrà provvedere a verificare presso gli organi competenti la possibilità di sanare quanto esistente negli appezzamenti di terreno che fanno parte del presente lotto e delle difformità del fabbricato di abitazione

L'affitto dell'unità immobiliare è possibile dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

LOTTO n. 3 Castrocaro Terme - via Fratta 22 - foglio catastale fabbricati 21 part. 91 subb 1 – 2 – 3 - 4 (ex subb 1 – 2) - p. terra - primo - secondo (fabbricato di abitazione, garage e serre) e catasto terreni foglio 21 particelle 614 (terreno agricolo parco-giardino)

Catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale: 707 mq Totale escluse aree scoperte: 677 mq	€. 3.491,25
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale: 28 mq	€. 119,30
3	21	91	3	C/2	1	51 mq	Totale: 50 mq	€. 350,31
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale: 24 mq	€. 164,85
5	21	91	5	BCNC		corte		

Catasto terreni

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo cl 1	10	15		4,98	4,72

Descrizione delle unità individuate al LOTTO 3

Il presente Lotto è costituito un fabbricato di tipo isolato di notevoli dimensioni con un'unica unità abitativa, con garage al piano terra e due serre oltre al parco-giardino costituito dal lotto scoperto dove insiste il fabbricato ed una particella limitrofa.

Il fabbricato è costituito da piano terra, piano primo e secondo mentre le serre sono al piano terra.



Il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione cattive, con alcune parti strutturali degradate (pilastri al di sotto del balcone lato est) ed è stato nel tempo interessato da atti vandalici che ne hanno compromesso la funzionalità con l'asportazione di elementi di finitura interna e devastazione negli arredi fissi (finitura delle pareti, negli infissi e porte interne con rottura di vetri, tapparelle oscuranti, con sradicamento delle porte di accesso.

Nelle serre, anch'esse interessate da atti vandalici, che ne hanno compromesso la funzionalità per la rottura completa dei vetri perimetrali.

Questo stato degli edifici ne compromettono l'uso e determinano la pericolosità degli accessi per le schegge di vetri e materiali edili presenti.

Il giardino-parco, pur presentando caratteri e manufatti interessanti, è in cattivo stato di manutenzione non essendo stato curato il mantenimento e la conservazione.

I lotti interessati sono perimetrati da muri di sostegno e recinzione metallica di pregio sul fronte stradale mentre il fronte nord a confine con altre proprietà è privo di qualsiasi recinzione e quindi con facile accesso dai campi limitrofi.

La morfologia generale dell'area è data da una acclività bassa. Acclività che si ammorbidisce in corrispondenza del fabbricato e sul fronte dell'area scoperta dello stesso, dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione.

La morfologia risulta condizionata dall'azione antropica con viabilità di accesso al fabbricato.

Il terreno destinato a giardino-parco risulta non governato da tempo.

Sia il fabbricato di abitazione, che le serre e la parte del territorio interessata dalla vegetazione necessita di profonde opere di manutenzione.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di profonde opere edili per la messa in sicurezza dell'immobile oltre che alla realizzazione di tutti gli impianti e delle opere di finitura interna ed esterna oltre che delle finestre, porte finestre e delle ante di oscuramento oltre che delle porte interne, per renderlo abitabile.

Si evidenzia, come descritto in precedenza, che oltre al fabbricato principale, anche i manufatti destinati a serre e la parte scoperta dell'area necessitano di opere di manutenzione.

Osservazioni in merito per il lotto n. 3

Si sottolinea che al momento del sopralluogo l'unità abitativa non è occupata.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	Pessimo stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in cattive condizioni, pavimenti in legno, ceramica e/o monocottura in cattivo stato di manutenzione, pareti intonacate e tinteggiate, alcune pareti presentavano finiture con seta e tessuti per pareti che sono state lacerate, asportate durante gli atti vandalici. Le pareti dei vani del piano terra presentano vaste zone di umidità di risalita con danneggiamento degli intonaci e rivestimenti presenti compromesso
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile non è utilizzabile. Occorrono profonde opere strutturali e di finitura oltre che di manutenzione
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente (non funzionante)
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa (non funzionante)
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Presente (non si è potuto accertare il funzionamento)



<i>Impianto elettrico</i>	Presente ma non utilizzabile
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio 279 del 1991.

Le diversità riscontrate sono l'assenza di una finestra sul fronte nord (zona portico) e la mancanza di una finestra al piano primo presente nella camera da letto che non è stata indicata negli elaborati grafici.

Altra differenza riscontrata è la dimensione del balcone al piano primo (fronte est) che nello stato di fatto risulta più contenuto.

Al piano terra sono presenti dei pilastri sul fronte est a sostegno del balcone del piano primo. Le colonne di sostegno non sono indicate in nessun elaborato

Altre difformità sono all'interno del fabbricato nel numero di alcune aperture nelle dimensioni delle stesse e nella traslazione sulle murature portanti o dei tramezzi senza funzione portante e differenze in alcune dimensioni interne e setti murari non portanti.

All'interno del lotto della presente proprietà è stato collocato un box metallico con piccola struttura portante e tamponamento in lamiera ondulata non segnalato in nessun elaborato grafico o descrittivo

Non esistono condizioni per l'usabilità e l'abitabilità del fabbricato.

LOTTO 4 Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 9 (negozio) - foglio catastale fabbricati 22 part. 232 sub 5 – piano Terra

L'unità del presente lotto è una porzione di edificio condominiale del centro storico di Castrocaro Terme, ristrutturato alcuni anni addietro e precedentemente destinato ad albergo. Si trova al piano terra e l'unità è destinata, al momento del sopralluogo a negozio di ortofrutta.

Il fabbricato, destinato ad abitazioni e attività commerciali, è in buone condizioni

L'unità oggetto del presente lotto è in buone condizioni, con ingresso dalla pubblica via ed è costituito da un vano di dimensioni maggiori ed un disimpegno per l'accesso al servizio igienico. La quota dell'unità è sopra elevata dal marciapiede esterno sulla pubblica via, la quota dell'unità è complanare. Ha planimetria irregolare.

Finiture e impianti

Il fabbricato non ha necessità di opere di manutenzione.

L'unità non ha necessità di opere di manutenzione straordinaria eventualmente di opere di manutenzione ordinaria.

Osservazioni in merito per il lotto n. 4

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in discrete condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura in discreto stato di manutenzione, pareti intonacate e tinteggiate.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzato.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente



<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Dal sopralluogo effettuato e con la comparazione degli elaborati rilasciati archivio del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

LOTTO 5 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 46 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 2 – piano secondo

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al secondo ed ultimo piano dell'edificio.

E' raggiungibile da una scala comune ad altre unità.

Ha una dislocazione particolare in quanto il vano che si affaccia sulla pubblica via è completamente staccato dagli altri vani dell'abitazione e raggiungibile da questi con l'attraversamento del pianerottolo della scala comune.

L'unità è costituita da altri vani posti sul retro dell'edificio, ed un vano e il servizio igienico sono raggiungibili attraversando un vano di passaggio.

L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, poco funzionale per quanto sopra descritto.

Sono presenti crolli del controsoffitto e macchie di umidità nei soffitti dei vari vani a causa delle infiltrazioni delle acque meteo del tetto.

Osservazioni in merito per il lotto n. 5

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In cattivo stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in cattive condizioni di finitura, pavimenti in graniglia in discreto stato di manutenzione e piastrelle di linoleum in cattivo stato di manutenzione. Occorre verificare se nelle piastrelle di linoleum è presente polvere di amianto. I soffitti in cannucciato e successivamente intonacati e tinteggiati sono in cattivo stato.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile non è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente (non si è potuto accertare se funzionante)
<i>Impianto termico</i>	Non presente. Camino nel vano fronte strada e boiler elettrico per produzione acqua calda
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Dalla comparazione degli elaborati grafici estratti dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e dalla planimetria catastale con il sopralluogo effettuato si nota una difformità fra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune in quanto non è presente la terrazza a tasca su porzione della falda verso la pubblica strada. La terrazza non è presente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Nell'elaborato grafico depositato in comune per l'accesso al terrazzo era presente una porta finestra. Su questo prospetto non ci sono aperture, nell'elaborato grafico il piccolo vano sul retro è descritto come ripostiglio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto è un servizio igienico. Vi sono delle difformità relative ad alcune dimensioni interne dei vani e delle altezze degli stessi.



Non esistono condizioni per l'usabilità e l'abitabilità del fabbricato.

LOTTO 6 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 46A (negoziario/magazzino) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 3 – piano terra

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano terra dell'edificio.

E' raggiungibile da un ingresso autonomo sul fronte strada.

Ha accesso anche dal corridoio-ingresso comune dell'edificio.

E' costituito da una unica stanza con accesso con porta finestra e serranda-cancello estensibile a maglia metallica ed è utilizzato come magazzino da un ristorante posto nelle vicinanze.

Non dispone di servizio igienico.

L'unità è in mediocri condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, e data l'esigua superficie poco funzionale per destinazioni diverse da magazzino-cantina.

Osservazioni in merito per il lotto n. 6

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In mediocre stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in assito di legno in mediocre stato conservativo.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'unità è usabile come magazzino deposito.
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Non presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Non presente
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo, non vi è un contratto di affitto.

Il vano posto al piano terra ha accesso da via G. Garibaldi. Non si notano difformità rilevanti se non alcuni scostamenti delle dimensioni interne di lieve entità.

LOTTO 7 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 47 (cantina/magazzino) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 11 – piano interrato

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano interrato dell'edificio.

E' raggiungibile con una scala autonoma da un ingresso posto nel corridoio-ingresso comune del fabbricato.

E' costituito da più vani a quote diverse, di ampie dimensioni, un vano si trova con accesso dal centro della scala esclusiva. Questo locale ha altezza ridotta, lo spazio di maggiori dimensioni articolato planimetricamente è posto ad una quota inferiore. Ha finestre su bocche di lupo. Ha pareti perimetrali costituite da ciottolo di fiume intonacato in alcune parti con soffitti con struttura principale e secondaria in legno e interposto elementi in cotto (pianelle) e parti in voltine di mattoni e struttura in profilati metallici. E' presente umidità su tutte le parti murarie. Si può utilizzare come magazzino-deposito cantina.

Non dispone di servizio igienico e di impianto idrico

L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti.



Osservazioni in merito per il lotto n. 7

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi</i>	Quando presenti in pessime condizioni di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in ciottolo di fiume a vista o intonacati. I soffitti sono con struttura principale e secondaria in legno e interposto pannelle di cotto. Il soffitto del vano posto a quota più elevata raggiungibile dalla zona intermedia della scala esclusiva è del tipo a volta di mattoni. I pavimenti sono in mattoni.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'unità è usabile come magazzino deposito cantina.
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Non presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente
<i>Impianto elettrico</i>	Presente (da verificare la conformità)
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Non presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Il vano posto al piano interrato ha accesso dal corridoio ingresso comune del fabbricato da via G. Garibaldi. Non si possono determinare eventuali difformità in quanto esistono solo planimetrie catastali

LOTTO 8 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 46 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 10 – piano primo

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al primo piano ed occupa, ad esclusione della scala comune, tutta la superficie del fabbricato.

E' raggiungibile dalla scala comune ad altre unità.

Ha due accessi dalla zona di sbarco della scala comune.

Una parte dell'alloggio si affaccia sulla pubblica via (piazza Garibaldi) e alcuni vani si affacciano sul retro dell'edificio.

Ha un piccolo terrazzo sul retro, di fianco al servizio igienico, accessibile dal pranzo.

E' un appartamento ristrutturato.

Osservazioni in merito per il lotto n. 8

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In mediocre-buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica, monocottura, listelli di legno in discreto stato di manutenzione. I soffitti intonacati, in alcuni vani sono presenti travi in legno a vista.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente.
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.



L'unità in oggetto presenta delle difformità fra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Nell'elaborato presente in comune, un vano è descritto come ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è correttamente identificata come cucina. Difformità rilevanti sono evidenziate nelle dimensioni del bagno, della cucina e del disimpegno di questa zona dell'abitazione. Nello stato di fatto nella zona posta a sud ovest la superficie è stata frazionata realizzando due piccoli vani, destinati a camere da letto in luogo di soggiorno e una parte destinata a disimpegno di accesso a questi vani. Nell'elaborato grafico del comune e nella planimetria catastale è indicato come unico vano con destinazione soggiorno.

C'è una difformità fra la destinazione dell'elaborato grafico del comune e la planimetria catastale fra le rispettive definizioni di cucina e pranzo.

Nell'attuale vano cucina è indicata una finestra (fronte nord ovest) nella planimetria catastale che è stata verificata anche nel sopralluogo mentre è assente nell'elaborato grafico depositato in comune.

Nel vano sul retro accessibile (fronte nord est) la destinazione dell'elaborato depositato in comune la destinazione è ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è un servizio igienico-lavanderia.

In questo ultimo vano è presente una piccola finestra (fronte nord est) indicata anche nella planimetria catastale non indicata nell'elaborato comunale.

Le dimensioni del terrazzo posto sul prospetto posteriore (nord est) è di dimensioni minori di quanto indicato nell'elaborato comunale mentre è correttamente indicato nella planimetria catastale.

Altre difformità sono individuate in alcune dimensioni di certuni vani.

LOTTO 9 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n.8 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 23 part. 146 sub 13 (abitazione) – piano quarto e sub 28 (autorimessa) piano terra

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese e si trova al quarto ed ultimo piano del fabbricato, raggiungibile dal piano terra con una scala comune e con ascensore.

L'alloggio occupa circa la metà della superficie del piano quarto.

Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e da una camera ed un balcone con forma planimetrica ad L posto su tutto il fianco e su tutto il prospetto posteriore dell'alloggio, accessibile dalle altre due camere da letto, dalla cucina e dal soggiorno, che funge anche da ingresso dell'abitazione, si affaccia sul fronte stradale e sul prospetto posteriore del fabbricato

Il garage ha ampie dimensioni ed è dotato da due accessi carrai

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90

Osservazioni in merito per il lotto n. 9

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica e monocottura per il servizio igienico e zona giorno e mosaico in listelli di legno per la camera. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi. Soffitti intonacati.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.



<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente (autonomo)
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano quarto e da un ampio garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

LOTTO 10 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 6 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 23 part. 146 sub 2 (abitazione) – piano primo e sub 18 (autorimessa)

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese e si trova al primo piano, raggiungibile dal piano terra con una scala esclusiva, indipendente dagli altri appartamenti.

L'alloggio si affaccia sulla pubblica via. Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e cucina ed uno sul fianco accessibile dalla camera da letto.

