

**SCHEDA SINTETICA DEGLI IMMOBILI STIMATI**

**Esecuzione immobiliare RG N. 29/2025**

**Promossa da**  
**BANCA BCC RAVENNATE-IMOLESE-FORLIVESE**  
**contro**  
**CORJN MANZONI**  
\*\*\*\*\*  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. DANILO MAFFA**



**ESPERTO STIMATORE**  
**ARCH. ROBERTO LEONI**

**ALLEGATO “ A “**



## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati all' interno del territorio comunale di Civitella di Romagna ( Forlì -Cesena), località Giaggiolo – Podere Piaia di Sotto , a circa 14 Km dal Comune Capoluogo. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a metà strada tra la frazione di Pieve di Rivoschio ed i ruderi del Castello di Giaggiolo in una zona calanchiva e sono costituiti da una porzione di edificio colonico residenziale costituito da un piano terra che comprende una corte interna e ed un volume edificato sempre al piano terra con vani destinati a cucina e pranzo. Al piano primo due camere da letto ed un bagno. Accanto all' immobile sopracitato dei terreni agricoli con prevalenza di qualità Seminativo ed in parte a Bosco Ceduo ed Incolto Sterile.

## CONFINI

### 02.B) Confini

Le 4 particelle di Corjin Manzoni (quelle lontane dalla casa per intenderci ) sono al Foglio n. 70, la casa ed i terreni adiacenti al Foglio 85.

Per le particelle iscritte nel **Foglio n. 70**, i confinanti sono:

#### 1. Foschi Maria Antonietta;

Nata a Civitella di Romagna il 27/11/1946 - CF FSC MNT 46S67 C777Y

#### 2. Celli Giovanni Costante;

Nato a Civitella di Romagna il 05/05/1959 - CF CLL GNN 59E05 C777Q

#### 3. Bonetti Domenico;

Nato a Cesena il 09/01/1966 - CF BNT DNC 66A09 C573U.

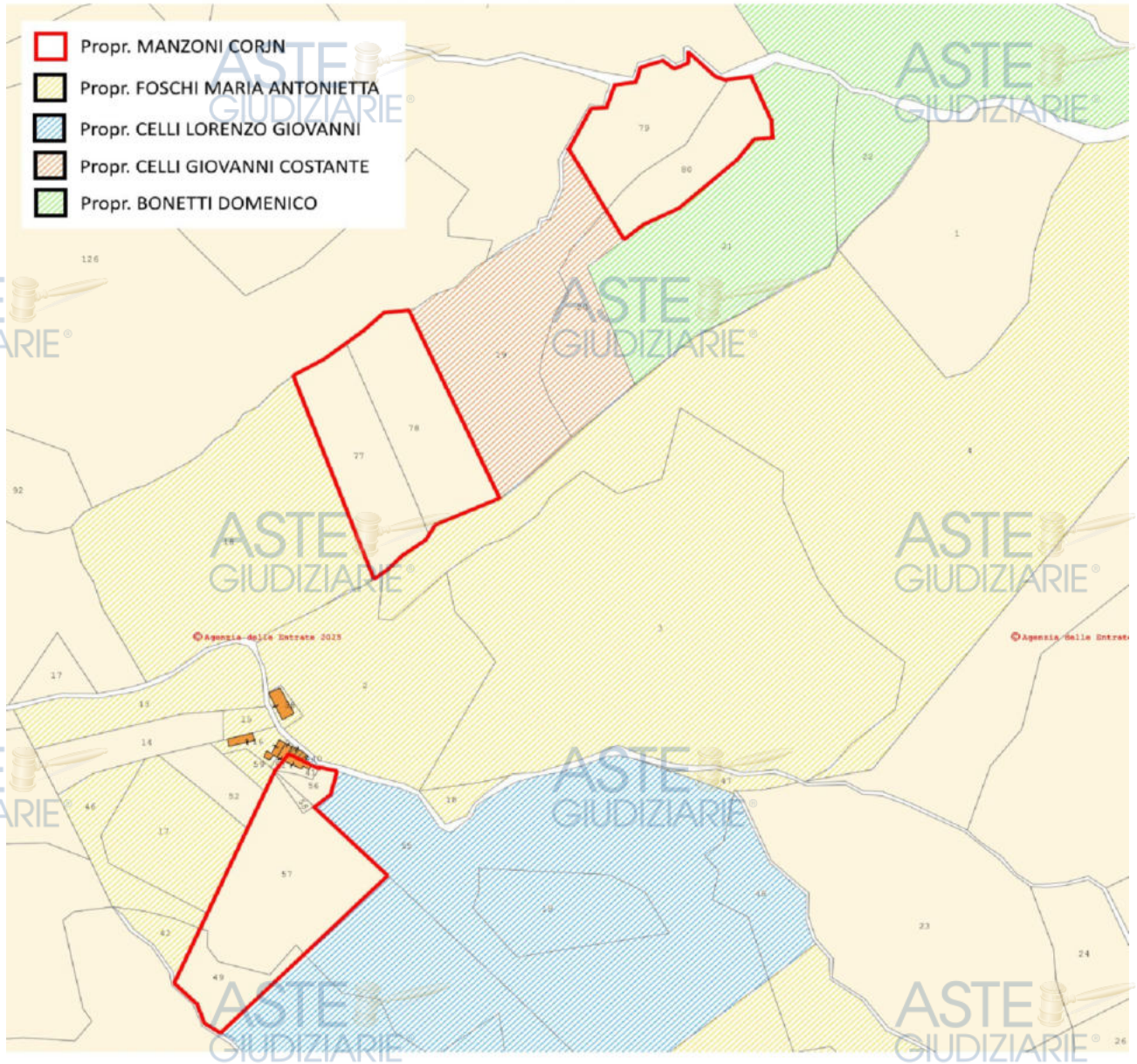
Per le particelle iscritte nel **Foglio n. 85**, i confinanti sono:

#### 1. Foschi Maria Antonietta;

Nata a Civitella di Romagna il 27/11/1946 - CF FSC MNT 46S67 C777Y

#### 2. Celli Lorenzo Giovanni;

Nato a Civitella di Romagna il 25/02/1957 - CF CLL LNZ 57B25 C777Y



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Dati Catastali attuali

#### Catasto Fabbricati del Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777)

- Foglio 85 – Particella 41 – Subalterno 1 - Categoria A3- Classe 1 – Vani 6  
Rendita Catastale Euro 201,42;  
Intestato a: *Manzoni Corjn.*
- Foglio 85 – Particella 41 – Mq 93 - **Ente Urbano**( Riportato nel Catasto Terreni);  
Intestato a: *Manzoni Corjn.*

#### Catasto Terreni del Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777)

##### Foglio 85 – Particella 49;

- INCOLTO STERILE - Dati di Superficie Mq 1.600.;
- Intestato a: *Manzoni Corjn.*

##### Foglio 85 – Particella 56;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 0,69- Reddito Agrario Euro 0,89 -  
Dati di Superficie Mq.383.
- Intestato a: *Manzoni Corjn.*

##### Foglio 85 – Particella 57;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 11,06 - Reddito Agrario Euro 14,21 -  
Dati di Superficie Mq. 6.116.
- Intestato a: *Manzoni Corjn.*

##### Foglio 85 – Particella 58;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 0,24 - Reddito Agrario Euro 0,31 -  
Dati di Superficie Mq. 135.
- Intestato a: *Manzoni Corjn.*

**Foglio 70 – Particella 77;**

- SEMINATIVO ARBORATO- Classe 4 - Reddito Domenicale Euro 14,49 - Reddito Agrario Euro 13,37 - Dati di Superficie Mq. 4.316.

Intestato a: *Manzoni Corjn.*

**Foglio 70 – Particella 78;**

- SEMINATIVO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 14,11 - Reddito Agrario Euro 14,11 - Dati di Superficie Mq. 4.967.

Intestato a: *Manzoni Corjn.*

**Foglio 70 – Particella 79;**

- SEMINATIVO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 10,65 - Reddito Agrario Euro 110,65 - Dati di Superficie Mq. 3.749.

Intestato a: *Manzoni Corjn.*

**Foglio 70 – Particella 80;**

- BOSCO CEDUO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 1,73 - Reddito Agrario Euro 0,79 - Dati di Superficie Mq. 3.046.

Intestato a: *Manzoni Corjn.*

**TOTALE SUPERFICIE ISCRITTA AL CATASTO TERRENI: MQ. 24.312**

**PERTINENZE**

Intera proprietà.

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

L' unità immobiliare non presenta opere abusive ed è coerente con i disegni architettonici e catastali. L' unico organismo incongruo è un piccolo box auto in lamiera facilmente amovibile il cui costo è già stato quantificato in sede di stima.

L' unità immobile è un ante 1967. Il certificato di abitabilità/agibilità è inesistente.

### STATO DI POSSESSO

I beni immobiliari sono pervenuti alla Parte Esecutata con atto di compravendita datato 04/06/2019 e sono attualmente nella sua disponibilità.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L' Attestato di Prestazione Energetica certifica che l'immobile è in classe "G" con indice

di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 587,86 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ .

Il numero dell'APE è il seguente: **00412-035266-2019** ed è stato rilasciato in data 20.05.2019 ed è valido sino al 20.05.2029.

### STIMA DEI BENI IMMOBILIARI EDILIZI

Il più probabile valore di mercato complessivo dell' unità immobiliare decurtati dei costi di manutenzione straordinaria, rimozione box auto e alla riduzione per l' " assenza di garanzia dei vizi del bene venduto" , è pari ad:

**€ 53.500** (Euro Cinquantatremilacinquecento//00);

### STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Il più probabile valore di mercato complessivo dei terreni decurtati dei costi relativi alla riduzione per " assenza di garanzia dei vizi del bene venduto" è pari ad:

**€ 31.500,00** (Euro Trentunomilacinquecento//00)