

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 181/2022**

promossa da:

.....

Contro

.....

1

---

**RELAZIONE EPURATA**

**“Lotto SECONDO”**

**Custode Giudiziale: IVG**

## - Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 13 a 22: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 23 a 24 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 24 a 25: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 25: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagine 25 e 26: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine 26: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagine 26 e 27: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagine 27: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 27: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagine da 27 a 28: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine 28 e 29: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagine 29: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagine 29: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagina 29; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagine 29 e 30: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagine 30: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 31 a 33: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 34: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine da 34 a 36: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 36: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 36: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 36: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagine 36 e 37 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 37: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 37 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 37: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 37: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagine 37 e 38: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 38;
- Punto 33)** pagine da 38 a 41: Conclusioni.

## **- PREMESSA**

### **Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Forlì per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- richiesta presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì del Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà.
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta presso il Comune di Forlì -Ufficio Stato Civile-Demografici dei Certificati Anagrafici (residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutato .....);
- sopralluogo eseguito il 29/11/2023 alla presenza del Custode Giudiziale e dell'esecutato, per una prima ricognizione di tutti gli immobili oggetto di procedura;
- redazione di variazione di aggiornamento catastale sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni, per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.
- redazione di n° 1 Certificazioni APE per l'immobile rientrante nel Lotto Primo.

## **-QUESITI.**

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o*

*residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
- 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di*

riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici,

idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10.verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11.verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

12.provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

13.per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché

*l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verificati la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

- 14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l.*

63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;



18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE**;

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di

*particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*

- 24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
- 25.acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 26.acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
- 28.provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
- 29.formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

**- RISPOSTA AI QUESITI.**

**- 1.0)** *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale

IVG di Forlì nella persona del Sig. Alessandro D'Aurora, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

La data di primo accesso veniva comunicata dal Custode, al debitore esecutato presso la propria residenza con lettera AR del 14/11/2023.

In data 29/11/2023 presso i luoghi di causa alla presenza del Custode Giudiziale dello scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi si è provveduto ad eseguire un primo sopralluogo ricognitivo, visionando gli immobili oggetto di procedura alla presenza dell'esecutato ..... e della coniuge .....

Nello specifico:

- alla presenza del Sig. .... (Esecutato) è stata visionata l'intera unità immobiliare comprensiva di terreni, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e le rifiniture e eseguendo il rilievo planimetrico con strumentazione laser.

Successivamente lo scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi hanno eseguito un secondo accesso presso la proprietà pignorata al fine di completare i rilievi topografici e planimetrici necessari per redigere l'aggiornamento catastale.

**- 2.0) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;***

#### **DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

- Verbale di pignoramento immobili del 26/09/2022 Rep. n° 3305 a favore di

..... contro il Sig. .... con il quale veniva pignorata

**l'intera proprietà** dei seguenti beni:

- porzione immobiliare sita in Comune di Forlì, via del Santuario, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 121, Particella 237 sub.2 (cat A/3); sub. 3 (cat. D/10); sub. 4 (cat. D/10); e dei terreni censiti al catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 Part. 7; 26; 38; 103; 104; 108; 109; 110; 113; 115; 116; 117; 238; 239; 237 e 114.

Trascritto a Forlì il 21/12/2022 Art. 17.113.

NB: alcuni identificativi catastali degli immobili ricompresi nel pignoramento di cui sopra a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente Perito Stimatore al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi hanno subito variazione.

Nella relazione che segue verranno indicati i nuovi identificativi catastali

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente alla data del 23/02/2024 a seguito dell'approvazione della pratica di aggiornamento catastale redatta e presentata dallo scrivente al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato alla data del sopralluogo.