La scala esclusiva collega anche l'autorimessa al piano terra.

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90

Osservazioni in merito per il lotto n. 10

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica e monocottura per il servizio igienico e zona giorno e mosaico in listelli di legno per la camera. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi. Soffitti intonacati.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente (autonomo)
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Esiste nel fabbricato, non usufruibile per questo alloggio
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano primo e da un garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

LOTTO 11 Castrocaro Terme – località Pieve Salutare (terreni) - foglio catastale fabbricati 38 particelle 48 – 147 - 148 -149 – 150 – 151 – 152 - 94

I terreni si trovano nella frazione di Pieve Salutare di Castrocaro Terme, si trovano lungo il percorso della vecchia strada statale, oggi sostituita dal nuovo percorso che, in quel punto



diventa cavalcavia. L'accesso alla zona dei terreni del presente lotto è garantito dalla SS67 con direzione Pieve Salutare nella porzione della ex statale, oggi diventata parte del sistema viario locale della località.

I terreni sono prevalentemente piani.

Per alcune particelle dovrà essere necessario la caratterizzazione ambientale.

La caratterizzazione ambientale dell'area, in particolare consigliata per i terreni limitrofi all'area dove insiste in capannone presente, è identificabile con l'insieme delle attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Alcune particelle si trovano all'interno di un'area perimetrata da recinzione di altra proprietà, in quanto in origine facevano parte della stessa proprietà. Si evidenzia che la particella 94 è per una porzione all'interno della recinzione della particella 14 (altra proprietà)

Il Lotto n. 11 è costituito da terreni agricoli o a destinazione industriali.

Per le spese per spostamento delle recinzioni sui confini di proprietà e per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto

Nella particella 48 è stato installato un box in lamiera che dovrà essere rimosso.

LOTTO 12 Castrocaro Terme – intersecazione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti, di fronte a quest'ultima (terreni) - foglio catastale fabbricati 14 particelle 108 - 112

Le particelle sono destinate a terreni agricolo in cattivo stato di manutenzione ed impossibili da visitare all'interno.

Le particelle sono interessate dall'accesso e attraversamento stradale per raggiungere alcune abitazioni e terreni adiacenti (di altre proprietà). Nelle particelle 108 e 112 del lotto è presente una servitù passiva di passaggio come descritto in atto compravendita rep. 28106/8231 del 7/4/2009 notaio *****

Per le spese per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per inserimento del tracciato stradale e quant'altro necessario e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto

NOTA BENE: Alcuni LOTTI sono occupati ed hanno contratti di locazione in corso con la determinazione dei valori locativi determinati. Altri immobili in particolare individuati con i Lotti nn. 3 – 5 e 7 non hanno le caratteristiche di usabilità/abitabilità e pertanto non si può determinare un valore di affitto.

Il Lotto n. 9 può avere un valore di affitto di €. 950.00 mensili (€. 11.400,00 annuali)

Il lotto n. 10 può avere un valore di affitto di €. 500.00 mensili (€. 6.000,00 annuali)

Il lotto n. 11 (terreni) può avere un valore locativo di €. 250.00 mensili (3.000,00 annuali)

Il lotto n. 12 (terreni) per le condizioni nelle quali si trova, non è possibile determinare un valore locativo

L'affitto delle varie unità immobiliari è possibile dopo avere verificato, da idoneo personale professionale, la conformità degli impianti presenti ed alla conformità edilizia ed



urbanistica delle stesse, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.).

NOTA BENE: La rispondenza di conformità alle vigenti normative in materia relative agli impianti (riscaldamento, gas, condizionamento, idrico, elettrico, citofonico, televisivo, ecc.) presenti nelle singole unità immobiliari dovranno essere verificate da personale professionale competente.

23. Il Lotto n. 1 della presente perizia è individuato nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 15 catasto fabbricati particella n. 62, subalterno 3 (categoria catastale D/2), fabbricato a destinazione albergo-pensione;

Il **Lotto n. 2** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 21 catasto fabbricati particella n. 119, subalterno 4 (categoria catastale A/2), fabbricato destinato a residenza; e foglio 21 catasto terreni particelle 116 -117 – 118AA – 118AB – 533 – 535 – terreni agricoli

Il **Lotto n. 3** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 21 catasto fabbricati particella n. 91, subalterno 1-2-3-4 (rispettivamente categoria catastale A/7-C/6-C/2-C/2), fabbricato destinato a residenza; garage e serre foglio 21 catasto terreni particella 614 – terreno agricolo.

Il **Lotto n. 4** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 22 catasto fabbricati particella n. 232, subalterno 5 (categoria catastale C/1), unità destinata a negozio-bottega.

Il **Lotto n. 5** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 22 catasto fabbricati particella n. 33, subalterno 2 (categoria catastale A/4), unità destinato a abitazione.

Il **Lotto n. 6** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 22 catasto fabbricati particella n. 33, subalterno 3 (categoria catastale C/1), unità destinata a negozio/bottega.

Il **Lotto n. 7** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 22 catasto fabbricati particella n. 33, subalterno 11 (categoria catastale C/2), unità destinata a magazzino/deposito

Il **Lotto n. 8** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 22 catasto fabbricati particella n. 33, subalterno 10 (categoria catastale A/3), unità destinata a abitazione

Il **Lotto n. 9** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 23 catasto fabbricati particella n. 146, subalterno 13 (categoria catastale A/3), unità destinata a abitazione e subalterno 28 (categoria catastale C/6), unità destinata a garage

Il **Lotto n. 11** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio 38 catasto terreni particelle 48 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 - 94 – terreni agricoli.



Il **Lotto n. 12** della presente perizia è individuato nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al catasto terreni al foglio 14 con le particelle 108 – 112 terreni agricoli.

Quota di proprietà dell'Esecutato per i lotti nn. 1 – 2 - 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 e 12 oggetto di pignoramento 1/1 (uno su uno).

Il **Lotto n. 10** della presente perizia è individuato nel comune Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod: C339A) al foglio n. 23 catasto fabbricati particella n. 146, subalterno 2 (categoria catastale A/3), unità destinata a abitazione e subalterno 18 (categoria catastale C/6), unità destinata a garage

Quota di proprietà dell'Esecutato per il lotto n. 10 oggetto di pignoramento 1/2 (un mezzo).

24. Il codice fiscale dell'Esecutato è il seguente:

***** cod. fiscale *****

25. L'esecutato ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** , è residente in Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 6

Lo stato di famiglia è così formato:

26. L'immobile individuato come al LOTTO 1 in Castrocaro Terme via Fratta n. 8 al momento del sopralluogo risulta occupato da *****

con sede in Forlì nella persona del legale rappresentante sig. Patrizio ORLANDI.

Vi è contratto di affitto stipulato il 1/9/2016 con durata dal 2/9/2016 al 1/9/2022 prorogabile per ugual periodo con canone di €. 30.000,00 annuali

L'immobile individuato come LOTTO 2 in Castrocaro Terme via Bagnolo 88 al momento del sopralluogo risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo alla sig.ra *****

Contratto con inizio 1/2/2018 e termine al 1/2/2022 e rinnovato per altri quattro anni con scadenza al 1/2/2026.

Il canone è convenuto in €. 12.000,00 annuali

Nell'immobile del presente lotto sono residenti i sigg. *****

e il convivente *****

E' presente il contratto di locazione relativo al fabbricato di abitazione mentre i terreni agricoli non sono citati nel contratto di affitto e pertanto non hanno un contratto di locazione.

L'immobile individuato come LOTTO 3 in Castrocaro Terme via Fratta n. 16 al momento del sopralluogo risulta non occupato.

Tale immobile non presenta, al momento del sopralluogo condizioni di usabilità/abitabilità

L'immobile individuato come LOTTO 4 in Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 al momento del sopralluogo risulta occupato con regolare affitto

Contratto di locazione con la sig.ra ***** Cod. fiscale *****

. La locazione è iniziata il 1/12/1994 e durata per sei anni rinnovabili per altri sei.

Il contratto di locazione è stato prorogato fino al 30/11/2024 con affitto di €. 572,67 mensili dal 1/12/2019.



L'immobile individuato come LOTTO 5 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 46 al momento del sopralluogo risulta non occupato.

Tale immobile non presenta, al momento del sopralluogo condizioni di usabilità/abitabilità

L'immobile individuato come LOTTO 6 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 46A al momento del sopralluogo risulta occupato, senza affitto di locazione.

Il Custode, con autorizzazione del G.E. ha richiesto un affitto mensile di €. 100,00

L'immobile individuato come LOTTO 7 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 47 al momento del sopralluogo risulta non occupato.

Tale immobile non presenta, al momento del sopralluogo condizioni di usabilità/abitabilità

L'immobile individuato come LOTTO 8 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 47 al momento del sopralluogo risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 2/5/2019 con la sig.ra *****. Il contratto decorre dal 2/5/2019 al 3/5/2023 (quattro anni) con tacito rinnovo per altri quattro anni per un importo, al momento della firma di €. 6.000,00 annui.

Nell'unità sono residenti le sig.re ***** , ***** , ***** e *****

L'immobile individuato come LOTTO 9 in Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 8 al momento del sopralluogo risulta occupato dall'Esecutato.

Risultano residenti i sigg. ***** ; ***** e *****

L'immobile individuato come LOTTO 10 in Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 6 al momento del sopralluogo risulta occupato, con un contratto di comodato gratuito.

La durata del contratto è fissata in quattro anni in quattro anni a partire dal 9/3/2017.

Nell'unità è residente la sig.ra *****

I terreni individuati come LOTTO 11 in Castrocaro Terme in frazione Pieve Salutare al momento del sopralluogo risultano in parte perimetrati da recinzioni di altre proprietà in quanto precedentemente facevano capo all'Esecutato o società nel quale l'Esecutato era coinvolto. Alcuni terreni non sono recintati e non hanno contratti di affitto o contratti vincolanti di altro genere.

I terreni individuati come LOTTO 12 in Castrocaro Terme nella intersezione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti, di fronte a quest'ultima al momento del sopralluogo risultano liberi. Come scritto in precedenza i terreni non sono visitabili in quanto impossibilitati all'accesso per la presenza di vegetazione spontanea che interdice l'ingresso negli stessi. Si sottolinea che parte della superficie è interessata dalla sede stradale che conduce ad altre proprietà anche se catastalmente non risulta la strada.

Non sono presenti contratti di affitto o contratti vincolanti di altro genere.

27. Non risulta nulla in tal senso

28. Le quote di proprietà degli immobili sono in capo a persona fisica. Tutti gli immobili della presente perizia, su descritti, sono del tipo produttivo, commerciale e residenziale.

La vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro



29. Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso. Il termine per la proroga del deposito della stessa è stato autorizzato e posticipato al 30 settembre 2022.

30. L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato, al/ai creditore/i precedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE ed copie di certificati APE e CDU.

Forlì 21 settembre 2022

Con osservanza

L'Esperto Stimatore *Arch. Elio FIORINI*
(firmato digitalmente)



Rappresentazione Fotografica

Per avere una completa rappresentazione del fabbricato e dell'area in cui insiste, oggetto di stima è stato effettuato un dettagliato rilievo allo scopo di confrontare lo stato di fatto con la documentazione urbanistica edilizia depositata presso gli uffici preposti.

E' stato compiuto anche un rilievo fotografico degli esterni e degli interni. Si inseriscono di seguito alcune foto più significative

Si allegano anche i documenti catastali

LOTTO 1 via Fratta 8 – Castrocaro Terme

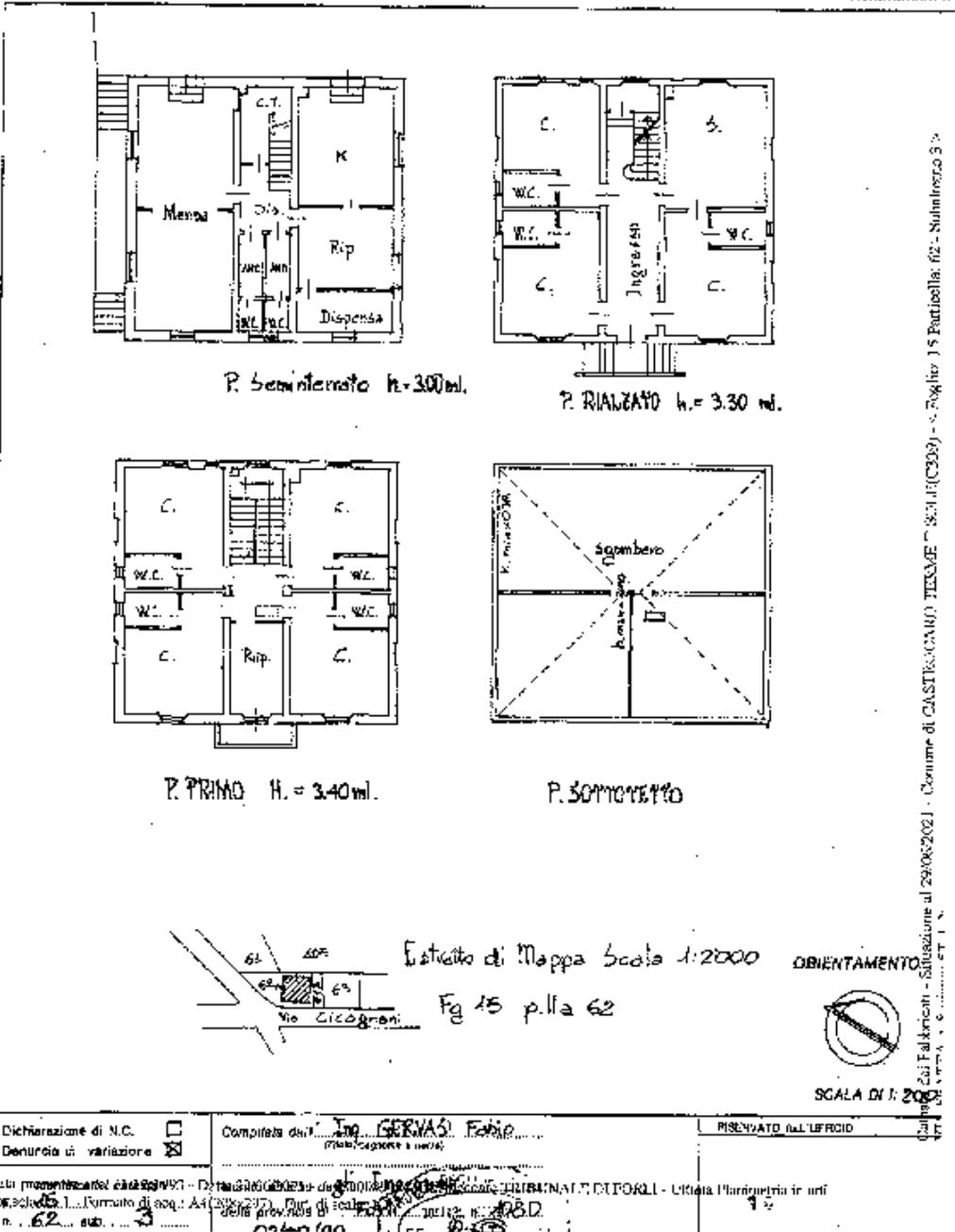
Data presentazione: 11/12/2021 - Data: 29/06/2021 - n. P001591034 - Richiedente TRIBUNALE DI FORLÌ - Ufficio Planimetria in un

