

STUDIO TECNICO

Geom. Torelli Alessandro
Via A. Farneti n°10
Civitella di R. (FO)



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Richiedente: **Dott. Lorenzo Bandinelli** (liquidatore procedura R.G. 2/2020)

Proprietà: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Ubicazione dell'immobile da valutare: Comune di Civitella di Romagna, località
Montevecchio 47012 - (FC)

Civitella di R. li 01/03/2022

Il tecnico incaricato
(Geom. Torelli Alessandro)

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

Io sottoscritto Geom. Torelli Alessandro, nato a Forlimpopoli il 15/04/1976 residente in Civitella di Romagna, (FC) Via Circonvallazione Castello n° 4, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Forlì-Cesena al n°1924, con studio in Civitella di Romagna, Via A. Farneti n°10, ad espletamento dell'incarico affidatomi, dal Dott. Lorenzo Bandinelli, per la procedura di liquidazione dell'immobile di proprietà del Sig. ██████████, nato a ██████████ C.F.: ██████████: atto a valutare un immobile, quale appezzamento di terreno con destinazione agricola, con sovrastante fabbricato diruto, sito nel comune di Civitella di Romagna (FC), località Montevecchio; dopo opportuni accertamenti presso gli uffici competenti e relativo sopralluogo, redigo la seguente perizia tecnico estimativa dell'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA E ACCESSIBILITA'

L'appezzamento di terreno in oggetto col sovrastante fabbricato diruto è ubicato a valle della piccolo agglomerato denominato Montevecchio, ed è raggiungibile da un tratto di sentiero boschivo ripido e scosceso (esistente in mappa) ma appena visibile in loco, percorribile solo per via pedonale o mezzi agricoli leggeri dal podere limitrofo denominato Valpisa, posto a monte a circa 450 mt. di distanza con oltre 110 mt. di dislivello.

Detto podere limitrofo è servito da strada vicinale comunale denominata vicinale del Molino, collegata alla vicinale Montevecchio-Cusercoli, entrambe capezzagne bianche, strette, con fondo disconnesso ed in forte pendenza.

Tale area in oggetto di stima è posizionata a mezza costa di un piccolo versante collinare ad ovest del torrente Voltre e nord del fosso Valpisa, ad una quota media s.l.m. di circa 430 mt. coordinate lat-long.: 43°59'52.9"N 12°00'35.8"E

Il terreno presenta forti pendenze longitudinali verso detto fosso Valpisa nonché ulteriori pendenze trasversali per tutta la sua superficie verso il torrente Voltre.

CONFINANTI

A NORD del fondo: ragioni [redacted] nata a [redacted] (FC) il [redacted]; ragioni [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; strada vicinale Valpisa; torrente Voltre; a SUD fosso Valpisa su tutto il fondo; a EST Torrente Voltre; ad OVEST altre proprietà [redacted]. Detto terreno è soggetto a diritto di prelazione da parte dei soggetti confinanti aventi titolo.

DATI CATASTALI

Il terreno oggetto di stima, è regolarmente denunciato presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Forlì reparto Terreni in Comune di Civitella di Romagna e distinto come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
95	29	BOSCO CEDUO	03	27485	R.D. Euro: 8,52 R.A. Euro: 7,10
95	30	SEMINATIVO	02	8523	R.D. Euro: 24,21 R.A. Euro: 24,21
108	15	SEMINATIVO	02	19637	R.D. Euro: 55,78 R.A. Euro: 55,78
108	16	BOSCO CEDUO	02	3719	R.D. Euro: 2,11 R.A. Euro: 0,96
108	17	FABB DIRUTO		194	R.D. Euro: R.A. Euro:
108	18	BOSCO CEDUO	03	8439	R.D. Euro: 2,62 R.A. Euro: 2,18
108	19	SEMINATIVO	02	430	R.D. Euro: 1,22 R.A. Euro: 1,22

Per complessi Ha **06.84.27** di superficie; detta classificazione catastale risale all'impianto meccanografico e non rispecchia totalmente l'attuale destinazione dell'appezzamento.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI IN GENERE

L'area come sopra citato, è distante oltre 9 Km dal centro abitato del Comune di Civitella di Romagna, nonché oltre 5 km dalla frazione Seggio raggiungibile tramite tratto di strada asfaltata a 2,4 km dalla principale strada provinciale n° 4 del Bidente. Il fondo è situato in piena zona agricola così come definito dalle tavole del vigente RUE; è quindi priva di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie in genere, reti tecnologiche comunali e quant'altro, e servito come sopra menzionato solo da sentiero boschivo pedonale collegato alla vicinale comunale Valpisa a fondo bianco tramite l'omino podere limitrofo.

DESCRIZIONE DEL TERRENO DA VALUTARE

Il terreno oggetto di stima si presenta attualmente incolto da tempo inutilizzato con le destinazioni catastali che sono quelle d'impianto con le porzioni destinate a seminativo non più esistenti (forse ridotta via via negli anni di inutilizzo), sostituita in gran parte da terreno incolto oramai classificabile pascolo cespugliato e/o bosco.

