

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE (PRIVACY)

Ordinanza G.E. del 11/02/2025

Esecuzione immobiliare RG N.422/2025 (ex RG 133/2022)

Promossa da

****OMISSIS**** ora ****OMISSIS****

contro

****OMISSIS**** - ****OMISSIS**** - ****OMISSIS****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO



CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT.SSA FRANCESCA ANTONELLI

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P.IVA 04312930409

email: arch.robertoleoni@gmail.com PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it

PREMESSA

A) Incarico.

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna – mail : arch.robertoleoni@gmail.com PEC arch.robertoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006 (dal 21 Febbraio 2024), ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 30/11/2022 da parte del GE Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 27/12/2022 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore ha già dato risposta per l' Udienza del 24/10/2023 e per la seconda Udienza del 17/09/2024 , per la quale è stata elaborata una seconda Relazione Tecnica Estimativa denominata Rev.01.

Con l' Ordinanza del 11/02/2025 il Presente Esperto Stimatore ha ottemperato alle richieste del G.E. con la conferma della Relazione Tecnica Estimativa del 23/10/2023 e con valore estimativo dei beni eseguiti attribuiti ad ogni singolo proprietario.

1. RIEPILOGO DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .

01.A) Immobili risultanti dal pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona nord del territorio comunale di Sogliano al Rubicone, al civico di Via Bagnolo Farneto n. 46, a circa 4 Km dal comune capoluogo. L'ingresso carrabile rimane sulla Via Compagnia, l'arteria stradale che conduce dal borgo comunale di Sogliano a Roncofreddo, altro comune importante di quel comprensorio storico – culturale delle colline cesenati denominato “Terre Malatestiane” di cui fa parte anche Sogliano al Rubicone. Gli ingressi pedonali sono ubicati sulla via Bagnolo Farneto, comunemente detta Via Farneto. Tutti i servizi pubblici e le attività commerciali risiedono nel capoluogo comunale. Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un villino a due piani ad uso civile abitazione con i relativi servizi dislocati nella vicinanza del villino aventi destinazione deposito e ricovero attrezzature relative all'attività agricola. Adiacente a questo manufatto edilizio anche una cantina ipogea ricavata sotto la collina, regolarmente censita, che a prima impressione suggerisce l'idea di una sorta di “bunker”. Questo spazio è dedicato all'imbottigliamento e al stoccaggio dei vini.

Altri manufatti edilizi sono rappresentati da un pozzo ubicato lungo il viale di accesso carrabile e da una Celletta Mariana votiva dedicata alla Beata Vergine Maria ubicata in prossimità dell'intersezione stradale tra la via Farneto e Via della Compagnia, e che negli strumenti urbanistici è contrassegnato come elemento architettonico di valore storico ed artistico.

Devo sottolineare che tutti gli organismi edilizi sono di gradevole aspetto architettonico con una buona analisi degli aspetti logici ed artistici per le scelte formali a livello di volumi e spazi.

Da segnalare, infine, che non rinviene più traccia di un manufatto edilizio ossia un modesto proservizio di pochi mq. sicuramente destinato a servizio dell'attività agricola, contrassegnato come edificio collabente (categoria catastale F2) e che era ubicato nella particella corrispondente al mappale n. 23. Probabilmente o quasi sicuramente è crollato e le macerie di questo piccolo immobile sono state asportate.

I terreni sono prevalentemente costituiti da aree boschive con vegetazione fitta che fanno da corallo agli immobili edilizi, fatta eccezione per la parte "a monte" degli immobili stessi dove sono presenti querce ed alberi da frutto in porzioni di terreni con destinazione seminativo. Lo stato vegetativo delle piante è mediamente buono.

Sono presenti anche alberi monumentali e di pregio quali la quercia "Roverella" (*Quercus pubescens*) censita e tutelata come albero monumentale della Regione Emilia Romagna, cipressi neri (*Cupressus sempervirens*), abeti rossi, etc. All'interno della parte iscritta al Catasto Terreni anche una celletta votiva ed un laghetto con molta vegetazione circostante, che può definirsi un "biotopo" interessante dal punto di vista naturalistico per la presenza di diversa fauna sia acquatica che palustre.