MODULARO
LIRE 360

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MC.D. BN (CER)
LIRE 360

Planimetria di u.l.u. in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole della Fratta civ. B



Planimetria catastale fg 15 part. 62 sub 3



Scorci prospetti esterni



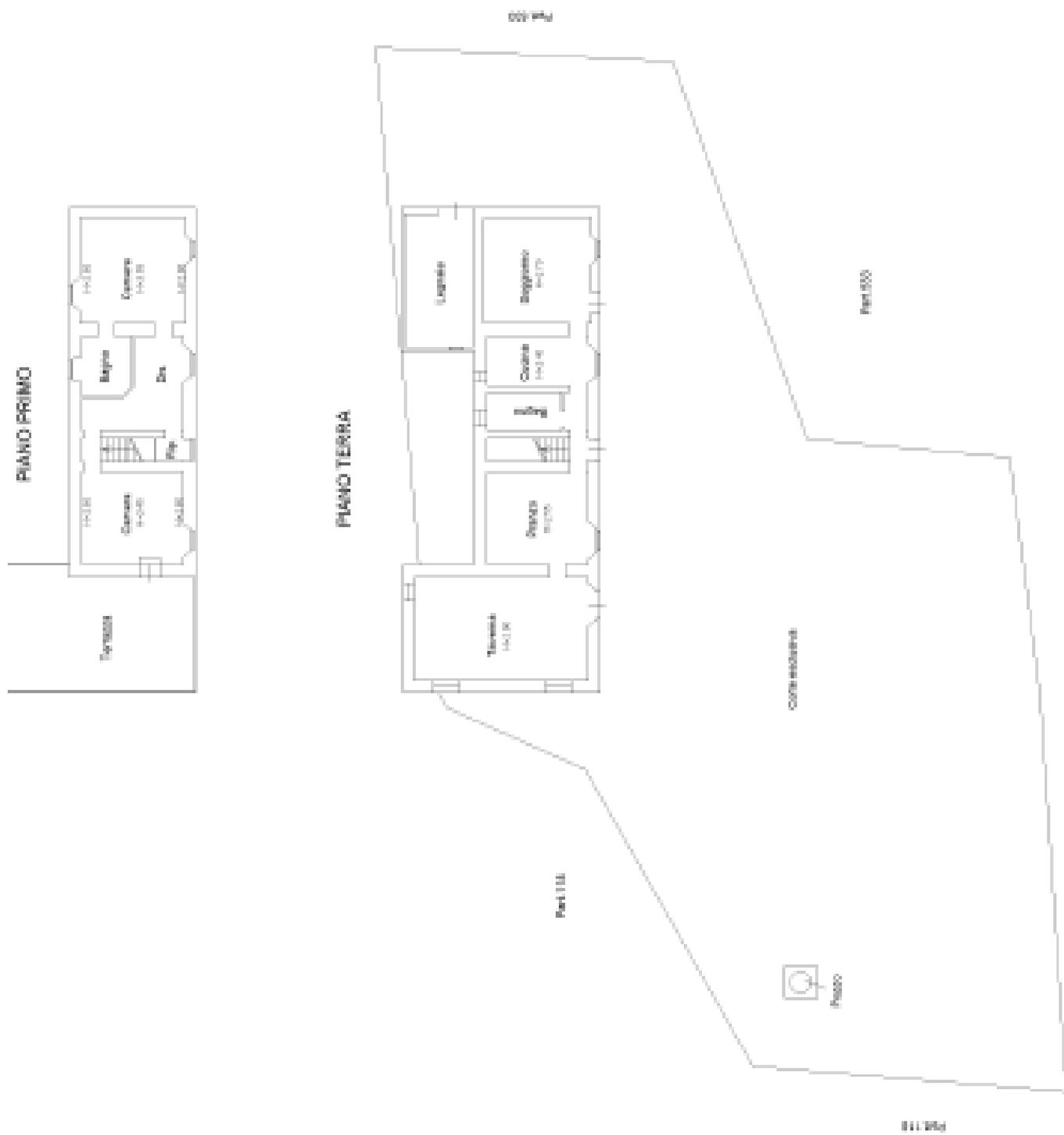
Interni scala piano terra e particolare di una vano



Vano al piano terra

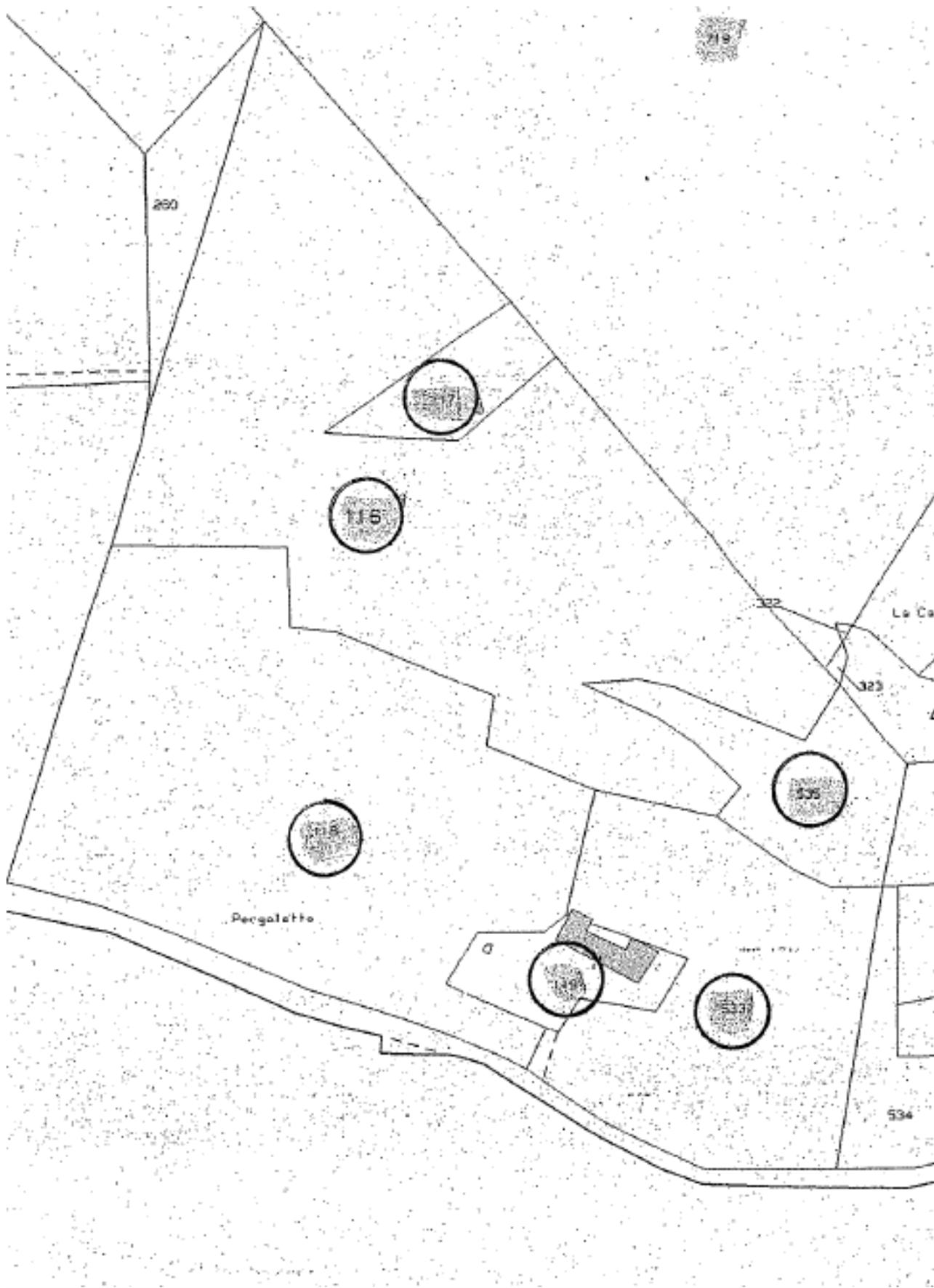


LOTTO 2 via Bagnolo 88 – Castrocaro Terme



Planimetria catastale fg 21 part.119 sub 4





Estratto di mappa fg 21





Scorci dei prospetti esterni



Piscina in primo piano e vista area esterna



Legnaia e tettoia protezione barbecue





Piano terra



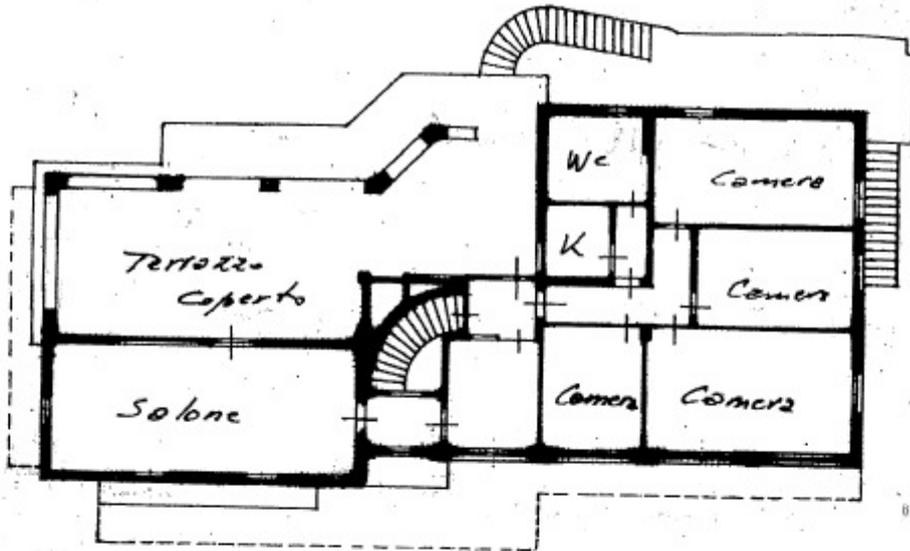
Piano terra e scala di accesso per il piano primo



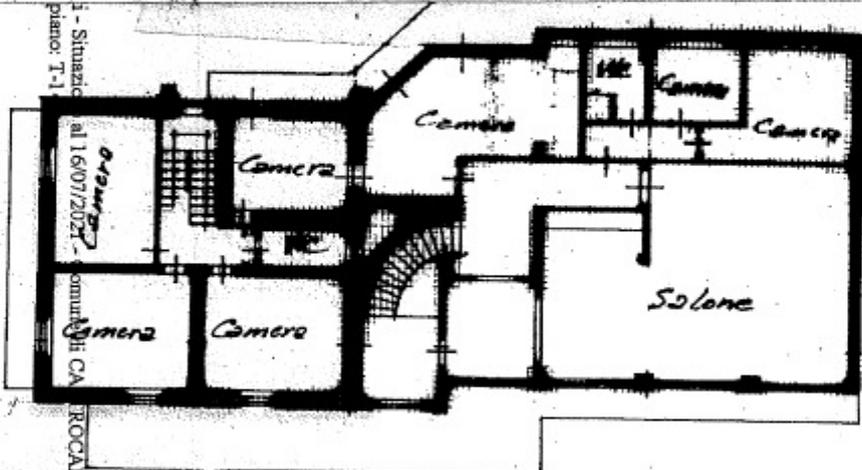
Terrazzo e particolare vano piano primo



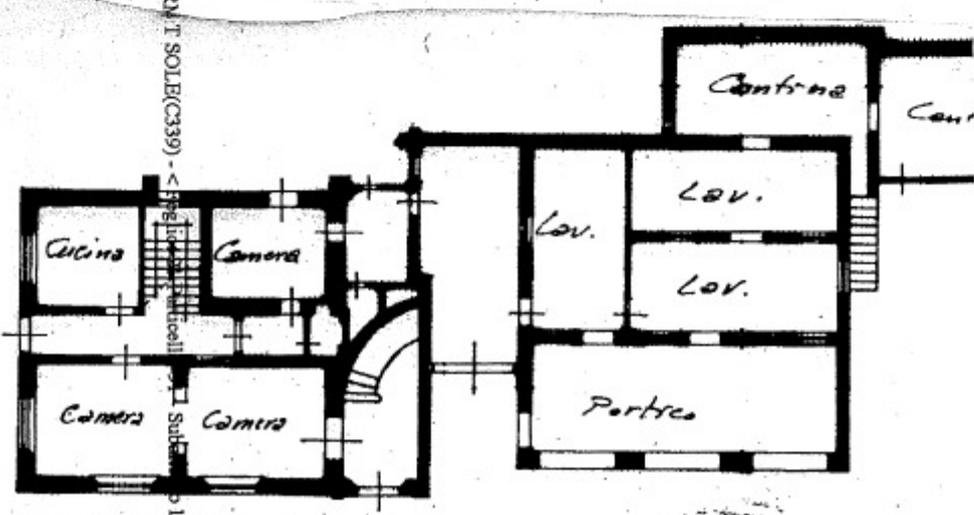
LOTTO 3 via Fratta 22 – Castrocaro Terme