Vista altresì sia la esposizione, che la morfologia non uniforme, nonché la particolare composizione del terreno in questa zona (alquanto arida e calcarea in superficie), sono tutte condizioni che deprezzano in maniera sostanziale tali porzioni che erano "solo una volta" considerati coltivabili. Escluso quindi l'area del fabbricato diruto, ciò che rimane a completamento del fondo, è classificato come bosco ceduo, che risulta attualmente non governato privo di pista d'accesso, da considerarsi come tipologia degradato.

Altro fattore non da poco trascurabile è la forte pendenza longitudinale e trasversale, (mezza costa) che caratterizza la totalità dell'appezzamento soprattutto il fianco Nord limitrofo alla vicinale-sentiero d'accesso, che come già menzionato è l'unica via per raggiungere il fondo, stretta ed impervia, distante dalla vicinale Valpisa e soprattutto

dalla strada principale, caratteristica che non agevola certamente la facilità di coltivazione (per non dire impedisce totalmente), in quanto irraggiungibile dai mezzi agricoli di grandi dimensioni attualmente in commercio.

Per quanto concerne il fabbricato diruto sovrastante l'apezzamento, o per meglio dire per quel che ne rimane oggi, è pressoché superfluo soffermarsi sulle caratteristiche strutturali e tipologiche (edificio in muratura a sacco debolmente legata con implacati in legno di tipologia rurale) in quanto quasi completamente crollato, di fatto nemmeno censito al catasto all'urbano.

Sono ancora visibili solo alcune "cantonate" per una porzione del manufatto, mentre non più erette tutte le altre e nemmeno i solai di piano, che si presume fossero almeno due più quello di copertura, per ambedue le porzioni. Quindi si procederà ad una misurazione sommaria nella mappa di impianto catastale per determinare la superficie (base rett.: mt. 6.00 x 5.00 e mt. 5.00 x 3.00) che potrebbe essere considerata ricostruibile per un valore potenziale edificatorio, ma praticamente impossibile in determinata zona.

Si osserva infatti che su tale apezzamento, non è in pratica possibile ristrutturare il fabbricato per via delle condizioni oggettive intrinseche del manufatto, nonché per le condizioni d'accesso su descritte, ma solo eventualmente, edificare un nuovo fabbricato con le medesime superfici e cubature, tramite procedura complessa di trasferimento di volumi all'interno di terreni inseriti in contesti agricoli di stessa proprietà, poste in zone accessibili e dietro corresponsione di oneri comunali.

Si precisa altresì che per il giudizio di stima qui sotto sinteticamente riportato, sono stati presi in esame, confrontati e proporzionalmente equiparati, sia i valori catastali opportunamente rivalutati, che il quadro d'insieme dei valori agricoli medi - Ettaro per tipo di coltura terreni, compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Forlì-Cesena per l'anno 2020 (art. 25 LR 19/12/2002 n. 37) che vedono l'intero comune di

Civitella inserito in Regione Agraria N° 2 zona B, ma che, vista la vastità e diversità di superficie del comune stesso non può ritenersi valida all'unisono.

Da indagini di mercato più approfondite effettuate nella zona circoscritta, nonché sulla base di compravendite simili, i valori di mercato oscillano oggi, in realtà a cifre considerevolmente più basse da quelle tabellate da tali valori agricoli medi (Omi); anche e soprattutto poiché riferiti all'anno 2020 (ultimi disponibili) ovvero riferite ad un periodo storico pre-pandemia Covid-19, condizione che stravolge l'intero panorama immobiliare con fortissime decrescite su tutti i settori compreso quello agricolo, rendendo quindi tale metodo di stima per comparazione al momento non del tutto congruo e veritiero.

GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto, considerato quanto sopra descritto, e dopo attento esame, tenuto conto della richiesta di mercato, della qualità, della destinazione d'uso, ubicazione e valori degli immobili simili compravenduti nella zona circostante; considerando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche presenti, stimo quindi in maniera sintetica omettendo il calcolo (Val. agricolo medio/ha x superficie - Val. mq/fabb. x superficie) il valore più probabile odierno di mercato dell'immobile sopra descritto in complessivi:

Terreno agricolo:..... € 13.600,00 (diconsi tredicimilaseicentoeuro/00)

Fabbricato diruto:..... € 5.200,00 (diconsi cinquemiladuecentoeuro/00)

Totale immobile:..... € 18.800,00 (diconsi diciottomilaottocentoeuro/00)

Civitella di Romagna, li 01/03/2022



Il tecnico incaricato
(Geom. Torelli Alessandro)

Firma manoscritta del tecnico incaricato, Geom. Torelli Alessandro, con un timbro circolare della Provincia di Forlì-Imperia.



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FORLÌ

Verbale di asseverazione di perizia

R.G. n. 1227/2022**-7 MAR 2022**

In data _____, nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Forlì, davanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso il/la signor

Geom. TORELLI ALESSANDRO

identificato con documento CARTA IDENT. n° CA 30850 E1
rilasciato da MINISTERO DELL'INTERNO in data 17/06/2019 il quale
dichiara di / essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di
/ al n° _____ ovvero all'ordine professionale GEOMETRI Collegio di
FORLÌ-CESENA n° 1924.

Esibisce la perizia dal lui/lei effettuata in data 01/03/2022 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO GIUD.
Dot.ssa Laura Filipponi**Nota Bene:**

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.