Il controllo sanitario e gli eventuali interventi di manutenzione necessari (es.: rimonda del secco, controllo stabilità, ecc.) sono a carico della Regione che provvede con propri fondi destinati alla salvaguardia degli alberi monumentali.

01.B) Proprietà.

Le proprietà sono in capo a :

OMISSIS, (Soggetto esecutato) nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***

CF. ***OMISSIS***;

OMISSIS, (Soggetto non esecutato) nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***

CF. ***OMISSIS***;

OMISSIS, (Soggetto esecutato) nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***

CF. ***OMISSIS***;

03.A) Fabbricati.

Catasto Terreni del Comune di Sogliano (1779)

Foglio 1 – Particella 18;

Rientra nell'area urbana Catasto Fabbricati – Ente Urbano;

Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano (1779)

- **Foglio 1 – Particella 18 – Sub.4** – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 10,5 Vani -Rendita Euro 1.057,45 - Dati di Superficie Mq.243 – Totale escluse aree scoperte Mq.233.

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- **Foglio 1 – Particella 18 – Sub.5** – Categoria C/2 – Classe 2; collegato al

Foglio 1 – Particella 465 – Sub.2 – Categoria C/2 – Classe 2;

Rendita Euro 344,22 – Consistenza mq.155 – **Dati di superficie 180 Mq. (entrambi)**

intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- **Foglio 1 – Particella 465 – Sub.1** – Categoria F/1 – Classe 1 – Consistenza 75 Mq

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- **Foglio 1 – Particella 23** – Categoria F/2 (Edificio collabente)

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2);*

*Questo edificio collabente di fatto non esiste più sul posto, né tantomeno sono state rinvenute tracce di macerie o altri aggregati per cui il calcolo del valore immobiliare è riferito esclusivamente all' area su cui insisteva il manufatto edilizio, intesa naturalmente come terreno agricolo a destinazione seminativo.

Catasto Terreni del Comune di Sogliano (1779)**Foglio 1 – Particella 19;**

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 4,36 - Reddito Agrario Euro 6,28 - Dati di Superficie Mq .
2. 812,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2);

Foglio 1 – Particella 21;

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 11,36 - Reddito Agrario Euro 11,36 - Dati di Superficie Mq
. 4647,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 22;

SEMINATIVO E BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 3,10 - Reddito Agrario Euro 1,03 - Dati di
Superficie Mq . 5000,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 23;

Contrassegnata come F2 – Edificio Collabente. Non sono più reperibili altre informazioni
dall'Agenzia del Territorio di Forlì essendo stato dichiarato collabente. Dal rilievo digitale l'area
misura mq. 452. (Vedi anche nota *).

Foglio 1 – Particella 179;

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 7,96 - Reddito Agrario Euro 7,96 - Dati di Superficie
Mq . 3425,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 180;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 1,33 - Reddito Agrario Euro 0,44 - Dati di Superficie
Mq . 2150,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 154;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 1,22 - Reddito Agrario Euro 0,41 - Dati di Superficie
Mq . 1975,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 155;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 1,95 - Reddito Agrario Euro 0,65 - Dati di Superficie
Mq . 3150,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 136;

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 3,90 - Reddito Agrario Euro 5,86 - Dati di Superficie
Mq . 2520,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 403;

SEMINATIVO ARBOREO - Reddito Domenicale Euro 4,26 - Reddito Agrario Euro 6,38 - Dati di
Superficie Mq . 2746,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 464;