Secondo Piano



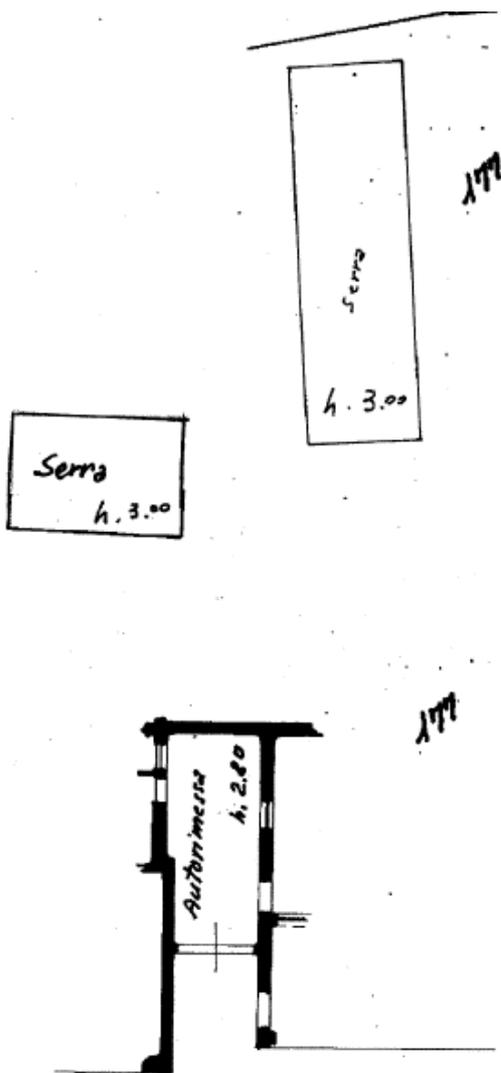
Primo Piano



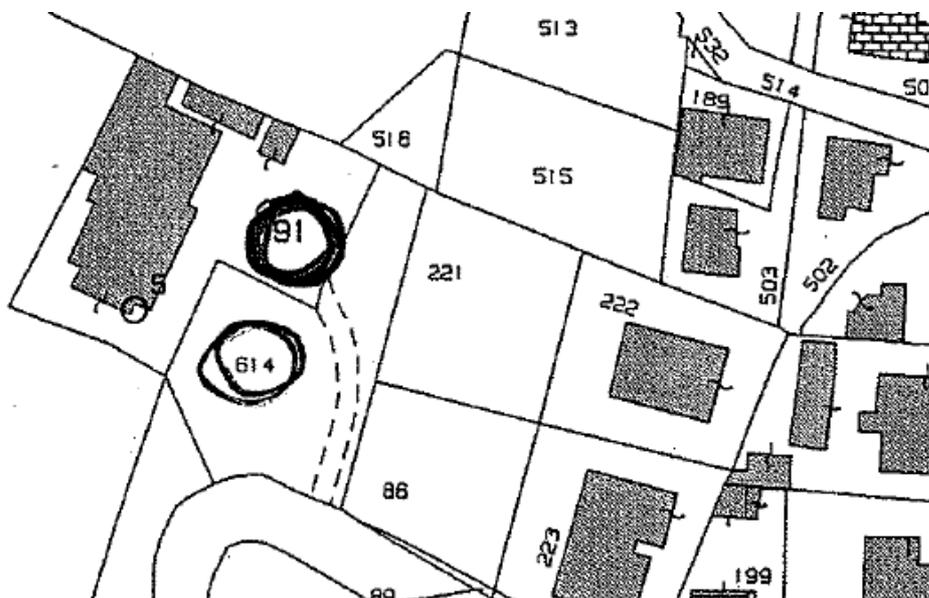
Piano Terra

Planimetria catastale abitazione fg. 21 part 91 sub 1





Planimetria catastale fg 21 part 91 subb 2 - 3 - 4



estratto di mappa fg 21





Scorci esterni



Particolari esterni – interni



Particolari piano terra





Scala interna e ingresso ascensore



Particolari vano piano primo



Balcone e vano piano secondo





Terrazzo coperto piano secondo



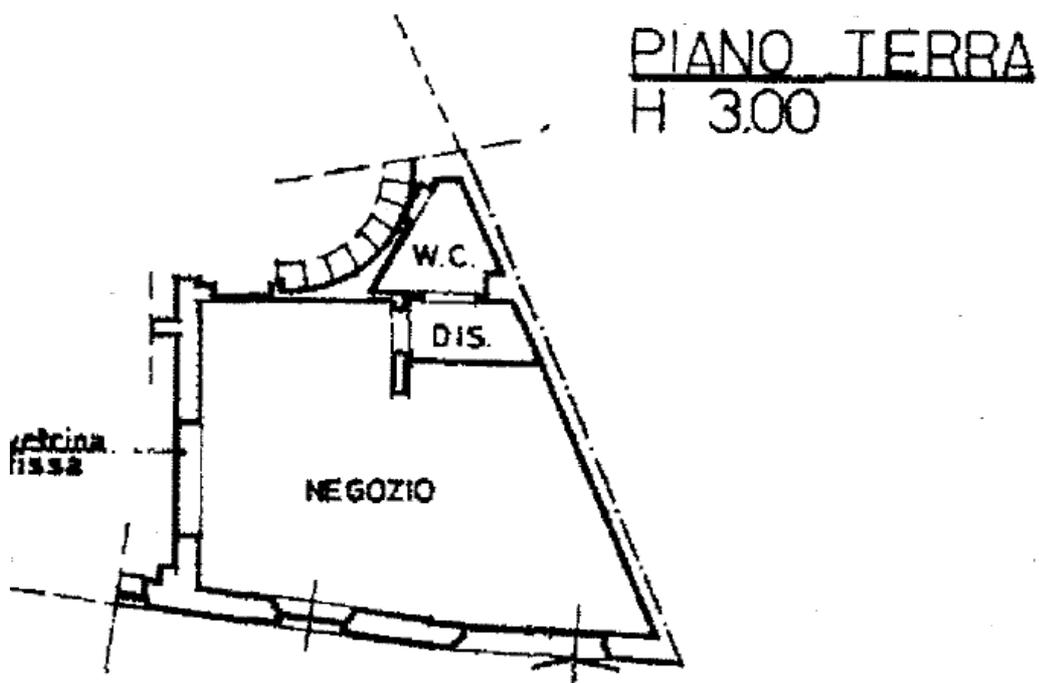
Particolare bagno piano secondo e vano piano primo



Serra e vialetto parco-giardino del fabbricato



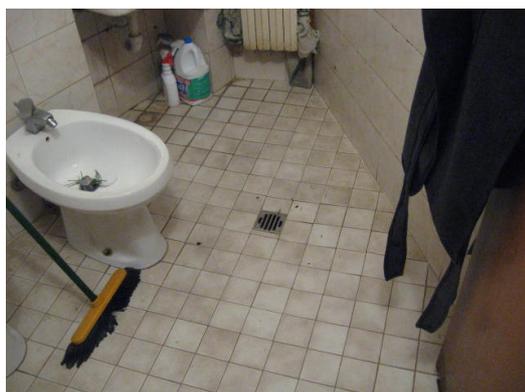
LOTTO 4 via Giuseppe Garibaldi 9 – Castrocaro Terme



Planimetria catastale fg 22 part 232 sub 5



Particolare ingresso negozio



Servizio igienico e disimpegno



LOTTO 5 via/piazza Giuseppe Garibaldi 46 – Castrocaro Terme

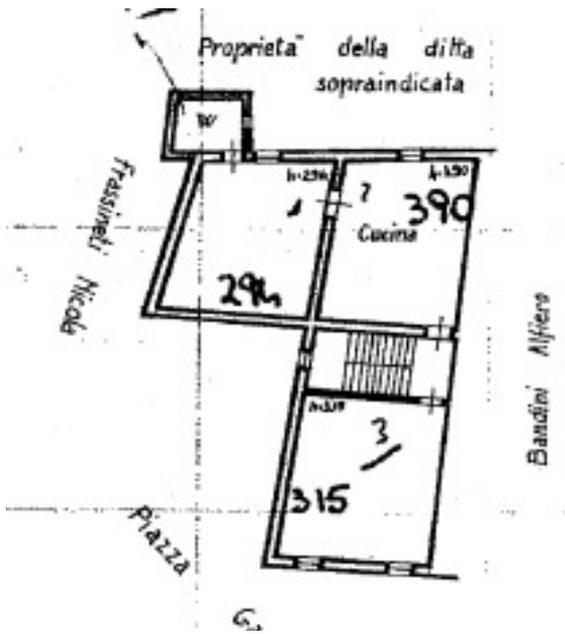


fig 22 part 33 sub 2 (piano secondo)



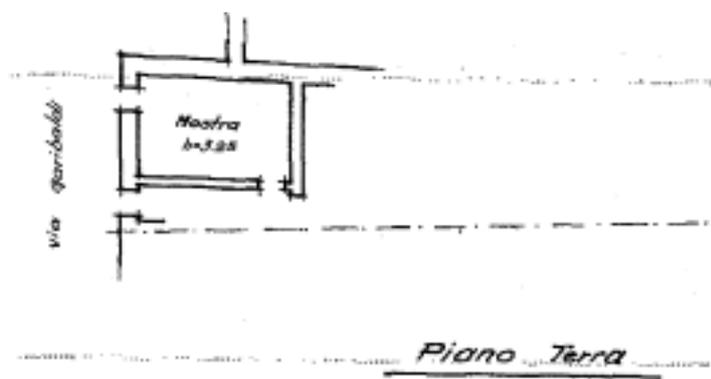
Vano fronte strada e particolare soffitto



Altro vano dell'abitazione, vista fra i due vani posti sul retro e ingresso servizio igienico



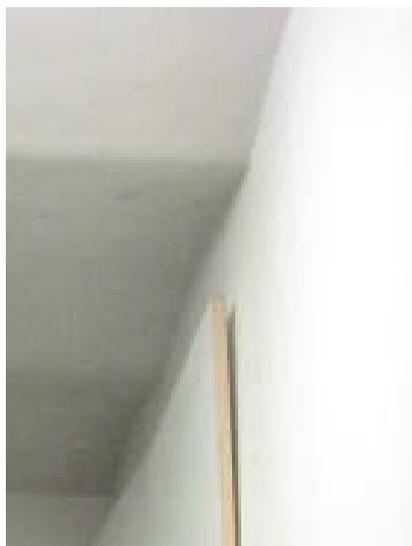
LOTTO 6 via/piazza Giuseppe Garibaldi 46A – Castrocaro Terme



fg.22 part 33 sub 3



Ingresso negozio-magazzino e ingresso comune ai subalterni



Soffitto negozio-magazzini e scorcio fronte



LOTTO 7 via/piazza Giuseppe Garibaldi 47 – Castrocaro Terme

PIANO INTERRATO

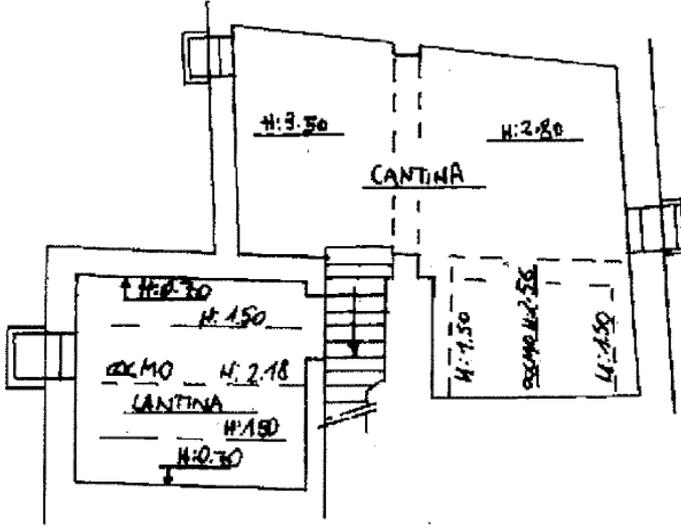


fig 22 part 33 sub 11



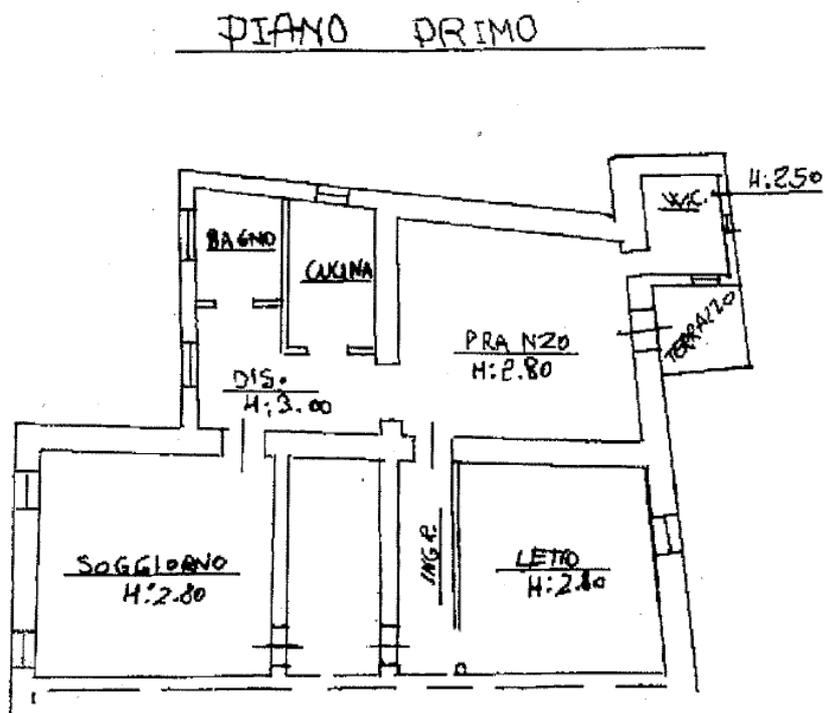
Accesso alle cantine, particolare cantina