**Intera proprietà** di appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 80.826 catastali sito in Comune di Forlì, località Bagnolo via del Santuario SNC, censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì,

**al Foglio 121,**

**Part. 7 AA;** Frutteto di classe 2 di mq. 2.468, Reddito Dominicale €. 66,54, Reddito Agrario €. 26,77;

**Part. 7 AB;** Vigneto di classe 2 di mq. 5.100, Reddito Dominicale €. 35,65,

Reddito Agrario €. 43,46;

**Part. 7 AC;** Frutteto di classe 2 di mq. 500, Reddito Dominicale €. 13,48,

Reddito Agrario €. 5,42;

**Part. 26;** Frutteto di classe 2 di mq. 443, Reddito Dominicale €. 4,31, Reddito

Agrario €. 2,86;

**Part. 38 AA;** Frutteto di classe 2 di mq. 78, Reddito Dominicale €. 2,10,

Reddito Agrario €. 0,85;

**Part. 38 AB;** Vigneto di classe 2 di mq. 10, Reddito Dominicale €. 0,07,

Reddito Agrario €. 0,09;

**Part. 103 AA;** Frutteto di classe 2 di mq. 8.732, Reddito Dominicale €. 235,41,

Reddito Agrario €.94,70;

**Part. 103 AB;** Vigneto di classe 2 di mq. 400, Reddito Dominicale €. 2,80,

Reddito Agrario €. 3,41;

**Part. 104;** Vigneto di classe 2 di mq. 800, Reddito Dominicale €. 5,56, Reddito

Agrario €. 6,82;

**Part. 108;** Vigneto di classe 2 di mq. 1.400, Reddito Dominicale €. 9,79,

Reddito Agrario €. 11,93;

**Part. 109;** Frutteto di classe 2 di mq. 2.760, Reddito Dominicale €. 74,41,

Reddito Agrario €. 29,93;

**Part. 110;** Frutteto di classe 2 di mq. 4.412, Reddito Dominicale €. 118,95,

Reddito Agrario €. 47,95;

**Part. 113 AA;** Vigneto di classe 2 di mq. 4.635, Reddito Dominicale €. 32,40,

Reddito Agrario €.39,50;

**Part. 113 AB;** Frutteto di classe 2 di mq. 3.605, Reddito Dominicale €. 97,19,

Reddito Agrario €.39,10;

**Part. 114;** Frutteto di classe 2 di mq. 880, Reddito Dominicale €. 23,72,

Reddito Agrario €. 9,54;

**Part. 115;** Vigneto di classe 2 di mq. 480, Reddito Dominicale €. 3,36, Reddito Agrario €. 4,09;

**Part. 116;** Frutteto di classe 2 di mq. 2.400, Reddito Dominicale €. 64,70, Reddito Agrario €. 26,03;

**Part. 117 AA;** Frutteto di classe 2 di mq. 10.856, Reddito Dominicale €. 292,68, Reddito Agrario €. 117,74;

**Part. 117 AB;** Vigneto di classe 2 di mq. 5.500, Reddito Dominicale €. 38,44, Reddito Agrario €. 46,87;

**Part. 117 AC;** Frutteto di classe 2 di mq. 973, Reddito Dominicale €. 26,23, Reddito Agrario €. 10,55;

**Part. 239 AA;** Frutteto di classe 2 di mq. 9.932, Reddito Dominicale €. 253,21, Reddito Agrario €.101,86;

**Part. 239 AB;** Vigneto di classe 2 di mq. 800, Reddito Dominicale €. 5,59, Reddito Agrario €.6,82;

**Part. 277;** Vigneto di classe 2 di mq. 4.946, Reddito Dominicale €. 35,76, Reddito Agrario €. 42,12;

**Part. 279;** Vigneto di classe 2 di mq. 8.716, Reddito Dominicale €. 63,02, Reddito Agrario €. 74,27;

in capo alla ditta catastale eseguita ..... proprietario per 1/1.

### CONFINI

Il terreno confina con il terreno di proprietà del sig. .... (part 19), con il terreno di proprietà delle Sig.re ..... (part. 91); con il terreno di proprietà del Sig. .... (part 91,92 e 252; con il terreno di proprietà del Sig. .... (part.250); con il terreno di proprietà del Sig. .... (part.261); con la via Del Santuario; salvo altri.



## **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Forlì, frazione di Bagnolo, distante circa 12 km dal centro di Forlì in zona agricola facilmente raggiungibile da strada provinciale e/o comunali.

Il tessuto urbanistico circostante è di tipo prevalentemente agricolo caratterizzato da campi coltivati con piantagioni di alberi da frutto, graminacei vari, vigneti , etc.. e da fabbricati sparsi alcuni dei quali adibiti alla residenza ed altri ad uso agricolo.



## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da un unico “blocco” avente accesso dalla via Del Santuario, strada a doppio senso di marcia asfaltata in buono stato manutentivo.

