

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT: FABIO SANTORO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO " A "

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA SINTETICA DEGLI IMMOBILI STIMATI

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

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 e gli ingressi pedonali sono ubicati sulla via Bagnolo Farneto, comunemente detta Via Farneto.

Trattasi di beni immobili di natura edilizia e di terreni agricoli destinati a seminativo e basco ceduo. Quelli di natura edilizia 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.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata degli immobili edilizi è pari mq. 324,81.

I terreni agricoli costituiscono nel contesto ambientale e paesaggistico un vero e proprio parco per un'estensione totale di mq. 57.263. Sono presenti anche essenze arboree di pregio ornamentale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano (I779).

- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.4 – Categoria A/7;
- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.5 – Categoria C/2 ;
Foglio 1 – Particella 465 – Sub.2 – Categoria C/2 ;
- Foglio 1 – Particella 465 – Sub.1 – Categoria F/1;
- Foglio 1 – Particella 23 – Categoria F/2 (Edificio collabente)

Catasto Terreni del Comune di Sogliano (I779)

- Foglio 1 – Particella 18; (Rientra nell'area urbana Catasto Fabbricati - Ente Urbano);
- Foglio 1 – Particella 19 - SEMINATIVO ;

- Foglio 1 – Particella 21- SEMINATIVO ;
- Foglio 1 – Particella 22 - SEMINATIVO E BOSCO CEDUO;
- Foglio 1– Particella 23; Contrassegnata come F2 – Edificio Collabente. Non sono più reperibili altre informazioni dall’Agenzia del Territorio di Forlì essendo stato dichiarante collabente. Dal rilievo digitale l’area misura mq. 452.
- Foglio 1 – Particella 179 - SEMINATIVO;
- Foglio 1 – Particella 180 - BOSCO CEDUO;
- Foglio 1 – Particella 154 - BOSCO CEDUO;
- Foglio 1 – Particella 155 - BOSCO CEDUO;
- Foglio 1 – Particella 136 - SEMINATIVO;
- Foglio 1 – Particella 403 - SEMINATIVO ARBOREO;
- Foglio 1 – Particella 464 - BOSCO CEDUO
- Foglio 1 – Particella 468-BOSCO CEDUO;
- Foglio 1 – Particella 469- BOSCO CEDUO;

CONFINI

La proprietà degli esecutati confina a Nord con la Via Compagnia, ad Est con la Via Farneto, a Sud con le particelle 209, 211, 230, 231 (terreni agricoli) e ad Ovest con le particelle 16, 466 e con il Foglio 49 particella 9 (terreni agricoli).

PERTINENZE

Intera proprietà.

SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 e LEGGE 724/94

Esiste solo una difformità in una parete del servizio igienico al piano primo del villino che non è nella posizione indicata nelle planimetrie e che si può risolvere con un ripristino dei luoghi anziché una sanatoria edilizia.

Dalle ricerche condotte presso l’Amministrazione Comunale, il presente Esperto Stimatore in fase di elaborazione della Relazione Tecnica Estimativa ha rilevato che vi sono delle pratiche edilizie il cui iter amministrativo non è stato ancora terminato.

Attualmente come documento relativo all'agibilità/abitabilità fa fede l'autorizzazione di Abitabilità del 27.07.1979 inerente la realizzazione dell'edificio principale e del relativo proservizio esterno.

STATO DI POSSESSO

I beni immobiliari sono pervenuti ai proprietari con atto di compravendita datato 23 Ottobre 2007. Attualmente è vissuto dagli stessi proprietari in maniera occasionale e nessuno di loro possiede la residenza anagrafica presso gli immobili pignorati.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il villino risulta essere in classe "D" con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 170,11 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. Il codice regionale dell'APE è il seguente: 01764-085458-2019 ed è stato rilasciato in data 02.12.2019 con validità sino al 02.12.2029.

STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato complessivo dei beni immobiliari (fabbricati e terreni) decurtati dei costi di ripristino della parete del bagno al piano primo del villino, onorari tecnici per il completamento delle pratiche edilizie, il consolidamento di alcune murature portanti nel proservizio e la riduzione per "assenza di garanzia dei vizi del bene venduto" è pari ad:

€ 395.000,00 (Euro Trecentonovantacinquemila//00)

Ravenna/ Forlì: 08/08/2025

L' Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni

(f.to digitalmente)