Cantina intermedia sulla scala e particolare cantina interrata



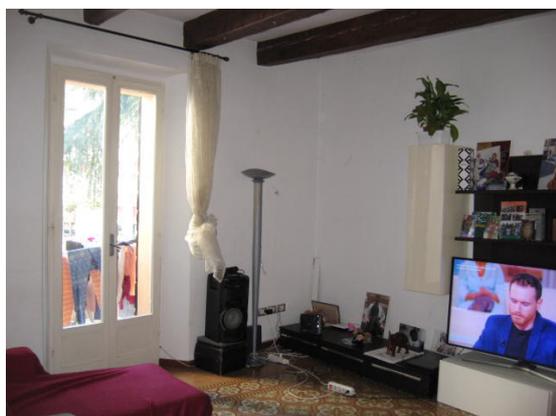
LOTTO 8 via/piazza Giuseppe Garibaldi 47 – Castrocaro Terme



fg 22 part 33 sub 10

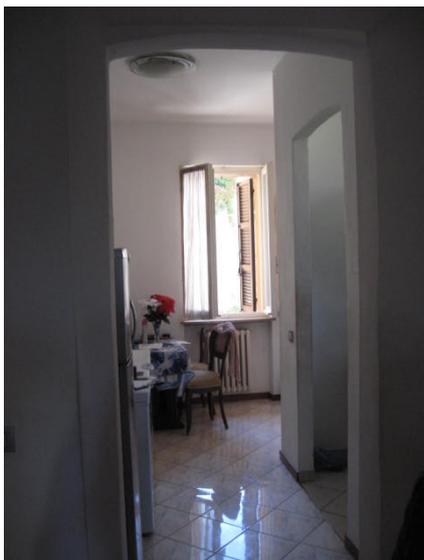


Ingresso, soggiorno



Soggiorno con accesso al terrazzo e particolare angolo cottura in nicchia





Disimpegno per accesso angolo cottura e bagno, bagno



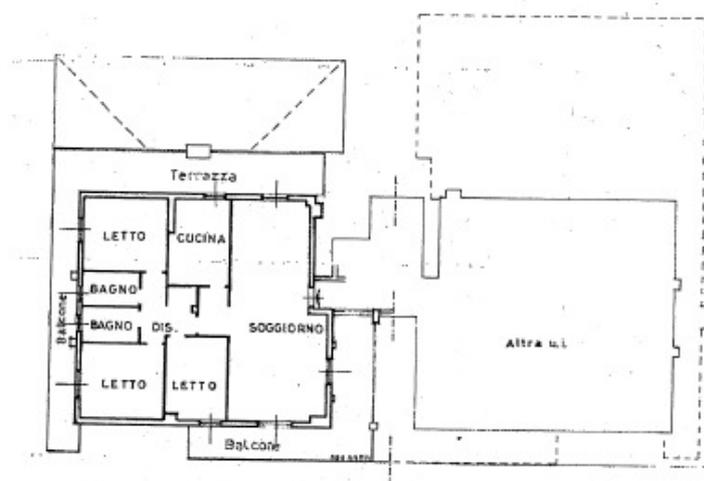
particolare terrazza e finestra servizio igienico posteriore e servizio igienico-lavanderia



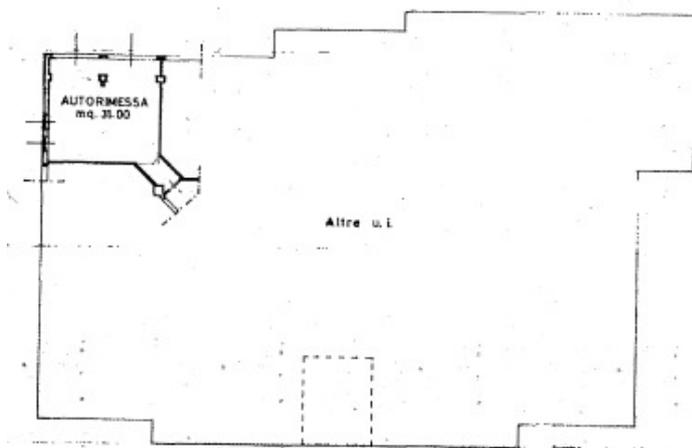
Camere da letto



LOTTO 9 via Dino Ravaglioli n. 8 – via Vianova 1-3 – Castrocaro Terme



PIANO QUARTO H=2.70



PIANO TERRA H:2.30

fg 23 part. 146 subb 13 – 28



Scorcio prospetto su via D. Ravaglioli – ingresso comune





Vista ascensore e scale comuni e parziale area esterna



Soggiorno pranzo e vista disimpegno per cucina e disimpegno notte



Cucina e camera da letto





Disimpegno notte e altra camera



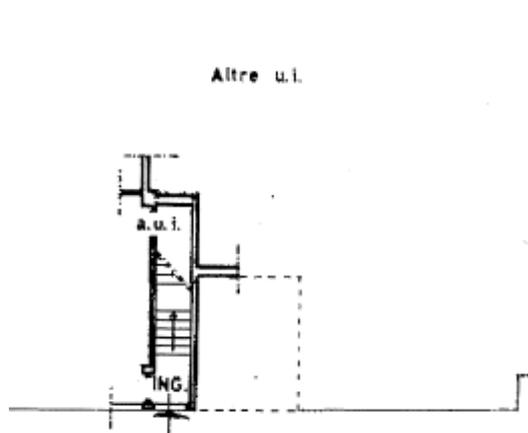
Bagno e loggia-balcone fronte strada



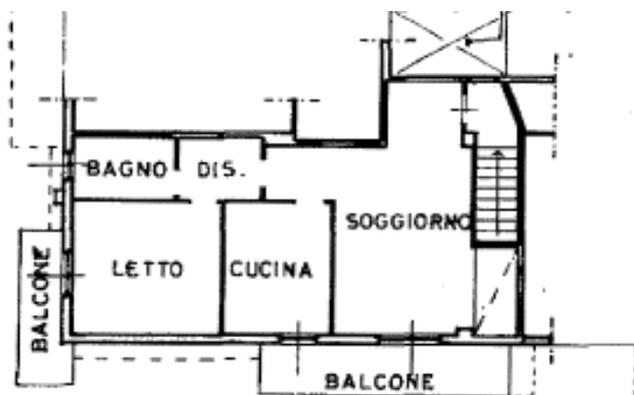
Balcone posteriore e garage



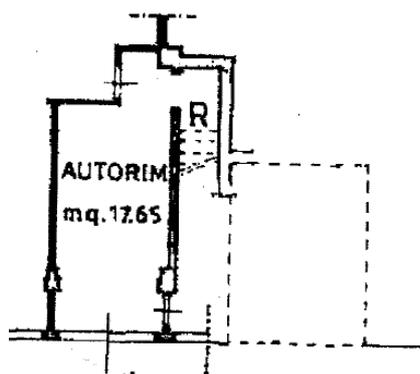
LOTTO 10 via Dino Ravaglioli n. 6 – via Vianova 1-3 – Castrocaro Terme



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA *fg 23 part 146 subb 2 - 18*



Scorcio parziale fianco e particolare area esterna





Scala esclusiva accesso alloggio e vista parziale soggiorno



Disimpegno e cucina con vista soggiorno



Camera da letto e porzione balcone laterale



LOTTO 11 località Pieve Salutare – Castrocaro Terme



fg 38 partt 48 -147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 - 94



Terreno agricolo e terreni in prossimità del capannone



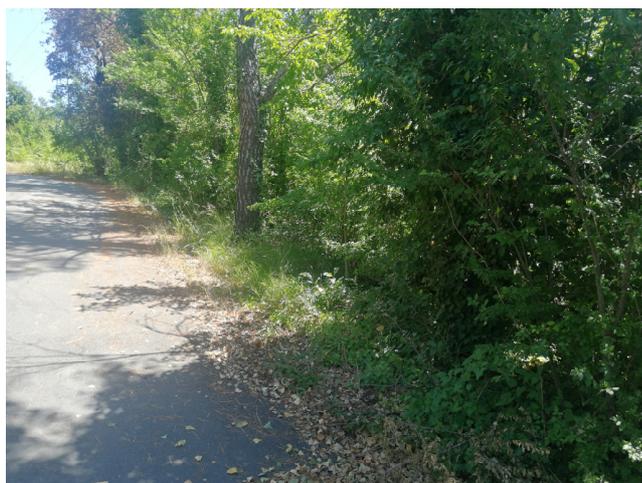
Terreno in prossimità dal cavalcavia e in prossimità del fabbricato di abitazione



LOTTO 12 Castrocaro Terme – intersecazione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti



fg 14 part 108 – 112



Porzione bretella via Rio Cozzi e vegetazione invasiva



RIEPILOGO

Procedura Esec. Imm.re n. **100/2020 R.G.Es**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

Creditore Procedente: *****

Debitore: *****

Diritto: proprietà 1/1 (uno su uno) per gli immobili individuati con i:

LOTTO n. 1 - LOTTO n. 2 – LOTTO n. 3 – LOTTO n. 4 – LOTTO n. 5 – LOTTO N. 6 –
LOTTO N. 7 – LOTTO N. 8 – LOTTO N. 9 – LOTTO n. 11 – LOTTO N. 12
posti in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

Diritto: proprietà 1/2 (un mezzo) per l'immobile individuato con il:

LOTTO n. 10 posto in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

E' pignorata l'intera quota di proprietà di *****

1) Piazza Giuseppe Garibaldi n. 9, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:
Particella n.232 subalterno 5 categoria C/1, classe 5 - piano T; consistenza 38 mq;

2) Via Fratta n. 16, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:
Particella n.91 subalterno 1 categoria A/7, classe 2 - piano T-1-2; consistenza 26 vani;

Particella n.91 subalterno 2 categoria C/6, classe 1 - piano T; consistenza 22 mq;

Particella n.91 subalterno 3 categoria C/2, classe 1 - piano T; consistenza 51 mq;

Particella n.91 subalterno 4 categoria C/2, classe 1 - piano T; consistenza 24 mq;

al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:

Particella n. 614 qualità seminativo, classe 1; superficie mq. 1015;

3) Via Bagnolo n. 88, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:
*Particella n.119 subalterno 4 categoria A/2, classe 2 - piano T-1; consistenza 8,5 vani *;*

al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 21:

Particella n. 116 qualità seminativo, classe 2; superficie mq. 13.846;

Particella n. 117 qualità seminativo arbor, classe 4; superficie mq. 860

Particella n. 118 proz AA qualità seminativo arbor, classe 3; superficie mq. 8.330

Particella n. 118 porz AB qualità vigneto, classe 2; superficie mq. 2.200

Particella n. 533 qualità seminativo arbor, classe 4; superficie mq. 5.098

Particella n. 5357 incolto produt arbor, classe U; superficie mq. 1.607

* precedentemente particella 119 subalterno 1 – 2 (piano T-1)

4) Via Giuseppe Garibaldi n. 47, individuato:

al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:
Particella n.33 subalterno 10 categoria A/3, classe 2 - piano 1; consistenza 7 vani;



- 5) Via Giuseppe Garibaldi n. 46A, individuato:
al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:
Particella n.33 subalterno 3 categoria C/1, classe 2 - piano T; consistenza 18 mq;
- 6) Via Giuseppe Garibaldi n. 47, individuato:
al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:
Particella n.33 subalterno 11 categoria C/2, classe 1 - piano S1; consistenza 84 mq;
- 7) Via Giuseppe Garibaldi n. 47, individuato:
al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 22:
Particella n.33 subalterno 11 categoria A/4, classe 3 - piano 2; consistenza 3.5 vani;
- 8) Via Fratta n. 8, individuato:
al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 15:
Particella n.62 subalterno 2 categoria D/2, classe - piano S1-T-1; consistenza;
- 9) Via Dino Ravaglioli n. 8 e via Vianova n. 1-3, individuato:
al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 23:
Particella n.146 subalterno 13 categoria A/3, classe 2 - piano 4; consistenza 7 vani;
Particella n. 146 subalterno 28 categoria C/6 classe 1 – piano T; consistenza 31 mq
- 10) Via Rico Cozzi – via Biondina – via delle Sorgenti, individuato:
al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 14:
Particella n. 108 qualità seminativo arbor, classe 1; superficie mq. 200;
Particella n. 112 qualità seminativo arbor, classe 1; superficie mq. 2.132
- 11) località Pieve Salutare individuato:
al catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 38:
Particella n. 94 qualità frutteto, classe U; superficie mq. 879;
Particella n. 48 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 28.520
Particella n. 147 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 718
Particella n. 148 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 195
Particella n. 149 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 721
Particella n. 150 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 156
Particella n. 151 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 35
Particella n. 152 qualità seminativo arbor, classe 2; superficie mq. 1

*Gli immobili sopradescritti sono intestati a ***** nato a ***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/1, pignorati per quota di proprietà*

- 12) Via Dino Ravaglioli n. 8 e via Vianova n. 1-3, individuato:
al catasto fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio n. 23:
Particella n.146 subalterno 2 categoria A/3, classe 2 - piano 1; consistenza 4 vani;
Particella n. 146 subalterno 18 categoria C/6 classe 2 – piano T; consistenza 21 mq

*Gli immobili sopradescritti sono intestati a ***** nato a *****;||
***** cod. fiscale ***** – proprietà per 1/2, pignorati per la quota di
proprietà*



Dalle visure presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva quanto segue:

Procedura esecutiva a carico di ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale B *****; pignoramento del 15/5/2020 notificato dal Tribunale di Forlì e trascritto in data 9/6/2020 ai nn. 7677/4957, a favore di ***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** , sugli immobili indicati sopra.

Immobili in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole - Codice catastale C339. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica E, Gradi Giorno (GG) 2131.
Immobili posti in vari luoghi del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (cod. C339)

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali, gli immobili sono individuati come segue :

1- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	232		C/1	5	38 mq	Totale 48 mq	€ 2.943,80 £ 5.700.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 1 si trova in piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 piano T.