Il terreno è delimitato verso le proprietà confinanti, eccetto verso la proprietà immobiliare rientrante nel Lotto Primo della presente relazione (casa con servizi + corte) da fossi di scolo interpoderali di medio-grandi dimensioni



Anche all'interno dello stesso terreno, in alcuni punti fra una coltura e l'altra sono presenti fossi di scolo.

Il terreno ha un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante, una buona esposizione solare e buona regimazione delle acque.

Ha una composizione di tipo argilloso di tipo misto, tipica delle campagne forlivesi.

Il terreno si presenta completamente coltivato, in ottimo stato manutentivo e conservativo ed inoltre le colture presenti sono per lo più nella massima produttività, salvo alcuni impianti di più recente piantumazione che sono nella

media produttività.

E' dotato di approvvigionamento idrico sia con pozzo artesiano all'interno del podere, sia con canalizzazione e pompa del CER (canale Emiliano Romagnolo)



Catastalmente il podere è suddiviso in prevalenza a due culture: frutteto e vigneto e nello specifico Ha. 32.787 a Vigneto e Ha. 48.039 a frutteto, confermato anche da Piano Colturale fornito dall'esecutato in sede di sopralluogo.

In sede di sopralluogo è stato accertato che parte del podere era anche coltivato a coltura erbacea ed inoltre in parte era occupato da carraie interpoderali. E' stato accertato altresì che fra alcuni filari di vigneto di recente piantumazione era stato impiantato del favino da "sovescio" per l'appunto come una sorta di fertilizzante naturale.



La parte a seminativo “grano” è in ridotta superficie rispetto all’intero podere ed è data come anche riferito dall’esecutato da una recente estirpazione di frutteto preesistente prima di essere nuovamente reimpiantato a vigneto.



Nello specifico alcune aree sono coltivate a vigneto in parte a bacca bianca vitigno trebbiano e in parte a bacca rossa vitigno Longagnesi.



Gli impianti in essere sono di diversa epoca di piantumazione ma tutti con assetto in filari dotati di pali in cemento e fili metallici. Ciascun filare di vigneto inoltre è dotato di impianto di irrigazione “goccia-goccia”.



21

Le restanti sono impiantate con colture da frutteto, quali albicocchi di diversa varietà e periodo di raccolta; in parte a pesche anch'esse di diversa varietà e tipologia (pelo o nettarine); in parte a pere ed in parte a cachi.



*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)



22



Gli impianti di cui sopra come per la vigna sono di diversa epoca di piantumazione. Sono tutti posti in filari ed alcuni sono a “vaso “ ed altri a “spalliera”.

Tutti sono dotati come per la vigna di impianto di irrigazione ”goccia a goccia”.

-----

**- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.**

\*Con atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione emessa dall'Ufficio del Registro DPFC UT Forlì 21/04/2010 Rep. n° 504/999010 della Sig.ra ..... deceduta in data 09/08/2009, l'esecutato diveniva proprietario per la quota di  $\frac{3}{4}$ , le proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.Ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 07/05/2010 Art. 4.947.

\*Con atto per causa mote Accettazione tacita del Dott. Notaio ..... del 30/01/2013 N. Rep. 23348/11112 l'esecutato accettava in maniera tacita l'eredità della ....., defunta in data 09/08/2009, la quota di  $\frac{3}{4}$ , delle proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 E di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.Ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 01/02/2013 Art. 1.232.

\*Con atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione

emessa dall'Ufficio del Registro in data 11/08/1998 Rep. n° 71/619 del Sig. .... deceduto in data 11/02/1998, fra gli altri, l'esecutato diveniva proprietario per la quota di ¼ delle proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 20/08/1999 Art. 8.098.

NB: non risulta essere trascritta l'accettazione di eredità da parte dell'esecutato e della Sig.ra ..... dell'eredità del defunto .....

#### Storia ventennale

Anteriormente al ventennio la proprietà del bene rientrante nel Presente lotto era di proprietà del Sig. Verità Primo.

24

-----  
**- 4.0) "Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...".**

#### **Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato**

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutato ..... per identificativo catastale dell' immobile pignorato accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### TRASCRIZIONI CONTRO

\* Verbale di pignoramento immobili del 26/09/2022 Rep. n° 3305 a favore della ..... contro il sig. .... con il quale veniva pignorati l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e del Catasto Terreni del



medesimo Comune al Foglio 121 particella 7, 26, 38, 103, 104, 108, 109, 110, 113, 115, 116, 117, 238, 239, 237 e 114.

