

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**E.I. 184/2021**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO A**

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato bifamiliare con porzione di pro-servizi staccati, con porzione di capannone agricolo (stalla e fienile) con porzione di tettoia, area esterna comune e podere agricolo esclusivo. Borgo di case isolate a Giampereto di sopra frazione Montegranelli a Bagno di Romagna accessibile con strada privata sterrata, ripida e tortuosa in contesto agricolo di montagna di pregio ambientale nella vallata dei fiumi Bidente e Savio.

L'abitazione è distribuita su 1 piano e formata da soggiorno, pranzo, 2 camere, bagno e cucinotto; a piano seminterrato sono presenti vani a servizi e negli edifici staccati altri vani a servizio.

Il capannone agricolo ad uso stalla e fienile con tettoia per il ricovero dei mezzi agricoli è distribuito su 2 piani, terra e seminterrato.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è:

- abitazione con pro-servizi e corte comune MQ 188,13
- capannone agricolo (stalla e fienile) con tettoia MQ 201,47
- podere agricolo MQ 98.482,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

- Nel Piano Strutturale Comunale
  - Unità di paesaggio (art. 2.1)
  - Sistema dei crinali (art. 2.2)
  - Territorio rurale (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. 3.41 e aree agricole di rispetto dell'abitato art. 3.43)
  - Parziale sistema forestale e boschivo (art. 2.3)
  - Parziale sistema delle aree agricole (art. 2.4)
  - Parziale fascia di rispetto stradale di tipo F
  - Parziale vincolo paesaggistico (aree boscate)



- Ambito ricompreso nelle prescrizioni di vincolo idrogeologico
  - Parziale area a rischio idrogeologico (art. 13 R2 – Piano Stralcio Autorità di Bacino)
- Nel Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE)
    - Territorio rurale (parziale ambito agricolo di rilievo paesaggistico e parziale area agricola di rispetto dell'abitato)
    - Parziale fascia di rispetto stradale di tipo F
  - Nello strumento di pianificazione e vincoli sovracomunali
    - Area parzialmente interessata da frane quiescenti

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
---------------------------

Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna  
 Foglio 95, Part. 19, sub 2 (cat. A/3) e Foglio 95, Part. 20 graffato Foglio 95, Part. 126, sub 2 (cat. D/10)

Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna  
 Foglio 95, Part. 14 (mq 1610 bosco ceduo), 16 (mq 3.830 bosco ceduo), 22 (mq 710 seminativo), 123 (mq 1120 bosco ceduo), 129 (mq 91 seminativo), 130 (mq 12.440 seminativo), 151 (mq 34 seminativo), 156 (mq 870 seminativo), 157 (mq 6378 bosco ceduo) e 158 (mq 58564 seminativo) – Foglio 96 Part. 903 (mq 12.835 bosco ceduo)

CONFINI
---------

Le porzioni di fabbricati, all'interno dell'immobile confinano con *Bonucci Giacomina, Locatelli Giuseppe e Locatelli Roberto* (Foglio 95 Part. 19 Sub 1 e Foglio 95 Part. 20 graffato Part. 126 Sub 1).

La proprietà agricola confina con *Locatelli Giuseppe* (Foglio 95 Part. 160, 154 e 155), con *Nuti Chiara* (Foglio 95 Part. 11 e 13), con *Nuti Giampiero, Nuti Marcello e Nuti Lirio* (Foglio 95 Part. 110, 296, 298, 34, 42 e 159), con *Locatelli Giuseppe* (Foglio 96 Part. 902), con *Giannelli Giovanna* (Foglio 96 Part. 48), con *Lambertini Gianpiero* (Foglio 96 Part. 47), con *Nuti Gianpiero, Nuti Marcello e Nuti Lirio* (Foglio 96 Part. 92) e con *Spighi Annibale e Spighi Francesco* (Foglio 96 Part. 197).

PERTINENZE
------------

Nuda proprietà dei fabbricati e proprietà del terreno agricolo.



### SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

I fabbricati sono esistenti prima del 1967 e l'attuale sistemazione è legittimata da: Licenza Edilizia N°12/1969, da Concessione Edilizia N° 121/1978 e da SCIA N° 123/2013.

Gli immobili sono sprovvisti di abitabilità e di certificati di conformità degli impianti.

Nello stato dei luoghi sono state rilevate alcune difformità sia interne che esterne, in parte da regolarizzare tramite pratica di sanatoria edilizia ed in parte da demolire con ripristino dei luoghi.

### STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa è occupata dalla persona esecutata e dall'usufruttuaria.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 576,81 KWh/mq anno).

### STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE INTERO

Il più probabile valore di mercato per l'intero compendio immobiliare, decurtato del costo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è

**€ 239.000,00** (*Euro duecentotrentanovemilaaeuro/00*).

### STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

Il più probabile valore di mercato per l'intero compendio immobiliare della quota pignorata (nuda proprietà dei fabbricati e piena proprietà dei terreni), decurtato del costo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è

**€ 222.000,00** (*Euro duecentoventiduemilaaeuro/00*).

Cesena, 20.02.2023

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