Variazione art. 14 DL 201/2011

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 27/4/1995 Voltura in atti dal 10/10/1998 Repertorio n. 7066 Rogante Dr. ***** , sede Forlì– UR sede Cesena. Registrazione UR Forlì n. 1055 del 15/5/1995 – COMPRAVENDITA (n. 5946.1/1995)

2- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale 707 mq Totale escluse aree scoperte 677	€ 3.191,25 £ 6.760.000
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale 22 mq	€ 119,30 £ 231.000
3	21	91	3	C2	1	51 mq	Totale 50 mq	€ 350,31 £ 678.300
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale 24 mq	€ 164,85 £ 319.200
5	21	91	5		BCNC (CORTE)			

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 2 si trova in via Fratta n. 16

Il sub 1 è piano T-1-2

I subb 2-3-4 sono al piano T

Tutti i subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
proprietà 1/1

Dati derivanti da:



Istrumento (Atto Pubblico) del 28/6/2004 Nota presentata con modello Unico in atti dal 30/6/2004 Repertorio n. 23024 Rogante ***** sede Forlì- UR sede Cesena. Registrazione COMPRAVENDITA – Allineamento d'Ufficio (n. 7562.1/2004)

3- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	21	119	1	A/4	2	5.5 vani	Totale 145 mq Totale escluse aree scoperte 145	€. 369,27 £. 715.000
2	21	119	2	A/4	2	4 vani	Totale 119 mq Totale escluse aree scoperte 119	268,56 £. 520.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 3 si trova in via Bagnolo n. 88

I subb 1 e 2 sono al piano T

Tutti i subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a *****|| ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 21/6/2005 protocollo n. FO nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/6/2005 Repertorio n. 48424 Rogante ***** , sede Forlì – UR sede Forlì. Registrazione COMPRAVENDITA (n. 7503.1/2005)

A seguito di fusione dei subalterni redatta dal sottoscritto CTU del Tribunale di Forlì in quanto (denuncia di variazione pratica n. FO0048871 del 29/7/2022). L'immobile era stato acquistato da due ditte diverse e non si è mai provveduto, successivamente all'acquisto, alla unione. Attualmente si ha la seguente situazione catastale:

Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	4	A/2	2	8.5 vani	Totale: 3045 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 856,03

4- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale 139 mq Totale escluse aree scoperte 138	€. 668,81

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 4 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 47

Il sub 10 è al piano T

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a *****|| ***** cod. fiscale ***** proprietà 1/1

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 28/1/2010 nota presentata con Modello Unico in atti dal 3/2/2010 Repertorio n. 28577 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 1385.1/2010)



5- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale 25 mq	€. 885,93 £. 1.715.400

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 46/A

Il sub 10 è al piano T

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
proprietà 1/1

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/1/2011 nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/1/2011 Repertorio n. 29051 Rogante *****, sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 543.1/2011)

6- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	11	C/2	1	84 mq	Totale 91 mq	€. 576,99

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 47

Il sub 10 è al piano S1

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
proprietà 1/1

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/1/2011 nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/1/2011 Repertorio n. 29051 Rogante *****, sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 547.1/2011)

7- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	2	A/4	3	3.5 vani	Totale 108 mq Totale escluse aree scoperte 108	€. 271,14 £. 525.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 46

Il sub 2è al piano 2

Il subalterno è stato di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 5/12/2013 nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n. 30304 Rogante *****, sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 12832.1/2013)

8- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	15	62	3	D/2				€. 2.478,99 £. 4.800.000



Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Fratta n. 8

Il sub 3 è al piano S-T-1-2

Il subalterno è stato oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2014 nota presentata con Modello Unico in atti dal 9/12/2014 Repertorio n. 30620 Rogante *****, sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 11782.1/2014)

9- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale 88 mq Totale escluse aree scoperte 83	€. 382,18 £. 740.000
2	21	146	18	C/6	2	21 mq	Totale 21	€. 134,49 £. 260.400

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 9 con il sub 2 si trova in via Dino Ravaglioli n. 8 e il sub 18 in via Vianova n. 1

Il sub 2 è al piano 1 e il sub 18 al piano T

I subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/2

Proprietà: ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/2

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 16/12/1996 protocollo n. 17424 Voltura in atti dal 24/1/2001 Repertorio n. 109143 Rogante *****, sede Forlì – Registrazione UR sede Forlì n. 89 del 7/1/1997 COMPRAVENDITA (n. 1530.1/1997)

10- Visura catastale Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale 158 mq Totale escluse aree scoperte 145	€. 668,81 £. 1.295.000
2	21	146	28	C/6	1	21 mq	Totale 31	€. 168,11 £. 325,500

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 10 con il sub 13 si trova in via Dino Ravaglioli n. 6 e il sub 28 in via Vianova n. 1 e n 3

Il sub 13 è al piano 4 e il sub 18 al piano T

I subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 16/12/1996 Voltura in atti dal 9/5/1997 Repertorio n. 109143 Rogante *****, sede Forlì – Registrazione UR sede Forlì n. 89 del 7/1/1997 COMPRAVENDITA (n. 1530.1/1997)



CATASTO TERRENI:

1-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo 1	10	15		4.98	4.72	

Frazionamento del 23/3/2004 protocollo n. FO0044967 in atti dal 23/3/2004 (n. 44967.1/2004)

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 proprietà 1/1
 Dati derivanti da:
 Istrumento (Atto Pubblico) del 28/6/2004 Nota presentata con Modello in atti dal 30/6/2004 Repertorio n. 23024 Rogante ***** sede Forlì – Registrazione sede Forlì COMPRAVENDITA (n. 7562.1/2004)

2-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo 2	1	38	46	57,21 £. 110.768	57,21 £. 110.768	
2	21	117	Semin arbor 4	08	60		2,44 £. 4.730	3,33 £. 6.450	
3	21	118 AA 118 AB	Semin arbor 2 Vigneto	83 22	30 00		23,66 18.75	32,27 18.75	
4	21	533	Semin arbor 4	50	98		14,48 £. 28.039	19,75 £. 38.235	
5	21	535	Incol product U	16	07		0,17 £. 321	0,33 £. 643	

Per il n. 1 Frazionamento del 26/6/1975 in atti dal 17/5/1976 (n. 7376)
 Per il n. 2 Impianto meccanografico del 3/10/1970
 Per il n. 3 Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. FO0277094 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.I. 3/10/2006 n. 262 (n. 30052.1/2007)
 Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.
 Per i nn. 4 e 5 Frazionamento del 29/8/2000 protocollo n. 141686 in atti dal 29/8/2000 (n. 3037.1/2000)
 Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 proprietà 1/1
 Dati derivanti da:
 Istrumento (Atto Pubblico) del 21/6/2005 protocollo n. FO Nota presentata con Modello in atti dal 27/6/2005 Repertorio n. 48424 Rogante ***** , sede Forlì – Registrazione sede Forlì COMPRAVENDITA (n. 7503.1/2005)

3-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Semin arbor 1	02	00		1,14 £. 2.200	0,98 £. 1.900	
2	14	112	Semin arbor 1	21	32		2,44 £. 4.730	3,33 £. 6.450	

Per il n. 1 Impianto meccanografico del 3/10/1970
 Per il n. 2 Frazionamento del 21/10/1975 in atti dal 18/5/1976 (n. 8876)
 Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 proprietà 1/1
 Dati derivanti da:



Istrumento (Atto Pubblico) del 7/4/2009 Nota presentata con Modello in atti dal 9/4/2009 Repertorio n. 28106
 Rogante *****sede COMPRAVENDITA (n. 3933.1/2009)

4-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	94	Frutteto U	08	79		20,88 £. 40.434	7,94 £. 15.383	

Per il n. 1 Frazionamento in atti dal 17/5/1990 T.f. 2/83 (2.1/1983)

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 14/4/1983 Voltura in atti dal 17/5/1990 Repertorio n. 30271 Rogante *****sede Forlì Registrazione UR Forlì n. 1663 del 27/4/1983 (n. 2316.3/1983)

5-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Semin arbor 2	85	20		39,60 £. 76.680	39,60 £. 76.680	

Per il n. 1 impianto meccanografico del 3/10/1970

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 14/4/1983 Voltura in atti dal 17/5/1990 Repertorio n. 30271 Rogante Gafa, sede Forlì Registrazione UR Forlì n. 1663 del 27/4/1983 (n. 2316.3/1983)

6-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	147	Semin arbor 2	07	18		3,34 £. 6.462	3,34 £. 6.462	
2	38	148	Semin arbor 2	01	95		0,91 £. 1.755	0,91 £. 1.755	

Per i nn. 1 e 2 Frazionamento del 10/5/2001 protocollo n. 8382 in atti dal 10/5/2001 (n.01809.1/2001)

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

del 10/5/2001 protocollo 8382 Frazionamento in atti dal 10/5/2001 (n. 1809.1/2001)

7-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	149	Semin arbor 2	07	21		3,35 £. 6.489	3,35 £. 6.489	
2	38	150	Semin arbor 2	01	56		0,73 £. 1.404	0,73 £. 1.404	
3	38	151	Semin arbor 2	00	35		0,16 £. 315	0,16 £. 315	
4	38	152	Semin arbor 2	00	01		0,01 £ 9	0,01 £ 9	

Per i nn. 1 e 2 Frazionamento del 10/5/2001 protocollo n. 8382 in atti dal 10/5/2001 (n.01809.1/2001)

Proprietà: ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****

proprietà 1/1

Dati derivanti da:



del 10/5/2001 protocollo 8382 Frazionamento in atti dal 10/5/2001 (n. 1809.1/2001)

Per le unità sopracitate si formulano dodici Lotti costituiti per fabbricati e/o terreni posti in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole con le relative pertinenze:

I lotti sono così composti:

LOTTO 1 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8 – piano S1-T-1 - costituito da fabbricato destinato ad albergo – pensione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	15	62		D/2					€. 2.478,99 £. 4.800.000

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	15	62	Ente Urbano	03	80			

LOTTO 2 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	1	A/4	2	5.5 vani	Totale: 145 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 369,27
2	21	119	2	A/4	2	4 vani	Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€. 268,56

A seguito di fusione dei subalterni redatta dal sottoscritto CTU del Tribunale di Forlì (denuncia di variazione pratica n. FO0048871 del 29/7/2022) in quanto in origine l'immobile era stato acquistato da due ditte diverse e non si è mai provveduto alla unione, si ha la seguente situazione catastale:

Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	4	A/2	2	8.5 vani	Totale: 3045 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 856,03

Pertanto a seguito di quanto descritto sopra, relativamente al presente lotto di identificherà per quanto riguarda il catasto con i dati su menzionati

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	21	119	Ente Urbano	09	77			

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole



	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo cl 2	1	38	46		57,21	57,21
2	21	117	Semin arb cl 4		08	60		2,44	3,33
3	21	118 AA	Semin arb cl 3		83	30		23,66	32,27
		118 AB	Vigneto cl 2		22	00		18,75	18,75
4	21	533	Incol prod U		50	98		14,48	19,75
5	21	535	Incol prod U		16	77		0,17	0,33

LOTTO 3 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Fratta n. 22 – piano T-1-2 abitazione, garage e serre

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale: 707 mq Totale escluse aree scoperte: 677 mq	€. 3.491,25
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale: 28 mq	€. 119,30
3	21	91	3	C/2	1	51 mq	Totale: 50 mq	€. 350,31
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale: 24 mq	€. 164,85
5	21	91	5	BCNC		corte		

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo cl 1		10	15		4,98	4,72

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	91	Ente urbano		14	36			

LOTTO 4 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato – piano T

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	232	5	C/1	5	38 mq	Totale: 48 mq	€. 2.943,80
2	22	232	16	BCNC*				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14/DL 201/2011

*BCNC (atrio, ingresso al piano terra, disimpegno al piano primo sottostrada, vano ascensore, sala macchinari al piano sottostrada e vano scala) ai subb 5-8-10-11-12-13-14-15-22-23

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	232	Ente Urbano		05	20			

LOTTO 5 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato – piano 2

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
----	-----	------------	-----	-----------	--------	-------------	----------------------	---------



							*	catastale.
1	22	33	2	A/4	3	3,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€. 271,14
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

**BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

LOTTO 6 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46A – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato –

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale: 25	€. 885,93
2	22	33	7	BCNC*				

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

LOTTO 7 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 – costituito unità destinata a magazzino locale deposito, di porzione di fabbricato – piano S1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	11	C/2		84 mq	Totale: 91	€. 576,99
2	22	33	7	BCNC*				

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

LOTTO 8 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	€. 668,81
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

Variazione del 14/10/2015 – superfici art. 14/DL 201/2011

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11



**BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40			

LOTTO 9 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8 – piano 4 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 668,81
2	23	146	28	C/6	1	31mq	Totale: 31 mq	168,11
3	23	146	29	BCNC*				
4	23	146	30	BCNC**				

*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

**BCNC (locale macchine ascensore, ingresso principale, bano scale) ai subb 5-6-7-8-9-10-11-12-13 e14

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87			

LOTTO 10 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 6 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq	€. 382,18
2	23	146	18	C/6	2	21mq	Totale: 21 mq	134,49
3	23	146	29	BCNC*				

*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87			



LOTTO 11 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Seminativo cl 2	85	20		39,60	39,40
2	38	147	Semin arb cl 2	07	18		3,44	3,33
3	38	148	Semin arb cl 2	01	95		0,91	0,91
4	38	149	Semin arb cl 2	07	21		3,35	3,35
5	38	150	Semin arb cl 2	01	56		0,73	0,73
6	38	151	Semin arb cl 2	00	35		0,16	0,16
7	38	152	Semin arb cl 2	00	01		0,01	0,01
8	38	94	Frutteto U	08	79		20,88	7,94

LOTTO 12 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Seminativo cl 1	02	00		1,14	0,98
2	14	112	Semin arb cl 1	21	32		12,11	10,46

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8 – piano S1-T-1 - costituito da fabbricato destinato ad albergo – pensione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	15	62		D/2					€. 2.478,99 £. 4.800.000

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	15	62	Ente Urbano	03	80			

Variazione d'Ufficio del 23/10/1976 in atti dal 26/10/1976 (n. 11676)

Descrizione della unità individuata al LOTTO 1

Il fabbricato è di tipo isolato destinato ad attività alberghiera (attualmente affittato a cooperativa sociale per accoglienza di persone straniere), posto in un lotto che si affaccia su una via della zona centrale di Castrocaro Terme. E' costituito da piano seminterrato dove si trova sala mensa, cucina, ripostiglio-dispensa, servizi igienici e spogliatoio e centrale termica; piano terra-rialzato dove si trovano le camere degli ospiti serviti ognuna con bagno esclusivo e piano primo anch'esso con camere come il piano terra-rialzato e ripostiglio, da quest'ultimo vano si accede ad un balcone sul fronte stradale. Il lotto è perimetrato da recinzione.

Sul lotto sono state inserite tettoie-gazebo.

In precedenza l'immobile era destinato a locanda.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di manutenzione per opere edili e impiantistiche
Si evidenzia che anche l'area esterna necessita di opere di manutenzione.



Osservazioni in merito per il lotto n. 1

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	Normali (necessitano di manutenzione)
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in mediocri condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzabile con opere di manutenzione ordinaria
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo. Contratto di locazione

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione e relative varianti vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Negli elaborati grafici depositati in comune per la concessione e le varianti e le planimetrie catastali si evidenziano le difformità relative alle aperture interne (presenti nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali e non evidenziate nei disegni depositati in comune. Altre difformità riguardano la divisione di alcuni spazi interni la traslazione di pareti (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo).

Inoltre le difformità evidenziano la presenza negli elaborati estratti dal comune la presenza di servizi igienici (piano rialzato nel vano posto a est9, totalmente assente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Al piano seminterrato vi è una diversa distribuzione degli spazi (locale dispensa di dimensioni diverse e presenza di una vano ripostiglio non indicato negli elaborati della concessione e l'accesso al locale spogliatoio che avviene dal corridoio invece che dal locale dispensa. Nel vano mensa sono stati creati piccoli setti murari. Anche il numero dei servizi igienici a questo piano è diverso.

Al piano rialzato non è presente una apertura fra il vano posto sul fronte e il vano dietro (lato sud est) segnato nella planimetria catastale. A questo piano non è stato realizzato un vano nella camera da letto (nord est)

Alcune dimensione dei vani sono diverse fra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune.

Sul fronte nord ovest e sud est sono presenti delle finestre per i servizi igienici che non sono evidenziate o indicate in maniera difforme negli elaborati allegati alla concessione.