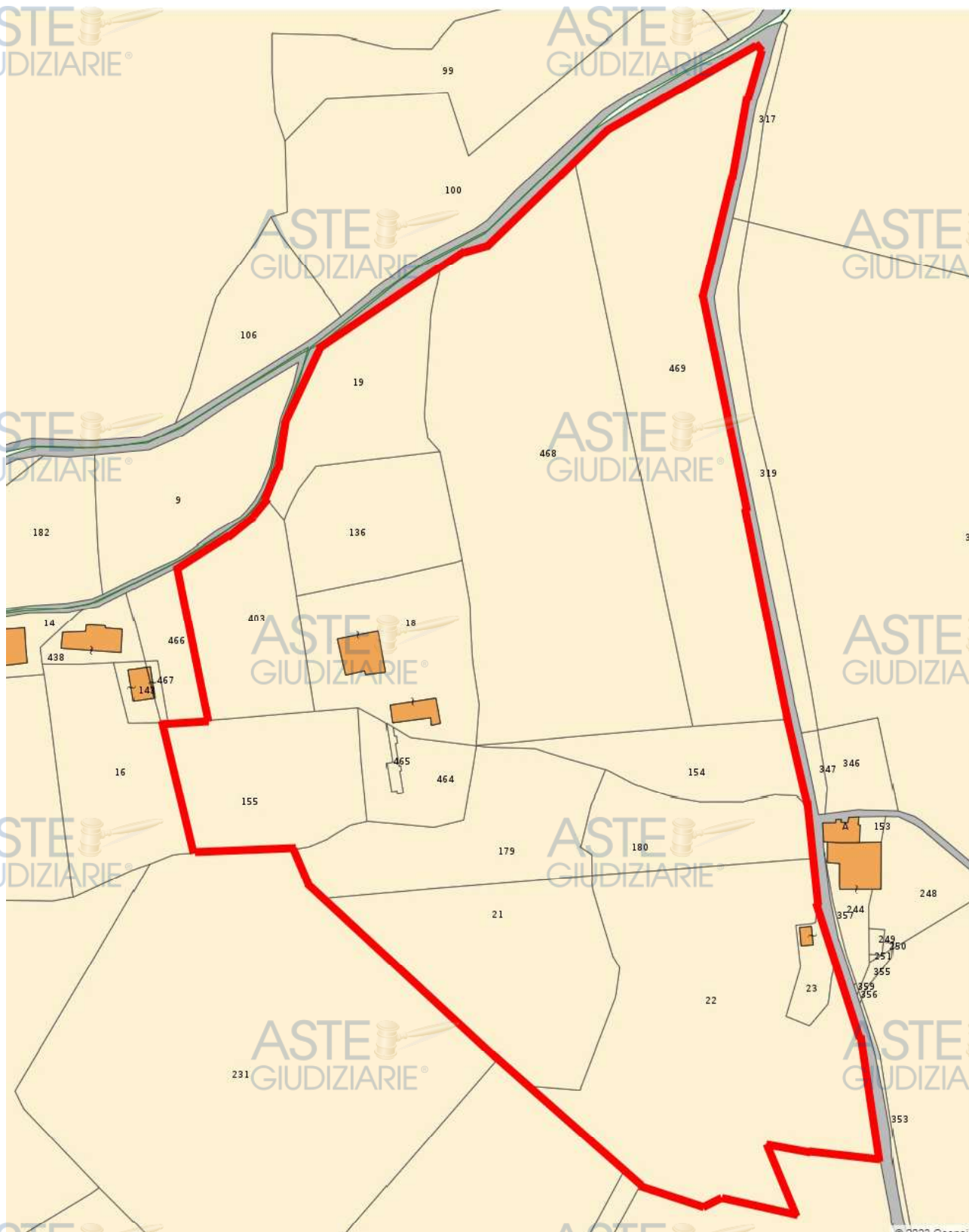
BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,74 - Reddito Agrario Euro 0,25 - Dati di Superficie Mq .
1.195,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 468;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 8,19 - Reddito Agrario Euro 2,73 - Dati di Superficie Mq .
132.16,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 469;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 5,61 - Reddito Agrario Euro 1,87 - Dati di Superficie
Mq . 9.047,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;



Planimetria catastale.

3. CONFRONTO ECONOMICO TRA LA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA RELATIVA ALL' UDIENZA DEL 24/10/2023 E QUELLA DEL 17/09/2024 ,QUEST'ULTIMA DENOMINATA REVISIONE 01.

Nella Relazione Tecnica Estimativa del 24/10/2023 , il presente Esperto Stimatore aveva stimato l' intero compendio immobiliare (inclusi costi tecnici ed amministrativi, costi per ripristino di opere strutturali e "Riduzione assenza garanzie vizi") per un totale pari ad € **395.000,00** (**Trecentocentonovantacinquemila//00**) , che era suddiviso:

- € **291.000,00** - Valore commerciale relativo agli immobili edilizi;
- € **104.000,00** - Valore commerciale relativo ai terreni ed alle piante ornamentali.