Trascritto a Forlì il 21/12/2022 Art. 17.113.

### ISCRIZIONI

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/02/2015 Rep. n° 25824/12593 dell'importo totale di €. 468.000,00 a fronte di un capitale di €. 260.000,00 a favore della ..... contro il sig. .... (debitore ipotecario), gravante sull'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e del Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 particella 7, 26, 38, 103, 104, 108, 109, 110, 113, 115, 116, 117, 238, 239, 237 e 114.

Iscritta a Forlì il 25/02/2015 Art. 418.

### **Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari**

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei precedenti Proprietari ..... non risultano esserci Iscrizioni o Trascrizioni Pregiudizievoli attive riguardanti il bene.

-----

#### **- 5.0) "Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..".**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

\* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno.

-----

#### **- 6.0) "Dica se debba sopperirsi ...omissis...".**

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è emerso che non risulta essere trascritta nei registri dell'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare, accettazione di eredità da parte del Sig. ....

(esecutato) del defunto .....

-----

**- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ....omissis....”.**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì e Cesena a nome dell’esecutato e per identificativo catastale è stata eseguita ricerca per accertare l’esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere riguardanti la proprietà pignorata.

In risposta l’Ufficio Preposto con mail pec comunicava che dall’interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell’Anagrafe Tributaria non risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il terreno era in uso e coltivato dall’esecutato

-----

**-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.**

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Forlì sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

Il terreno è soggetto ai vincoli riguardanti la zona Urbanistica in cui è ricompreso; ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve, oltre i seguenti vincoli:

- Zone di tutela della struttura centuriata : aree sottoposte a tutela dal PTCP, art. 21B (zone ed elementi di tutela dell’impianto storico della centuriazione )- art. 34 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino- stralcio per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC;

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo;
- art. 48 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area (settore4) – Art. 45 delle norme di PSC.
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti dell L. 353 del 21/11/2000.

-----

**-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, ...omissis..”.**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è rientrante nel presente lotto non è soggetta ai vincoli indicati.

-----

**-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.**

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (terreno agricolo) consistono essenzialmente nel mantenimento del terreno e lavorazione agraria, che si possono quantificare forfettariamente in €. 5.000,00 annue, al netto di imposte.

-----

**-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,... omissis...”;**

In base al certificato di destinazione urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è la seguente: (mapp. 103 – 104 – 108 – 109 – 110 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 239 – 26 – 38 – 7) – Sottozona E1 – Zone di produzione agricola normale – art. 101

delle norme RUE;

(mapp. 237) – Parte Sottozona A6.2 – complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico – culturale, diffusi nel territorio – ambiti di significativo valore ambientale – Edifici conservati parzialmente – art. 29.53 delle norme RUE ;

(mapp. 238) sottozona E1 , zona di produzione agricola normale – art-101 delle norme di RUE, marginalmente sottozona A6.2 – Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio – Ambiti di significato valore ambientale – art. 29.53 delle norme RUE.

---

***-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis...”***

Presso l’ufficio di Pianificazione Urbanistica di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 20/11/2023 Prot. n° 146599/2023 dal quale si evince in dettaglio:

(mapp. 103 – 104 – 108 – 109 – 110 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 239 – 26 – 38 – 7) – Sottozona E1 – Zone di produzione agricola normale – art. 101 delle norme RUE;

(mapp. 238) sottozona E1 , zona di produzione agricola normale – art-101 delle norme di RUE, marginalmente sottozona A6.2 – Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio – Ambiti di significato valore ambientale – art. 29.53 delle norme RUE.

---

***- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del***

***bene ....omissis...***

Il bene rientrante nel presente Lotto è un appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati e/o manufatti.

-----

***- 14.0) “ in caso di opere abusive, ..omissis..”.***

In occasione del sopralluogo nel terreno non sono stati accertati manufatti e/o costruzioni pertanto non si rende necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria.

-----

***-15.0) “Verifichi se i beni pignorati ...omissis...”***

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo all'esecutato Verità Giorgio deriva da per Atto causa morte certificato di denunciata successione del 21/04/2010 Rep. 504/9990/10, trascritto a Forlì il 07/05/2010 Art. 4.947 a cui è seguita accettazione di eredità Art. 1232 del 2013 e Atto causa morte certificato di denunciata successione del 11/08/1998 Rep. 71/619, trascritto a Forlì il 20/08/1999 Art. 8.098.

-----

***- 16.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis..”;***

***-17.0) “ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., omissis..”***

Trattandosi di un terreno non vi è necessità di redigere certificazione APE.

-----

***-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, ..omissis..”;***

La proprietà immobiliare pignorata essendo dei Terreni sui quali non risultano

essere presenti manufatti o fabbricati non è necessario partica di accatastamento.

-----

**-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omississ..**

Il bene oggetto di procedura essendo un terreno privo di manufatti non si ritiene necessaria la presentazione di variazione catastale.

-----

***-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”***

**- Consistenza**

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

<b>PARTICELLA</b>	<b>COLTURA</b>	<b>MQ</b>
7 AA	Frutteto	2468
7 AB	Vigneto	5100
7 AC	Frutteto	500
26	Frutteto	443
38AA	Frutteto	78
38AB	Vigneto	10
103AA	Frutteto	8732
103AB	Vigneto	400
104	Vigneto	800
108	Vigneto	1400
109	Frutteto	2760
110	Frutteto	4412
113AA	Vigneto	4635
113AB	Frutteto	3605
114	Frutteto	880
115	Vigneto	480
116	Frutteto	2400
117AA	Frutteto	10856
117AB	Vigneto	5500
117AC	Frutteto	973
239AA	Frutteto	9932
239AB	Vigneto	800

277	Vigneto	4946
279	Vigneto	8716
	<b>Complessivamente</b>	<b>80826</b>

### **-Criterio di stima**

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

31

---

### **-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

### **Valori di avvenute compravendite**

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per terreni agricoli.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

### **Valori di immobili simili in vendita**

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita

ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per terreni in vendita a Forlì, zona bagnolo e frazioni limitrofe, reperendo i seguenti annunci.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
A pochi km dalla città di Forlì, vendesi un terreno agricolo di circa 20.000 mq. non coltivato e in condizione ottimale.	20.000,00	€ 89.000,00	€ 4,45
Terreno agricolo di 10 ettari coltivato in parte a vigneto in buono stato manutentivo Altre parti coltivate a frutto e alcune incolte. Terreno dotato di irrigazione.	96.000,00	€ 360.000,00	€ 3,75
Terreno agricolo impiantato a vigneto, ulivi e kiwi; dotato di irrigazione sito località Casemurate di Forlì.	60.000,00	€ 350.000,00	€ 5,83
		V. unitario	€ 4,67

### Valori reperiti dai VAM emessi dalla Regione Emilia Romagna

In base ai Valori Agricoli medi emessi dalla Regione Emilia Romagna per l'anno 2022 pubblicati nel B.U.R. n° 127 del 06/05/2022, terreni a qualità "vigneto irriguo" come quello oggetto di stima hanno valori medi pari a €. 43.500,00 ad Ettaro mentre terreni a qualità "frutteto irriguo" come quello oggetto di stima hanno valori medi pari a €. 38.000,00 ad Ettaro

### Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per il terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, lo scrivente ritiene di poter utilizzare il valore medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori agricoli medi" fissati dalla Regione Emilia Romagna per l'anno 2022, per cui:

-per la porz. terreno a vigneto [(€ 4,67 + € 4,35):2] = € 4,51 al mq.

per la porz. terreno a frutteto [(€ 4,67 + € 3,80):2] = € 4,23 al mq.

Pertanto avremo:



PARTICELLA	COLTURA	MQ	VALORI MQ	VALORI MQ	VALORE
7 AA	Frutteto	2468		4,23 €	10.439,64 €
7 AB	Vigneto	5100	4,51 €		23.001,00 €
7 AC	Frutteto	500		4,23 €	2.115,00 €
26	Frutteto	443		4,23 €	1.873,89 €
38AA	Frutteto	78		4,23 €	329,94 €
38AB	Vigneto	10	4,51 €		45,10 €
103AA	Frutteto	8732		4,23 €	36.936,36 €
103AB	Vigneto	400	4,51 €		1.804,00 €
104	Vigneto	800	4,51 €		3.608,00 €
108	Vigneto	1400	4,51 €		6.314,00 €
109	Frutteto	2760		4,23 €	11.674,80 €
110	Frutteto	4412		4,23 €	18.662,76 €
113AA	Vigneto	4635	4,51 €		20.903,85 €
113AB	Frutteto	3605		4,23 €	15.249,15 €
114	Frutteto	880		4,23 €	3.722,40 €
115	Vigneto	480	4,51 €		2.164,80 €
116	Frutteto	2400		4,23 €	10.152,00 €
117AA	Frutteto	10856		4,23 €	45.920,88 €
117AB	Vigneto	5500	4,51 €		24.805,00 €
117AC	Frutteto	973		4,23 €	4.115,79 €
239AA	Frutteto	9932		4,23 €	42.012,36 €
239AB	Vigneto	800	4,51 €		3.608,00 €
277	Vigneto	4946	4,51 €		22.306,46 €
279	Vigneto	8716	4,51 €		39.309,16 €
	<b>Complessivamente</b>	<b>80826</b>			<b>351.074,34 €</b>

33

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche del bene**

Considerato l'ottimo stato del terreno, la produttività dello stesso non si ritiene di applicare al valore sopra determinato alcuna percentuale di deprezzamento.

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 35.107,34 (€. 351.074,34 \*10%) per cui avremo,

**V. attuale del terreno** alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 351.074,34 - €. 35.107,34 )= .....**€.315.996,91**

-----  
**-21.0) “ nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;**

La proprietà è stata pignorata per l’intera proprietà in capo al Sig. ....; pertanto non si pone il problema di una divisione.

-----  
**-22.0) “evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;**

**Intera proprietà** di appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 80.826 catastali sito in Comune di Forlì, località Bagnolo via del Santuario SNC, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, **al Foglio 121, Particelle 7, 26, 38, 103, 104, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 239, 277 e 279.**

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da un unico “blocco” avente accesso dalla via Del Santuario, strada a doppio senso di marcia asfaltata in buono stato manutentivo.

Il terreno è delimitato verso le proprietà confinanti, eccetto verso la proprietà immobiliare rientrante nel Lotto Primo della presente relazione (casa con servizi + corte) da fossi di scolo interpoderali di medio-grandi dimensioni.

Il terreno ha un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante, una buona esposizione solare e buona regimazione delle acque.

Ha una composizione di tipo argilloso di tipo misto, tipica delle campagne forlivesi.

Il terreno si presenta completamente coltivato, in ottimo stato manutentivo e conservativo ed inoltre le colture presenti sono per lo più nella massima produttività, salvo alcuni impianti di più recente piantumazione che sono nella media produttività.

E' dotato di approvvigionamento idrico sia con pozzo artesiano all'interno del podere, sia con canalizzazione e pompa del CER (canale Emiliano Romagnolo)  
Catastalmente il podere è suddiviso in prevalenza a due culture: frutteto e vigneto e nello specifico Ha. 32.787 a Vigneto e Ha. 48.039 a frutteto  
In sede di sopralluogo è stato accertato che parte del podere era anche coltivato a coltura erbacea ed inoltre in parte era occupato da carraie interpoderali. E' stato accertato altresì che fra alcuni filari di vigneto di recente piantumazione era stato impiantato del favino da "sovescio"  
La parte a seminativo "grano" è in ridotta superficie rispetto all'intero podere ed è data come anche riferito dall'esecutato da una recente estirpazione di frutteto preesistente prima di essere nuovamente reimpiantato a vigneto.  
Alla data del sopralluogo il terreno era in uso, coltivato e nella disponibilità dell'esecutato.

Urbanisticamente il terreno ha una destinazione "agricola"

La proprietà è soggetta ai seguenti vincoli: - Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, art. 21B (zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC; - Aree di potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino- stralcio per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC; - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo; - art. 48 delle norme di PSC; -Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area (settore4) – Art. 45 delle norme di PSC - Sussistono altresì i Vincoli di Zona Urbanistica in cui è ricompresa la proprietà ( Sottozona A6.2 e E1) e i vincoli di interesse riguardanti complessi Edilizi con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico culturale ecc.. oltre ai vincoli derivanti da zona

sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è emerso che non risulta essere trascritta nei registri dell'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare, accettazione di eredità da parte del .... (esecutato) del defunto ....

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

-----

**- 23.0) “precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;**

Le porzioni immobiliari urbane pignorate oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione sono vendibili in 2 lotti.

-----

**-24.0) “acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;**

**Omissis.....**

36

-----

**-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”.**

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì è stato richiesto l'Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del sig. ....

Dal medesimo Estratto risulta che l'esecutato il 04/08/2004 contraeva matrimonio con la sig.ra ....., n.68 p.1 Anno 2004.

Dall'estratto si evince che: con atto in data 04/08/2004 a rogito del Notaio Dott. ...., è stata stipulata convenzione matrimoniale con scelta di regime della separazione dei beni.

-----

**-26.0)“acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato .... omissis”**

Trattandosi di un terreno non risulta essere iscritta nessuna residenza.

-----

**-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutato non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico del sig. ....

-----

**-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita degli immobili rientranti nei lotti è soggetta a Tassa di Registro.

-----

**- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;**

Lo scrivente Perito Stimatore entro i termini di scadenza ha provveduto a entro i termini concessi dal Giudice a depositare l'elaborato Peritale.

-----

**-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, ecc..

-----

**-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico .... omissis....”**

Si è provveduto a consegnare all'esecutato ... copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie. Si è altresì comunicato l'avvenuto deposito al Custode Giudiziale ..... a mezzo pec: .., al creditore precedente ...

presso Avv.to ..... pec: .....

---

**-32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.**

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì al momento della presente relazione si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora alla vendita del bene pignorato servisse il Certificato di Destinazione urbanistica aggiornato sarà cura dello scrivente richiederlo.

---

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 80.826 catastali sito in Comune di Forlì, località Bagnolo via del Santuario SNC, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, **al Foglio 121, Particelle 7, 26, 38, 103, 104, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 239, 277 e 279**, in capo a ....., proprietario per 1/1.

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da un unico "blocco" avente accesso dalla via Del Santuario, strada a doppio senso di marcia asfaltata in buono stato manutentivo.

Il terreno è delimitato verso le proprietà confinanti, eccetto verso la proprietà immobiliare rientrante nel Lotto Primo della presente relazione (casa con servizi + corte) da fossi di scolo interpoderali di medio-grandi dimensioni

Il terreno ha un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante, una buona esposizione solare e buona regimazione delle acque.

Ha una composizione di tipo argilloso di tipo misto, tipica delle campagne forlivesi.

Il terreno si presenta completamente coltivato, in ottimo stato manutentivo e conservativo ed inoltre le colture presenti sono per lo più nella massima produttività, salvo alcuni impianti di più recente piantumazione che sono nella media produttività.

E' dotato di approvvigionamento idrico sia con pozzo artesiano all'interno del podere, sia con canalizzazione e pompa del CER (canale Emiliano Romagnolo)

Catastalmente il podere è suddiviso in prevalenza a due culture: frutteto e vigneto e nello specifico Ha. 32.787 a Vigneto e Ha. 48.039 a frutteto

In sede di sopralluogo è stato accertato che parte del podere era anche coltivato a coltura erbacea ed inoltre in parte era occupato da carraie interpoderali. E' stato accertato altresì che fra alcuni filari di vigneto di recente piantumazione era stato impiantato del favino da "sovescio"

La parte a seminativo "grano" è in ridotta superficie rispetto all'intero podere ed è data come anche riferito dall'esecutato da una recente estirpazione di frutteto preesistente prima di essere nuovamente reimpiantato a vigneto.

Alla data del sopralluogo il terreno era in uso, coltivato e nella disponibilità dell'esecutato .....

Urbanisticamente il terreno ha una destinazione "agricola"

La proprietà è soggetta ai seguenti vincoli: - Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, art. 21B (zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC; - Aree di potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino- stralcio per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC; - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo; - art. 48 delle norme di PSC; -Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area

(settore4) – Art. 45 delle norme di PSC - Sussistono altresì i Vincoli di Zona Urbanistica in cui è ricompresa la proprietà ( Sottozona A6.2 e E1) e i vincoli di interesse riguardanti complessi Edilizi con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico culturale ecc.. oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è emerso che non risulta essere trascritta nei registri dell’Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare, accettazione di eredità da parte del Sig. .... (esecutato) del defunto .....

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

**Valore complessivo del terreno in capo al Sig. ...., alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a ..... €.315.996,91**

.....

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l’adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- \* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’esperto.



- \* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- \* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 22/02/2024

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)