Nell' area esterna del fabbricato è presente un gazebo tettoia sul lato nord est e al piano seminterrato sul prospetto posteriore è stata realizzata una tettoia non indicata negli elaborati della concessione e nella planimetria catastale.

Non si è potuto accedere al sottotetto dell'abitazione, dal confronto fra la planimetria catastale e l'elaborato ricevuto dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono evidenti delle difformità per la composizione delle tramezzature.

L'affitto dell'unità immobiliare è possibile dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)



Il Lotto 1 distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 62 subalterno 3 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 8 - alberghi/pensioni) aveva il certificato energetico n. 05316-029471-2012 che è scaduto il 15/3/2022. L'Ausiliario del Giudice ha provveduto a fare redigere un nuovo certificato dalla *****

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 333.500,00 (diconsi Euro trecentotrentatremilacinquecento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 1** risulta formalmente intestato a:
 - ***** proprietà per 1/1

LOTTO 2 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	1	A/2	4	8.5 vani	Totale: 304	€. 856,03

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.
 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo cl 2	1	38	46		57,21	57,21
2	21	117	Semin arb cl 4		08	60		2,44	3,33
3	21	118 AA	Semin arb cl 3		83	30		23,66	32,27
		118 AB	Vigneto cl 2		22	00		18,75	18,75
4	21	533	Incol prod U		50	98		14,48	19,75
5	21	535	Incol prod U		16	77		0,17	0,33

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

Il fabbricato è del tipo isolato, era un fabbricato rurale, trasformato in civile abitazione. E' costituito da struttura portante in muratura e tetto a due falde. Si trova sulla parte alta di Castrocaro Terme contornato da una serie di terreni agricoli che fanno parte dello stesso lotto.

Ha due piani (piano terra e piano primo), con forma pressoché rettangolare con una appendice, al piano terra, posta sul retro. La scala interna che collega i due piani si trova al centro dell'abitazione posta in modo trasversale, a rampa unica.

Al piano primo sul lato ovest si trova una terrazza che occupa tutta la superficie del vano sottostante.

L'edificio insiste nella particella 119 ed è circondato da una serie di terreni agricoli con particelle con varie colture.

La zona è posta a ovest del centro storico di Castrocaro Terme raggiungibile da una strada che collega il centro dal quale dista pochi chilometri.

Il fabbricato si trova in una zona panoramica che permette di avere una vista sulla valle e sul paese.

I terreni individuati nella presente relazione si trovano all'intorno dei fabbricati descritti sopra, in un unico corpo.



Catastalmente sono denominati “seminativi”, “vigneto” o “incolto produttivo” ma si trovano altri tipi di piante ed altre essenze arboree (ulivi) e anche di flora spontanea.

L’aspetto morfologico generale dell’area è dato da pendii con una acclività media e parzialmente anche da acclività medio-alta. Detta acclività si addolcisce in corrispondenza del fabbricato (destinato ad abitazione) dove si riscontrano pendenze minori e dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione.

La morfologia di origine della zona di versante risulta in parte condizionata dall’azione antropica in quanto regolarizzata da svariati anni per la costruzione del fabbricato.

Il fabbricato è in discreto-buono stato di conservazione.

Nei terreni adiacenti al fabbricato di abitazione sono stati realizzati dei manufatti, non evidenziati negli elaborati grafici depositati in comune e nelle planimetrie catastali descritti successivamente.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di manutenzione ordinaria. La caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è stata sostituita immediatamente prima dell’accesso per il sopralluogo.

Osservazioni in merito per il lotto n. 2

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA’ IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	Normali (necessitano di manutenzione)
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura, pareti intonacate e tinteggiati e soffitti (piani ed inclinati) con struttura principale e secondaria prevalentemente in legno a vista
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L’immobile è utilizzabile con opere di manutenzione ordinaria
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo. Contratto di locazione

Nota Bene a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

Il presente lotto, al momento del sopralluogo era costituito da due subalterni nonostante si presenti come unica abitazione in quanto l’acquisto era avvenuto da due intestazioni diverse e non si è mai provveduto a fare la fusione dei subalterni.

Dal confronto, al momento del sopralluogo, fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l’elaborato depositato in comune per il “mutamento della destinazione d’uso senza opere da fabbricato colonico ad abitazione (art. 9 L 133/94)” si evidenziano varie difformità

Si premette che il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha provveduto a fondere catastalmente le due unità e ad apportare le modifiche riscontrate nel fabbricato.

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Al piano terra si trovano, come evidenziato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali precedenti alla fusione, due vani destinati a cucina. Nello stato di fatto la cucina è posta in un piccolo vano fra il soggiorno e il bagno mentre l'altro vano è destinato a soggiorno. Vi sono delle difformità anche nelle aperture del piano terra: nel vano identificato come taverna, sul fronte ovest allo stato attuale sono presenti due finestre mentre nell'elaborato architettonico e nella planimetria catastale sono state indicate tre aperture.

Sul retro nel locale legnaia sul fronte ovest è presente una finestra che non è indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato depositato in comune.

Al piano primo nella camera posta ad ovest è stata realizzata una porta finestra, non segnalata negli elaborati grafici, per l'accesso alla terrazza posta al di sopra del vano del piano terra indicato come taverna. E' presente la terrazza che non è indicata negli elaborati grafici e catastali.

Un'altra difformità è presente nel vano posto a destra della sommità delle scale interne è stata creata una parete per permettere la realizzazione di un bagno e creato un disimpegno in luogo di una camera di passaggio. L'accesso di questo bagno è stato creato attraverso una apertura, non presente negli elaborati grafici – architettonici e catastali - per l'accesso diretto dalla camera posta ad est.

Altre difformità sono le differenze dimensionali all'interno dei vani.

Per quanto riguarda la presenza di manufatti nell'area esterna si segnala che sul fronte del fabbricato di abitazione (sud ovest) è stato realizzato una tettoia con funzione di ricovero legna da ardere con struttura portante in pilastri di legno e travi e arcarecci in legno e soprastante assito, con la realizzazione di tamponamento nei due lati di minori dimensioni in muratura intonacata e tinteggiata, e tetto ad unica falda.

Vicino a questo manufatto è stato realizzato una piccola costruzione a protezione di un pozzo.

Nella zona a sud est è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e tetto ad unica falda per la protezione del barbecue.

Tra alcune piante di ulivo è stata collocata una casetta da giardino in legno

Nella particella 533 è stata realizzata una piscina

Questi manufatti: tettoia-legnaia, manufatto pozzo per attingere l'acqua, tettoia – barbecue e piscina non sono stati evidenziati nelle planimetrie e nelle piante catastali.

L'acquirente del lotto dovrà provvedere a verificare presso gli organi competenti la possibilità di sanare quanto esistente negli appezzamenti di terreno che fanno parte del presente lotto e delle difformità del fabbricato di abitazione

L'affitto dell'unità immobiliare è possibile dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

Il Lotto 2 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 119 subalterno 4 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Bagnolo 88 - residenza) era in possesso di certificato energetico riferito ai due subalterni. A seguito della fusione catastale che ha modificato il subalterno e alla sostituzione della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento si è proceduto a redigere un nuovo certificato energetico dalla

Il valore delle unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 376.300,00**
(diconsi Euro trecentosettantaseimilatrecento/00)



Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 2** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1

LOTTO 3 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Fratta n. 16– piano T-1-2 abitazione, garage e serre

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale: 707 mq Totale escluse aree scoperte: 677 mq	€. 3.491,25
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale: 28 mq	€. 119,30
3	21	91	3	C/2	1	51 mq	Totale: 50 mq	€. 350,31
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale: 24 mq	€. 164,85
5	21	91	5	BCNC		corte		

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo cl 1	10	15		4,98	4,72

Frazionamento del 23/3/2004 protocollo n. FO0044967 in atti dal 23/3/2004 (n. 44967.1/2004)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	21	91	Ente urbano	14	36			

protocollo n. 10119 in atti dal 17/5/1999 (n. 102809.512/1986)

Descrizione delle unità individuate al LOTTO 3

Il presente Lotto è costituito un fabbricato di tipo isolato di notevoli dimensioni con un'unica unità abitativa, con garage al piano terra e due serre oltre al parco-giardino costituito dal lotto scoperto dove insiste il fabbricato ed una particella limitrofa.

Il fabbricato è costituito da piano terra, piano primo e secondo mentre le serre sono al piano terra.

Il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione cattive, con alcune parti strutturali degradate (pilastri al di sotto del balcone lato est) ed è stato nel tempo interessato da atti vandalici che ne hanno compromesso la funzionalità con l'asportazione di elementi di finitura interna e devastazione negli arredi fissi (finitura delle pareti, negli infissi e porte interne con rottura di vetri, tapparelle oscuranti, con sradicamento delle porte di accesso.

Nelle serre, anch'esse interessate da atti vandalici, che ne hanno compromesso la funzionalità per la rottura completa dei vetri perimetrali.

Questo stato degli edifici ne compromettono l'uso e determinano la pericolosità degli accessi per le schegge di vetri e materiali edili presenti.

Il giardino-parco, pur presentando caratteri e manufatti interessanti, è un cattivo stato di manutenzione non essendo stato curato il mantenimento e la conservazione.

I lotti interessati sono perimetrati da muri di sostegno e recinzione metallica di pregio sul fronte stradale mentre il fronte nord a confine con altre proprietà è privo di qualsiasi recinzione e quindi con facile accesso dai campi limitrofi.



La morfologia generale dell'area è data da una acclività bassa. Acclività che si ammorbidisce in corrispondenza del fabbricato e sul fronte dell'area scoperta dello stesso, dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione.

La morfologia risulta condizionata dall'azione antropica con viabilità di accesso al fabbricato.

Il terreno destinato a giardino-parco risulta non governato da tempo.

Sia il fabbricato di abitazione, che le serre e la parte del territorio interessata dalla vegetazione necessita di profonde opere di manutenzione.

Finiture e impianti

Il fabbricato ha necessità di profonde opere edili per la messa in sicurezza dell'immobile oltre che alla realizzazione di tutti gli impianti e delle opere di finitura interna ed esterna oltre che delle finestre, porte finestre e delle ante di oscuramento oltre che delle porte interne, per renderlo abitabile.

Si evidenzia, come descritto in precedenza, che oltre al fabbricato principale, anche i manufatti destinati a serre e la parte scoperta dell'area necessitano di opere di manutenzione.

Osservazioni in merito per il lotto n. 3

Si sottolinea che al momento del sopralluogo l'unità abitativa non è occupata.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	Pessimo stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in cattive condizioni, pavimenti in legno, ceramica e/o monocottura in cattivo stato di manutenzione, pareti intonacate e tinteggiate, alcune pareti presentavano finiture con seta e tessuti per pareti che sono state lacerate, asportate durante gli atti vandalici. Le pareti dei vani del piano terra presentano vaste zone di umidità di risalita con danneggiamento degli intonaci e rivestimenti presenti compromesso
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile non è utilizzabile. Occorrono profonde opere strutturali e di finitura oltre che di manutenzione
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente (non funzionante)
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa (non funzionante)
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Presente (non si è potuto accertare il funzionamento)
<i>Impianto elettrico</i>	Presente ma non utilizzabile
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio 279 del 1991.

Le diversità riscontrate sono l'assenza di una finestra sul fronte nord (zona portico) e la mancanza di una finestra al piano primo presente nella camera da letto che non è stata indicata negli elaborati grafici.

Altra differenza riscontrata è la dimensione del balcone al piano primo (fronte est) che nello stato di fatto risulta più contenuto.

Al piano terra sono presenti dei pilastri sul fronte est a sostegno del balcone del piano primo. Le colonne di sostegno non sono indicate in nessun elaborato

Altre difformità sono all'interno del fabbricato nel numero di alcune aperture nelle dimensioni delle stesse e nella traslazione sulle murature portanti o dei tramezzi senza funzione portante e differenze in alcune dimensioni interne e setti murari non portanti.



All'interno del lotto della presente proprietà è stata collocata un box metallico con piccola struttura portante e tamponamento in lamiera ondulata non segnalato in nessun elaborato grafico o descrittivo

Non esistono condizioni per l'usabilità e l'abitabilità del fabbricato.

Il Lotto 3 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 91 subalterno 1 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 22 - residenza) era sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica dalla *****

Il valore delle unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 321.000,00 (diconsi Euro trecentoventunmila/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 3** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1

LOTTO 4 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato – piano T

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	232	5	C/1	5	38 mq	Totale: 48 mq	€. 2.943,80
2	22	232	16	BCNC*				

*BCNC (atrio, ingresso al piano terra, disimpegno al piano primo sottostrada, vano ascensore, sala macchinari al piano sottostrada e vano scala) ai subb 5-8-10-11-12-13-14-15-22-23

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	22	232	Ente Urbano	05	20			

L'unità del presente lotto è una porzione di edificio condominiale del centro storico di Castrocaro Terme, ristrutturato alcuni anni addietro e precedentemente destinato ad albergo. Si trova al piano terra e l'unità è destinata, al momento del sopralluogo a negozio di ortofrutta.

Il fabbricato, destinato ad abitazioni e attività commerciali, è in buone condizioni

L'unità oggetto del presente lotto è in buone condizioni, con ingresso dalla pubblica via ed è costituito da un vano di dimensioni maggiori ed un disimpegno per l'accesso al servizio igienico. La quota dell'unità è sopra elevata dal marciapiede esterno sulla pubblica via, la quota dell'unità è complanare. Ha planimetria irregolare.

Finiture e impianti

Il fabbricato non ha necessità di opere di manutenzione.

L'unità non ha necessità di opere di manutenzione straordinaria eventualmente di opere di manutenzione ordinaria.

Osservazioni in merito per il lotto n. 4

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in discrete condizioni, pavimenti in



	ceramica e/o monocottura in discreto stato di manutenzione, pareti intonacate e tinteggiate.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzato.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Dal sopralluogo effettuato e con la comparazione degli elaborati rilasciati archivio del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

Il Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 232 subalterno 5 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - piazza Garibaldi 9 - attività commerciale/bottega) è privo di certificazione energetica. Si è provveduto a redigere l'attestato di certificazione energetico dalla *****

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di **€. 65.500,00 (diconsi Euro sessantacinquemilacinquecento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 4** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1

LOTTO 5 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato – piano 2

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	2	A/4	3	3,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€. 271,14
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

**BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40			

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al secondo ed ultimo piano dell'edificio.

E' raggiungibile da una scala comune ad altre unità.

Ha una dislocazione particolare in quanto il vano che si affaccia sulla pubblica via è completamente staccato dagli altri vani dell'abitazione e raggiungibile da questi con l'attraversamento del pianerottolo della scala comune.