Questo valore congiunto era riferito ad un'alienazione immobiliare ad un unico soggetto acquirente dove contestualmente in sede notarile si sarebbe intestato entrambi i beni, ed era quello che proponeva il presente Esperto Stimatore in sede di udienza del 24/10/2023 onde non frazionare i beni edilizi da quelli agricoli poiché uniti da un rapporto di complementarietà.

Con l' udienza del 24/10/2024 le Parti avevano concordato di affidare al presente Esperto Stimatore una valutazione separata degli immobili pignorati suddivisi in due lotti, distinti come "Lotto A", riferito principalmente agli immobili distinti al Catasto Fabbricati del compendio che sono attualmente di proprietà degli esecutati Sig. ****OMISSIS**** ed il figlio ****OMISSIS****, e come "Lotto B", riferito agli immobili distinti al Catasto Terreni, ivi compreso l' immobile che è costituito da una cantina ipogea , che sono attualmente di proprietà degli esecutati Sig. ****OMISSIS**** e sig.ra ****OMISSIS****.

“LOTTO A”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



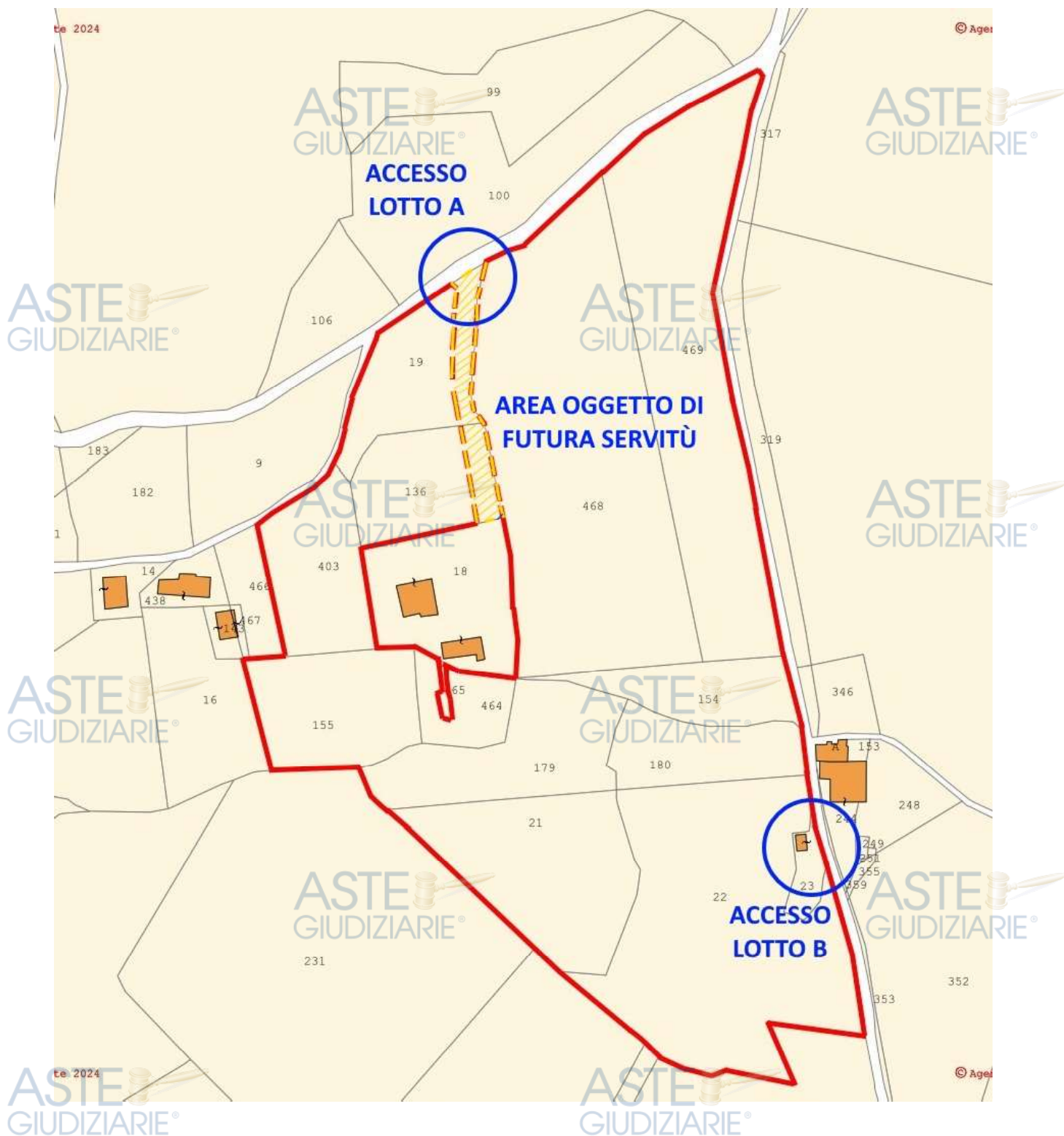
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“LOTTO B”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nella Relazione Tecnica Estimativa del 17/09/2024 , il presente Esperto Stimatore aveva stimato l'intero compendio immobiliare (inclusi costi tecnici ed amministrativi, costi per ripristino di opere strutturali, e la "Riduzione assenza garanzie vizi") per un totale pari ad **€ 355.000,00 (Trecentocinquantacinquemila //00)** , che era suddiviso:

- **€ 228.000,00** - Valore commerciale relativo agli immobili edilizi;
- **€ 127.000,00** - Valore commerciale relativo ai terreni ed alle piante ornamentali.

Dai dati emerge un valore economico dei beni edilizi eseguiti ridotto rispetto alla iniziale Relazione Tecnica Estimativa pari ad **€ 63.000,00** dovute alla realizzazione dello stradello di accesso autonomo comprensivo di lavori ed oneri tecnici , alla servitù passiva di passaggio ed alla creazione di un nuovo accesso dedicato esclusivamente al Lotto " B" .

Tutto ciò conferma la tesi del presente Esperto Stimatore che i beni eseguiti devono essere alienati in soluzione unica onde evitare inutili costi ed ovviamente un deprezzamento del valore immobiliare.

4. RIPARTIZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI TRA ATTRIBUIRSI AI SOGGETTI ESECUTATI E NON ESECUTATI.

Rese note le precedenti premesse ai punti n. 1-2-3 il presente Esperto Stimatore attribuisce i valori immobiliari stimati ad ogni singolo soggetto in base alla richiesta del G.E. dott. Fabio Santoro e disposta nell' Ordinanza del 11/02/2025.

In relazione alla tabella estimativa qui sotto riportata (rif. Relazione Tecnica Estimativa dell' Udienza del 24/10/2023) , il valore complessivo dei beni edilizi ammonta ad **€ 291.000,00**

VERIFICA CONSISTENZA IMMOBILI SOGLIANO AL RUBICONE E VALORE COMMERCIALE – VIA FARNETO N.46

		CONSIST	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Edificio principale	PT -P1	263,06	1.150,00	302.519,00
Porticato abitazione principale	PT	10,75	1.150,00	12.362,50
Edificio ad uso deposito/ricovero attrez.	PT	36,00	1.150,00	41.400,00
Cantina/grotta	PT	15,00	1.150,00	17.250,00
Oneri pratica edilizia CILA di completamento e fine lavori				-4.500,00
Costi ripristino porta bagno edificio princ.				-500,00
Costi interventi strutturali edificio ad uso deposito/ricovero attrezzature				-45.000,00
			Totale parziale	323.531,50
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	32.353,15
			TOTALE	291.178,35
TOTALE ARROTONDATO				291.000,00

L'edificio principale ed il deposito /ricovero attrezzi sono di proprietà del Sig. ****OMISSIS**** (esecutato) e del Sig. ****OMISSIS**** (non esecutato) nella misura del 50% ciascheduno e sono riferiti ai seguenti dati catastali:

- **Foglio 1 – Particella 18 – Sub.4** – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 10,5 Vani -Rendita Euro 1.057,45 - Dati di Superficie Mq.243 – Totale escluse aree scoperte Mq.233.