L'unità è costituita da altri vani posti sul retro dell'edificio, ed un vano e il servizio igienico sono raggiungibili attraversando un vano di passaggio.



L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, poco funzionale per quanto sopra descritto.

Sono presenti crolli del controsoffitto e macchie di umidità nei soffitti dei vari vani a causa delle infiltrazioni delle acque meteo del tetto.

Osservazioni in merito per il lotto n. 5

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In cattivo stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in cattive condizioni di finitura, pavimenti in graniglia in discreto stato di manutenzione e piastrelle di linoleum in cattivo stato di manutenzione. Occorre verificare se nelle piastrelle di linoleum è presente polvere di amianto. I soffitti in cannucciato e successivamente intonacati e tinteggiati sono in cattivo stato.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile non è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente (non si è potuto accertare se funzionante)
<i>Impianto termico</i>	Non presente. Camino nel vano fronte strada e boiler elettrico per produzione acqua calda
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Dalla comparazione degli elaborati grafici estratti dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e dalla planimetria catastale con il sopralluogo effettuato si nota una difformità fra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune in quanto non è presente la terrazza a tasca su porzione della falda verso la pubblica strada. La terrazza non è presente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Nell'elaborato grafico depositato in comune per l'accesso al terrazzo era presente una porta finestra. Su questo prospetto non ci sono aperture, nell'elaborato grafico il piccolo vano sul retro è descritto come ripostiglio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto è un servizio igienico. Vi sono delle difformità relative ad alcune dimensioni interne dei vani e delle altezze degli stessi.

Non esistono condizioni per l'usabilità e l'abitabilità del fabbricato.

Il Lotto 5 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 3 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - residenza) non è dotato di certificato energetico Unità Priva di Impianto Termico. L'attestato di prestazione energetica ha il n. 06695-112553-2013 valido fino al 27/11/2013. Il certificato energetico è stato redatto dal

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di **€. 50.750,00 (diconsi Euro cinquantamilasettecentocinquanta/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 5** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 6 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46A – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato –



N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale: 25	€. 885,93
2	22	33	7	BCNC*				

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:
Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40			

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano terra dell'edificio.

E' raggiungibile da un ingresso autonomo sul fronte strada.

Ha accesso anche dal corridoio ingresso comune dell'edificio.

E' costituito da una unica stanza con accesso con porta finestra e serranda-cancello estensibile a maglia metallica ed è utilizzato come magazzino da un ristorante posto nelle vicinanze.

Non dispone di servizio igienico.

L'unità è in mediocri condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, e data l'esigua superficie poco funzionale per destinazioni diverse da magazzino-cantina.

Osservazioni in merito per il lotto n. 6

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In mediocre stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in assito di legno in mediocre stato conservativo.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'unità è usabile come magazzino deposito.
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Non presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Non presente
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo, non vi è un contratto di affitto.

Il vano posto al piano terra ha accesso da via G. Garibaldi. Non si notano difformità rilevanti se non alcuni scostamenti delle dimensioni interne di lieve entità.

Il Lotto 6 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 5 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - botteghe-negozi). L'unità non è dotata di certificato energetico. Il sottoscritto dichiara, ai sensi dell'allegato A art. 1 comma 5 lettera f) della Del. G.R. n. 1275 del 7/9/2015 che gli immobili privi di impianti tecnologici non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è **€. 11.000,00 (diconsi Euro undicimila/00)**



Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 6** attualmente risulta formalmente intestato a:

- ***** – proprietà per 1/1

LOTTO 7 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 — costituito unità destinata a magazzino locale deposito, di porzione di fabbricato – piano S1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	11	C/2		84 mq	Totale: 91	€. 576,99
2	22	33	7	BCNC*				

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40			

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano interrato dell'edificio.

E' raggiungibile con una scala autonoma da un ingresso posto nel corridoio-ingresso comune del fabbricato.

E' costituito da più vani a quote diverse, di ampie dimensioni, un vano si trova con accesso dal centro della scala esclusiva. Questo locale ha altezza ridotta, lo spazio di maggiori dimensioni articolato planimetricamente è posto ad una quota inferiore. Ha finestre su bocche di lupo. Ha pareti perimetrali costituite da ciottolo di fiume intonacato in alcune parti con soffitti con struttura principale e secondaria in legno e interposto elementi in cotto (pianelle) e parti in voltine di mattoni e struttura in profilati metallici. E' presente umidità su tutte le parti murarie. Si può utilizzare come magazzino-deposito cantina.

Non dispone di servizio igienico e di impianto idrico

L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti.

Osservazioni in merito per il lotto n. 7

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi</i>	Quando presenti in pessime condizioni di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in ciottolo di fiume a vista o intonacati. I soffitti sono con struttura principale e secondaria in legno e interposto pianelle di cotto. Il soffitto del vano posto a quota più elevata raggiungibile dalla zona intermedia della scala esclusiva è del tipo a volta di mattoni. I pavimenti sono in mattoni.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'unità è usabile come magazzino deposito cantina.
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Non presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente
<i>Impianto elettrico</i>	Presente (da verificare la conformità)
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Non presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.



Il vano posto al piano terra ha accesso da via G. Garibaldi. Non si notano difformità rilevanti se non alcuni scostamenti delle dimensioni interne di lieve entità.

Il Lotto 7 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 11 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - cantine depositi) L'unità non è dotata di certificato energetico. Il sottoscritto dichiara, ai sensi dell'allegato A art. 1 comma 5 lettera f) della Del. G.R. n. 1275 del 7/9/2015 che gli immobili privi di impianti tecnologici non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di **€. 23.000,00 (diconsi Euro ventitremila/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 7** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1

LOTTO 8 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	€. 668,81
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

**BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40			

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al primo piano ed occupa, ad esclusione della scala comune, tutta la superficie del fabbricato.

E' raggiungibile dalla scala comune ad altre unità.

Ha due accessi dalla zona di sbarco della scala comune.

Una parte dell'alloggio si affaccia sulla pubblica via (piazza Garibaldi) e alcuni vani si affacciano sul retro dell'edificio.

Ha un piccolo terrazzo sul retro, di fianco al servizio igienico, accessibile dal pranzo.

E' un appartamento ristrutturato.

Osservazioni in merito per il lotto n. 8

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In mediocre-buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica, monocottura, listelli di legno in discreto stato di manutenzione. I soffitti intonacati, in alcuni vani sono presenti travi in legno a vista.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.



<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente.
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

L'unità in oggetto presenta delle difformità fra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Nell'elaborato presente in comune, un vano è descritto come ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è correttamente identificata come cucina. Difformità rilevanti sono evidenziate nelle dimensioni del bagno, della cucina e del disimpegno di questa zona dell'abitazione. Nello stato di fatto nella zona posta a sud ovest la superficie è stata frazionata realizzando due piccoli vani, destinati a camere da letto in luogo di soggiorno e una parte destinata a disimpegno di accesso a questi vani. Nell'elaborato grafico del comune e nella planimetria catastale è indicato come unico vano con destinazione soggiorno.

C'è una difformità fra la destinazione dell'elaborato grafico del comune e la planimetria catastale fra le rispettive definizioni di cucina e pranzo.

Nell'attuale vano cucina è indicata una finestra (fronte nord ovest) nella planimetria catastale che è stata verificata anche nel sopralluogo mentre è assente nell'elaborato grafico depositato in comune.

Nel vano sul retro accessibile (fronte nord est) la destinazione dell'elaborato depositato in comune la destinazione è ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è un servizio igienico-lavanderia.

In questo ultimo vano è presente una piccola finestra (fronte nord est) indicata anche nella planimetria catastale non indicata nell'elaborato comunale.

Le dimensioni del terrazzo posto sul prospetto posteriore (nord est) è di dimensioni minori di quanto indicato nell'elaborato comunale mentre è correttamente indicato nella planimetria catastale.

Altre difformità sono individuate in alcune dimensioni di certuni vani.

Il Lotto 8 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 10 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - residenza) è identificato in classe energetica G (EP tot 213,69 kWh/mq/anno). L'attestato di prestazione energetica ha il n. 00412-047090-2018 valido fino al 29/6/2028, redatto dal Geom. Claudio CALDERONI

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di **€. 163.600,00 (dicansi Euro centosessantatremilaseicento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 8** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1

LOTTO 9 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8 – piano 4 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 668,81



2	23	146	28	C/6	1	31mq	Totale: 31 mq	168,11
3	23	146	29	BCNC*				
4	23	146	30	BCNC**				

*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

**BCNC (locale macchine ascensore, ingresso principale, bano scale) ai subb 5-6-7-8-9-10-11-12-13 e14

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87			

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese e si trova al quarto ed ultimo piano del fabbricato, raggiungibile dal piano terra con una scala comune e con ascensore.

L'alloggio occupa circa la metà della superficie del piano quarto.

Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e da una camera ed un balcone con forma planimetrica ad L posto su tutto il fianco e su tutto il prospetto posteriore dell'alloggio, accessibile dalle altre due camere da letto, dalla cucina e dal soggiorno, che funge anche da ingresso dell'abitazione, si affaccia sul fronte stradale e sul prospetto posteriore del fabbricato

Il garage ha ampie dimensioni ed è dotato da due accessi carrai

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90

Osservazioni in merito per il lotto n. 9

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica e monocottura per il servizio igienico e zona giorno e mosaico in listelli di legno per la camera. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi. Soffitti intonacati.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente (autonomo)
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano quarto e da un ampio garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

Il Lotto 9 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Dino Ravaglioli n. 8 - residenza). L'unità non era dotata di certificato energetico. Si è provveduto a redigere il certificato energetico. L'attestato di prestazione ha identificato l'unità in classe G con EP gl,nren 272,39 kWh/mq anno. Il



certificato energetico ha il n. 01137-352577-2022 valido fino al 4/9/2032. Il certificato energetico è stato redatto dalla *****

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di **€. 264.250,00 (diconsi Euro duecentosessantaquattromiladuecentocinquanta/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 9** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1

LOTTO 10 Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 6 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq	€. 382,18
2	23	146	18	C/6	2	21mq	Totale: 21 mq	134,49
3	23	146	29	BCNC*				

*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87			

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese e si trova al primo piano, raggiungibile dal piano terra con una scala esclusiva, indipendente dagli altri appartamenti.

L'alloggio si affaccia sulla pubblica via. Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e cucina ed uno sul fianco accessibile dalla camera da letto.

La scala esclusiva collega anche l'autorimessa al piano terra.

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90

Osservazioni in merito per il lotto n. 10

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica e monocottura per il servizio igienico e zona giorno e mosaico in listelli di legno per la camera. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi. Soffitti intonacati.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente (autonomo)
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Esiste nel fabbricato, non usufruibile per questo alloggio
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.



Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano primo e da un garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

Il Lotto 10 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Dino Ravaglioli n. 6 - residenza). L'unità non era dotata di certificato energetico. Si è provveduto a redigere il certificato energetico. L'attestato di prestazione ha identificato l'unità in classe G con EP gl,nren 304,41 kWh/mq anno. Il certificato energetico ha il n. 01137-352572-2022 valido fino al 4/9/2032. Il certificato energetico è stato redatto dalla Geom Silla CRISTOFANI.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. 149.000,00 (diconsi Euro centoquarantanovemila/00)

La proprietà dell'Esecutato del presente lotto è del 50%. Il valore pertanto della quota di proprietà è dell'Esecutato è di €. 74.500,00 (diconsi Euro settantaquattromilacinquecento/00)

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 10** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****- proprietà per 1/2

LOTTO 11 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Seminativo cl 2	85	20		39,60	39,40
2	38	147	Semin arb cl 2	07	18		3,44	3,33
3	38	148	Semin arb cl 2	01	95		0,91	0,91
4	38	149	Semin arb cl 2	07	21		3,35	3,35
5	38	150	Semin arb cl 2	01	56		0,73	0,73
6	38	151	Semin arb cl 2	00	35		0,16	0,16
7	38	152	Semin arb cl 2	00	01		0,01	0,01
8	38	94	Frutteto U	08	79		20,88	7,94

I terreni si trovano nella frazione di Pieve Salutare di Castrocaro Terme, si trovano lungo il percorso della vecchia strada statale, oggi sostituita dal nuovo percorso che, in quel punto diventa cavalcavia. L'accesso alla zona dei terreni del presente lotto è garantito dalla SS67 con direzione Pieve Salutare nella porzione della ex statale, oggi diventata parte del sistema viario locale della località.

I terreni sono prevalentemente piani.

Per alcune particelle dovrà essere necessario la caratterizzazione ambientale.

La caratterizzazione ambientale dell'area, in particolare consigliata per i terreni limitrofi all'area dove insiste in capannone presente, è identificabile con l'insieme delle attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Alcune particelle si trovano all'interno di un'area perimetrata da recinzione di altra proprietà, in quanto in origine facevano parte della stessa proprietà. Si evidenzia che la



particella 94 è per una porzione all'interno della recinzione della particella 14 (altra proprietà)

Il Lotto n. 11 è costituito da terreni agricoli o a destinazione industriali.

Per le spese per spostamento delle recinzioni sui confini di proprietà e per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto

Nella particella 48 è stato installato un box in lamiera che dovrà essere rimosso.

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. **89.200,00 (diconsi Euro ottantanovemiladuecento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 11** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1

LOTTO 12 Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Seminativo cl 1	02	00		1,14	0,98	
2	14	112	Semin arb cl 1	21	32		12,11	10,46	

Le particelle sono destinate a terreni agricolo in cattivo stato di manutenzione ed impossibili da visitare all'interno.

Le particelle sono interessate dall'accesso e attraversamento stradale per raggiungere alcune abitazioni e terreni adiacenti (di altre proprietà). Nelle particelle 108 e 112 del lotto è presente una servitù passiva di passaggio come descritto in atto compravendita rep. 28106/8231 del 7/4/2009 notaio *****

Per le spese per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per inserimento del tracciato stradale e quant'altro necessario e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto

Il valore delle unità oggetto del presente lotto è di €. **2.800,00 (diconsi Euro duemilaottocento/00)**

Il compendio immobiliare relativo al **LOTTO n. 12** attualmente risulta formalmente intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1



NOTE.

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso sa quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati :

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita</i>
<i>Atti di locazione</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. di Castrocaro Terme e Terra del Sole</i>
<i>Elaborati grafici e descrittivi depositati al comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole</i>
<i>Attestati di prestazione energetica</i>

La presente relazione di stima si compone di n. 147 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 21 settembre 2022

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI