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- **Foglio 1 – Particella 18 – Sub.5** – Categoria C/2 – Classe 2; collegato al

Foglio 1 – Particella 465 – Sub.2 – Categoria C/2 – Classe 2;

Rendita Euro 344,22 – Consistenza mq.155 – **Dati di superficie 180 Mq. (entrambi)**

intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Il sig. ****OMISSIS**** (esecutato) e la Sig.ra ****OMISSIS**** (esecutata) possiedono nella misura del 50% anche i seguenti beni edilizi con riferimento ai seguenti dati catastali:

- **Foglio 1 – Particella 465 – Sub.1** – Categoria F/1 – Classe 1 – Consistenza 75 Mq

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- **Foglio 1 – Particella 23** – Categoria F/2 (Edificio collabente)

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2);

L'edificio collabente di fatto non esiste più sul posto, né tantomeno sono state rinvenute tracce di macerie o altri aggregati per cui il calcolo del valore immobiliare è riferito esclusivamente all' area su cui insisteva il manufatto edilizio, intesa naturalmente come terreno agricolo a destinazione seminativo, per cui il valore edilizio immobiliare è pari ad **€ 0,00**.

L' immobile distinto invece al **Foglio 1 – Particella 465 – Sub.1** non è altro la cantina/grotta ipogea il cui valore stimato è pari ad € 17.200 al lordo della sola "Riduzione Garanzia dei Vizi del 10%" in quanto i costi e gli oneri da cui alla tabella sopraindicata sono solo per l' edificio principale ed il deposito attrezzi.

Per cui abbiamo :

- € 17.200,00 – 10% = € 17.200,00 - € 1.720,00 = € 15.480,00 arrotondato ad **€ 15.500,00**

Valore del solo bene di cui al **Foglio 1 – Particella 465 – Sub.1** intestato per il 50% al Sig.

******OMISSIS****** e al 50% alla Sig.ra ******OMISSIS******.

Ciò significa che gli altri beni immobiliari edilizi intestati al 50% tra i Sigg. ******OMISSIS****** e

******OMISSIS****** corrispondono alla seguente sottrazione:

• € 291.000,00 - € 15.500 = **€ 275.500,00** che corrisponde al valore dei beni edilizi cointestati al Sigg. ******OMISSIS****** e ******OMISSIS******, ovvero **€ 137.750,00** ciascheduno.

I terreni agricoli stimati nella Relazione Tecnica Estimativa del 24/10/2023 ammontano a **€ 104.000,00** e sono suddivisi equamente tra i Sigg. ******OMISSIS****** e ******OMISSIS******, ovvero **€ 52.000,00** ciascheduno.

Nelle tabelle a seguire sono riportati i valori immobiliari per ogni singolo soggetto:

******OMISSIS******, (Soggetto esecutato) - CF. ******OMISSIS******;

Edificio principale con porticato abitazione principale , edificio ad uso deposito/ricovero attrezzi , comprensivo di oneri tecnici e costi Pro quota		137.750,00
Cantina/grotta - Pro quota		7.750,00
Terreni agricoli – Pro quota		52.000,00
	Totale parziale	197.500,00

******OMISSIS******, (Soggetto esecutato) - CF. ******OMISSIS******.

Edificio principale con porticato abitazione principale , edificio ad uso deposito/ricovero attrezzi , comprensivo di oneri tecnici e costi Pro quota		0,00
Cantina/grotta - Pro quota		7.750,00
Terreni agricoli – Pro quota		52.000,00
	Totale parziale	59.750,00

OMISSIS (Soggetto non eseguito) - CF. ***OMISSIS***;

Edificio principale con porticato abitazione principale , edificio ad uso deposito/ricovero attrezzi , comprensivo di oneri tecnici e costi Pro quota		137.750,00
Cantina/grotta - Pro quota		0,00
Terreni agricoli – Pro quota		0,00
	Totale parziale	137.750,00

Totale complessivo	395.000,00
--------------------	-------------------

Che corrisponde al valore peritale totale corrispondente alla Relazione Tecnica Estimativa del 24/10/2023.

5. CONCLUSIONI

Il presente Esperto Stimatore ha ottemperato alle osservazioni richieste dal G.E. Dott. Fabio Santoro relativa all' Ordinanza del 11/02/2025 e nella presente Relazione Tecnica Integrativa sottoscritte. Si ritiene di aver portato a termine l'incarico ricevuto, esprimendo le conclusioni tecniche basate sulla reale validità della Relazione Tecnica Estimativa del 24/10/2023 ossia sulla alienazione di tutti i beni eseguiti senza frazionamenti nei lotti "A" e "B" . Il presente Esperto Stimatore rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Forlì/Ravenna – li 31.05.2025.

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni