



“ Ubi Ictus Ibi Nos ”

Dott. Prof. Emilio Brandolini

Agronomo

Docente di Ruolo con Cattedra in Scienze Agrarie, Estimo, Economia Agraria
Consulente Tecnico del Tribunale di Forlì
Stimatore Danni Avversità Atmosferiche

Tel. 3356367351

e-mail: giarabubemilio@libero.it

P.E.C. giarabubemilio@pec.epap.it

Via Giarabub, 180 - 47522 Cesena (FC)

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 188/2020

promossa da



contro

***** **

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

SOMMARIO.

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 4
02.1) DATI CATASTALI DEL BENE	pag. 5
02.1.1) COMMENTI.....	pag. 6
02.2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	pag. 7
03) VERIFICA DEI PROPRIETARI.....	pag. 9
03.1) TITOLO ANTECEDENTE A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 10
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 11
05) SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 11
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 11
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 12
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....	pag. 12
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 13
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag. 13
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag. 13
12) PROVVEDERA' A INVIARE IL CDU	pag. 14
13) REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA.....	pag. 14
14) OPERE ABUSIVE	pag. 15
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag. 15
16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 15
17) ESENZIONE OBBLIGO DELLA PRESTA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 16
18) IMMOBILI REGOLARMENTE ISCRITTI AL CATASTATO	pag. 16
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 17
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....	pag. 17
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 17
20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag. 17
20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 18
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 19
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	pag. 19
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....	pag. 21
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....	pag. 21
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	pag. 21
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....	pag. 21
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag. 21
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 22

29) ISTANZE DI PROROGA.....	pag. 22
30) INVIO PERIZIA – DEPOSITO	pag. 22
31) COMUNICAZIONE DEL DEPOSITO	pag. 22
32) C.D.U.....	pag. 22
33) NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pag.23
34) ELENCO ALLEGATI.....	pag.24

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava, il sottoscritto dr. Agronomo Emilio Brandolini con studio tecnico in Cesena Via Giarabub n° 180, consulente tecnico per la stima dei beni pignorati situati nel Comune di Forlì (FC), il quale si pregia di rispondere al quesito posto dal Giudice delle Esecuzioni dott. Fabio Santoro. dopo aver eseguito le relative visure nei vari uffici e il sopralluogo in loco in data 30 marzo 2022 descrivo quanto segue:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

L'inizio delle operazioni peritali, sono state notificate al legale Rappresentante società esecutata mezzo Posta Raccomandata in data 18 marzo 2022

il sopralluogo è avvenuto regolarmente in data 30 Marzo 2022 alla presenza del Sig.re ***** *****, Amministratore unico della società.

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE....

QUOTA PARTE DEL BENE PARI A 1/1 DELL'INTERO LOTTO

La proprietà corrisponde a quota di 1/1 dell'intero relativamente a :

Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 279;

Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 280;

Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 262;

Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 276;

Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 277

Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 278;

L'area ha affaccio diretto sul viale ***** e si colloca in località Villanova di Forlì.

Si precisa che con Variazione in soppressione del 17/12/2013, pratica n. FO0133863, in atti dal

17/12/2013 – FRAZIONAMENTO - presentato il 17/12/2013(n.133863.1/2013) la particella 280 è stata frazionata

La dichiarazione di Frazionamento ha costituito i seguenti immobili:

Foglio 108 Particella 283

Foglio 108 Particella 284

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 108 Particella 280 (V. all. 02)

;02.1) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Dalla visura Catastale, i terreni alla data del 21/09/2021 e 21/03/2022 sono distinti al Catasto Fabbricati e terreni del comune di Forlì (FC), viale ***** :

- Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 279 Viale ***** , Categoria F/1a, Consistenza 1303 m²;
- Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 283 Superficie: 564 m²;
- Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 284 Superficie: 455 m²;
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 262 SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 180 m²;
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 276, SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 925 m²;
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 277, SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 925 m²;
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 278 SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 2.017 m²;

Con FRAZIONAMENTO presentato il 17/12/2013(n.133863.1/2013) la particella 280 è stata frazionata dando origine ha costituito i seguenti immobili:

Foglio 108 Particella 283

Foglio 108 Particella 284

Proprietari:

- Società ***** * **** ***** con sede in Forlì.

Amministratore Unico ***** **** CF: *****

Confini:

Il lotto oggetto di esecuzione confina a nord con il Viale ***** ad est con le particelle 242,271,261 ad ovest con le particelle 249 e 281 e a sud con la particella 249. ((V. all. 02)



02.1.1) COMMENTI:

Si precisa che con Variazione in soppressione del 17/12/2013, pratica n. FO0133863, in atti dal 17/12/2013 – FRAZIONAMENTO - presentato il 17/12/2013(n.133863.1/2013) la particella 280 è stata frazionata.

La dichiarazione di Frazionamento ha costituito i seguenti immobili:

Foglio 108 Particella 283

Foglio 108 Particella 284

02.2) DESCRIZIONE DEL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Il lotto oggetto di pignoramento è sito in località “Villanova”, sul viale *** , in prossimità del civico 311 e risulta essere una porzione di comparto di nuovo insediamento soggetta a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ZNI b 10 VILLANOVA" in Forlì, frazione Villanova, Via ***** .**

Si trova nelle prime campagne Forlivesi, da cui si può raggiungere il centro città di Forlì in pochi minuti.

Questo contesto agricolo, storicamente, è sempre stato vocato per la produzione frutticola, anche se ormai sono sempre di meno le aziende frutticole a favore di quelle cerealicolo foraggere.

Si trova in punto di grande passaggio, in quanto il Viale ***** unisce le città di Forlì e di Faenza.

Questo areale in futuro potrebbe rappresentare un'area di espansione urbanistica per la città di Forlì. Inoltre, nel quartiere di Villanova sono presenti tutti i servizi di principale necessità.



Trattasi di appezzamento di terreno in unico corpo, di cui una porzione fronte strada è stata asfaltata e ad oggi utilizzata come parcheggio di sosta temporanea per chi fruisce delle attività

limitrofe.



La giacitura del terreno è pianeggiante, è presente una porzione di terreno alberata con diverse essenze spontanee non di pregio, mentre la restante superficie risulta libera.

Questo lotto confina frontalmente con la via Pubblica Viale ***** , mentre posteriormente è confinante con terreni coltivati a seminativo.

Le particelle oggetto del presente pignoramento fanno parte di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata regolato da una convenzione stipulata con il Comune di Forlì con atto ai rogiti del Notaio Cinzia Brunelli in data 04/08/2009 repertorio 28342/8380 trascritto a Forlì il 5 successivo all'art 9017 , ad oggi ancora valida, insieme ad altre particelle non esegutate e in capo ad altra proprietà e il lotto è identificato nel piano urbanistico del comune di Forlì come **Sottozona ZNIb (n.10) - Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a bassa densita' da attuare**

Tale convenzione, nel caso le due proprietà trovassero un accordo o i due fondi si riunissero sotto un'unica proprietà, sarebbe ancora valida, legittimando il diritto a edificare.

Le particelle facenti parti della convenzione sono:

- Forlì, foglio 108, particelle 262, 276, 277, 278, 279, 283 e 284 di proprietà di Società ***** * **** *;

- le altre foglio 108, particella 271 sub. 1-2-3-4-5-6

Per tanto, il lotto esegutato complementariamente ai beni di proprietà dei sig.ri *****

Augusto e ***** Luciana Possiede un valore nettamente maggiore.

Questa convenzione è stata stipulata in data 2009 e prorogata ben 2 volte, nel mentre sono stati variati e cambiati gli strumenti urbanistici del comune di Forlì, il quale è in fase di approvazione del nuovo PUG. Pertanto, i termini della convenzione non sono più attuabili così come previsti, ma dovranno essere adottati alle indicazioni della vigente normativa urbanistica. Tutto ciò allo stato attuale non permette di determinare l'esatta superficie edificabile.



Estratto di mappa con perimetrazione dell'intera area oggetto piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ZNI b 10 VILLANOVA"

03) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E LA LORO ESATTA PROVENIENZA.

Proprietari dei beni oggetto di pignoramento risultanti da visura catastale sono:

- Società ***** * ***** con sede in Forlì Viale Alfredo Oriani

1, 47122

Amministratore Unico ***** **** CF: *****

03.1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.

Nel ventennio l' immobile censito al catasto fabbricati al foglio 108 p.lla 46 risulta di proprietà della soc. ***** ***** con sede in Forlì, CF ***** , per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito Notaio Favoni Miccoli Giancarlo in data 18/12/1998, Rep. 169177, trascritto il 09/01/1999 ai numeri 322 RG, 242 RP;

la Società ***** ***** ha venduto la P.lla 266 (generata dalla soppressione delle p.lle 46 sub. 1-2) alla società *** *** con sede in Forlì CF ***** con atto di compravendita a Rogito Notaio Brunelli Cinzia del 11/01/2007 Repertorio 26430 trascritto il 15/01/2007 ai numeri 1199 RG 780 RP;

Nel ventennio la particella 94 foglio 108 risulta di proprietà del sig. ***** ***** , nato a Forlì il 28/02/1940, CF: ***** , per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Baruzzi in data 15/12/1977, Repertorio 27668, trascritto il giorno 11/01/1978 al numero 262 di formalità.

***** ***** ha venduto la particella 250 e 262 alla società *** *** con sede in Forlì CF:***** , con atto di compravendita a rogito Notaio Roberta Varano in data 02/10/2006 repertorio 913, trascritto il giorno 11/10/2006 ai numeri 20750 RG 12407 RP;

La Società *** *** ha venduto le partielle 262,276,277 e 278 e le aree urbane del foglio 108 particelle 279 e 280 in favore della società ***** con sede in Forlì, CF ***** con atto di compravendita a rogito Notazio Cinzia Brunelli in data 17/07/2009 Repertorio 28309 trascritto il 22/07/2009 ai numeri 14255 Rg 8323 RP.

La Società ***** ha venduto gli immobili in oggetto in favore della società ***** srl con sede in Forlì CF ***** , con atto di compravendita a rogito Notaio Guastamacchia Domenico repertorio 245645/29897 del 04/07/20011 trascritto il 21/07/2011 ai numeri 7835 RP e 12665 RG.

Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato quanto segue: “ in ordine alla vendita fra le parti si conviene quanto segue:

a) la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti, condizioni e servitù contenuti nell'atto ai rogiti del Notaio Cinzia Brunelli in dta 17/07/2009, trascritto a Forlì il 22

successivo all'art. 8323, obbligandosi alla loro esatta osservanza.

b) la parte acquirente dichiara inoltre di ben conoscere ed accettare tutti i patti, obblighi, condizioni e servitù contenuti nella CONVENZIONE, stipulata con il Comune di Forlì con atto ai rogiti del Notaio Cinzia Brunelli in data 04/08/2009 repertorio 28342/8380 trascritto a Forlì il 5 successivo all'art 9017, intendendo subentrare in detti obblighi.

c) le obbligazioni e le servitù tutte derivanti dall'atto sono a favore ed a carico degli attuali contraenti, loro eredi ed aventi causa anche a titolo particolare". (V. all. 05)

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI..

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e riportate nella relazione notarile da cui risultano non esserci gravami o vincoli. (V. all. 05)

05) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

planimetrie catastali dell'immobile, visure catastali attuali, mappa catastale, elenco subalterni.

Nota: con Variazione in soppressione del 17/12/2013, pratica n. FO0133863, in atti dal 17/12/2013 – FRAZIONAMENTO - presentato il 17/12/2013(n.133863.1/2013) la particella 280 è stata frazionata.

La dichiarazione di Frazionamento ha costituito i seguenti immobili:

Foglio 108 Particella 283

Foglio 108 Particella 284

06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione ipotecaria e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all' E.S. omissioni fiscalmente

rilevanti alle quali si debba sopperire. (V. all. 06)

07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.

Presso i competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l’eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d’uso sottoscritti.

L’ufficio interpellato ha risposto alla richiesta (in data 04/04/2022) comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l’immobile interessato. (V.all. 12)

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 DI NATURA CONDOMINIALE O 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;

Dall’indagine effettuata presso l’Ufficio Urbanistico del Comune di Forlì , l’area oggetto di esecuzione è interessata dai seguenti vincoli :

- Zone di tutela degli elementi della centuriazione: 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. 32 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di compatibilità' dei potenziali ostacoli e pericoli per la

navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo (V.all. 09)

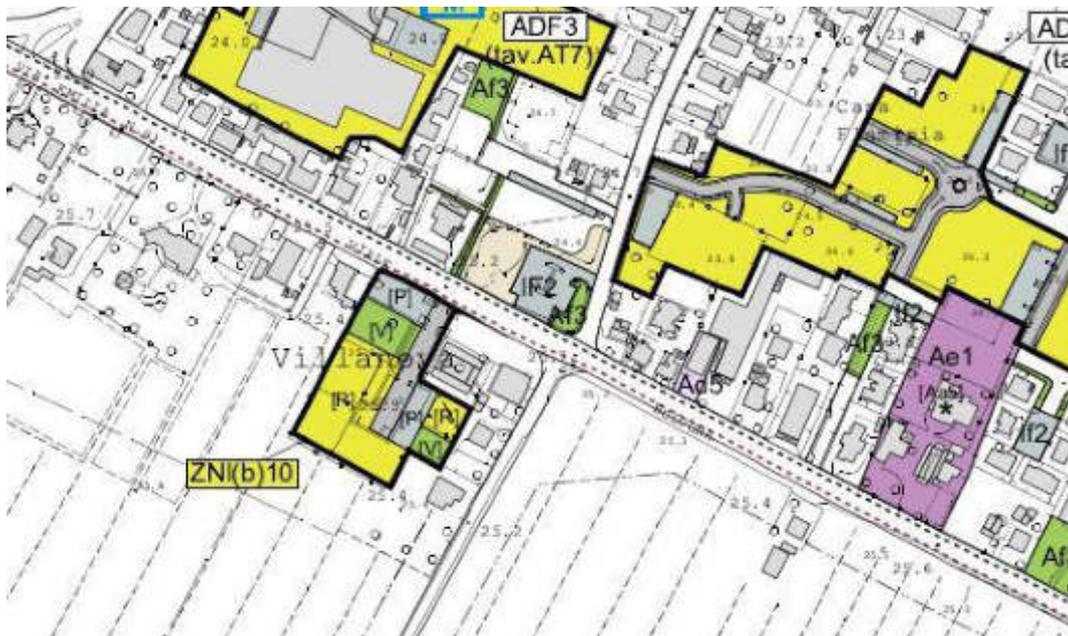
09) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Non esistono vincoli.

10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE...

Trattandosi di terreni non risulta possibile indicare l'importo annuo delle spese di gestione.

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE



Il lotto oggetto di esecuzione ricade a livello urbanistico nei seguenti vincoli:

Verificati gli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dalla variante di adeguamento approvata

con delibera di consiglio comunale n.179 del 1/12/2008 e relative successive varianti che il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Sottozona ZN1b (n.10)** - Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a bassa densita' da attuare - art.96 delle norme di POC.

e i seguenti vincoli:

- Zone di tutela degli elementi della centuriazione: 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. 32 delle norme di PSC;

- Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 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.

- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

In aggiunta a quanto sopra certificato restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici. (V. all. 07)

12) PROVVEDERA' AD INOLTARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'.

L'area oggetto di esecuzione è disciplinata da:

- **C O N V E N Z I O N E** (stipulata con il Comune di Forlì con atto ai rogiti del Notaio Cinzia Brunelli in data 04/08/2009 repertorio 28342/8380 trascritto a Forlì il 5 successivo

all'art 9017) ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, per l'attuazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ZNI BLO VILLANOVA" in Forlì, frazione Villanova, Via ***** .

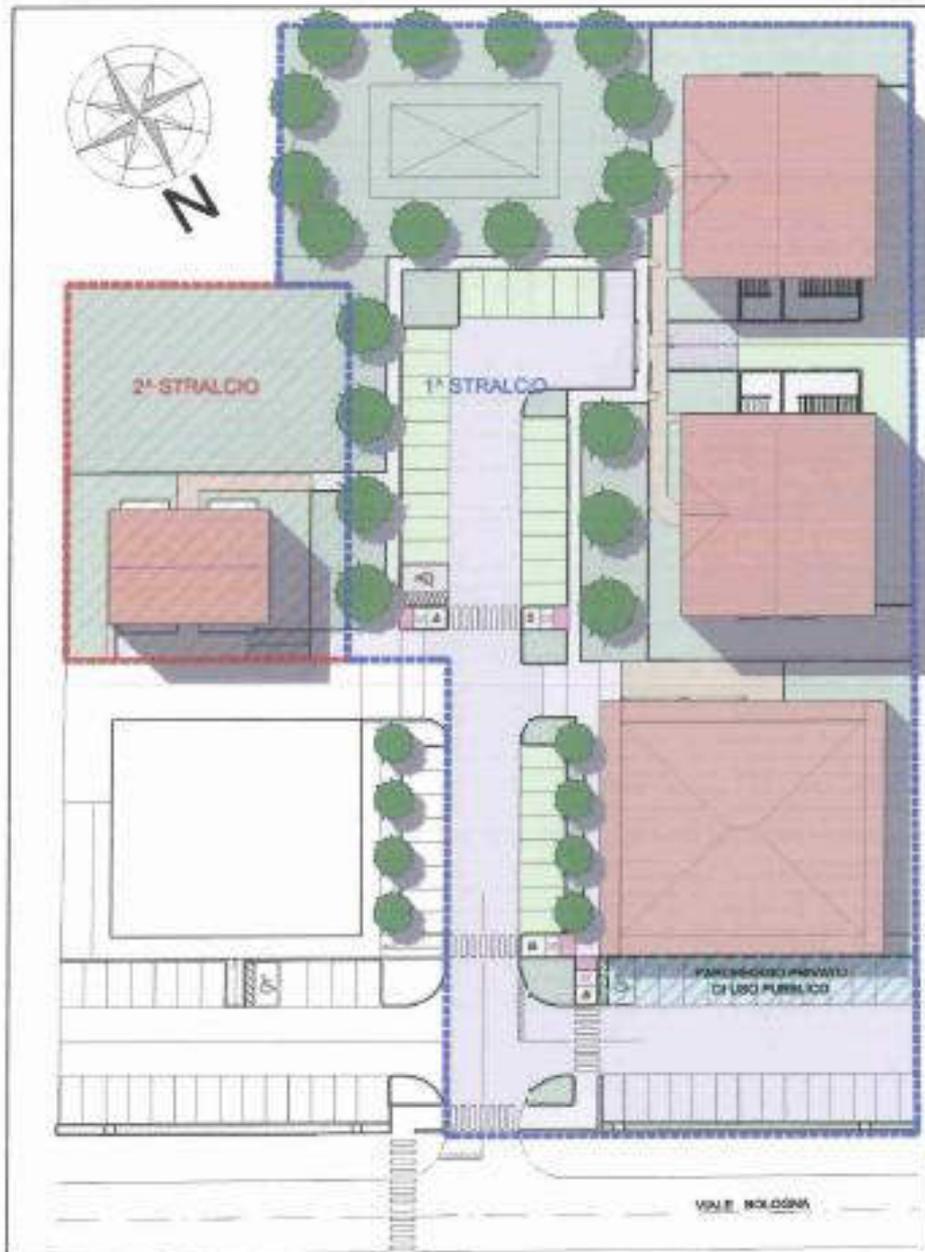
Si precisa che la Convenzione è stipulata fra il Comune di Forlì, la società Villanova e i signori ***** ***** e ***** **** proprietari della particella 271.

Da incontro con i tecnici dell'ufficio Urbanistica del Comune di Forlì è emerso che la convenzione risulta tutt'ora valida grazie a diverse proroghe statali temporale sull'attuazione ma che tale convenzione sia ATTUABILE SOLO CON LA PARTECIPAZIONE DEI SIGNORI ***** .

L'acquirente dell'area oggetto di esecuzione dovrà quindi prendere accordi con gli altri soggetti firmatari della convenzione per poter procedere con le opere di urbanizzazione (per le quali è già stato rilasciato permesso di costruire PDC 192/2009) e con le opere edili.

In considerazione del tempo trascorso dalla firma della convenzione nonché delle numerose modifiche urbanistiche intervenute negli anni l'acquirente dovrà rivalutare con l'ufficio tecnico del Comune di Forlì quali siano i possibili interventi da eseguire, le opere di urbanizzazione da realizzare e le aree da cedere . (V. all. 8A)

- PERMESSO DI COSTRUIRE 192 del 30/09/2009 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione intestato a ***** srl, ***** ***** , ***** *****



PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLEGATA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

14) OPERE ABUSIVE....

Dal sopralluogo non sono emerse irregolarità o abusi sui terreni oggetto di esecuzione

15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo.

16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Trattandosi di terreni non si è provveduto alla redazione di APE.

17) ESENZIONE OBBLIGO DI A.P.E. 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;

L'immobile ricade in causa di esenzione d'obbligo di A.P.E.

18) Gli immobili pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U e N.C. T.

Dalla visura Catastale, i terreni alla data del 21/09/2021 e 21/03/2022 sono distinti al Catasto Fabbricati e terreni del comune di Forlì (FC), viale ***** :

- Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 279 Viale ***** , Categoria F/1a, Consistenza 1303 m2;
- Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 283 Superficie: 564 m2;
- Area Urbana in Comune di Forlì censita al catasto fabbricati al foglio 108 particella 284 Superficie: 455 m2;
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 262 SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 180 m2;
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 276, SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 925 m2;
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 277, SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 925 m2
- Terreno in Comune di Forlì censita al catasto terreni al foglio 108 particella 278 SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 2.017 m2;

Con FRAZIONAMENTO presentato il 17/12/2013 (n.133863.1/2013) la particella 280 è stata frazionata

dando origine ha costituito i seguenti immobili:

Foglio 108 Particella 283

Foglio 108 Particella 284

19) VARIAZIONI COLTURALI.

Non sono state rilevate variazioni colturali o cambi d'uso.

20) STIMA DEL BENE PIGNORATO:

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetta stima del valore complementare: è pari alla differenza tra il probabile valore di stima del bene complessivo (intera area oggetto di convenzione) calcolata in base ai valori medi unitari di mercato ai fini IMU delle aree edificabili di un complesso di beni e il valore di mercato del lotto privato non oggetto di esecuzione (altra proprietà).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'esperto al fine di determinare il valore dell'area edificabile in oggetto, ha attinto dal l'elaborato “ stima dei valori medi unitari di mercato ai fini I.M.U. delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Forlì” redatto dall'agenzia del territorio – ufficio provinciale di Forlì e deposita presso l'Ufficio ragioneria del Comune (V. all. 13)

Dal documento analizzato , all'allegato L” VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE ZNI - ZONA PERIFERICA per mq di superficie territoriale ZNI(b) 10 - M4.L LOC. VILLANOVA “ viene determinato un valore medio di **Euro/mq 83,00.**

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie è stata dedotta dalle visure catastali trattandosi di terreni

20.4) VALORE DI STIMA DEL TERRENO



Planimetria con individuazione delle aree A (oggetto di esecuzione) e B (altra proprietà)

Valutazione terreno

Area complessiva oggetto di convenzione (ST superficie territoriale) (A+B) = 7774 mq

Valore complessivo area convenzionata $7774 \times 83 \text{€}/\text{mq} = 645.242,00 \text{€}$

Area oggetto di convenzione ma non oggetto di esecuzione mq 1160 (AREA B- ALTRA PROPRIETA')

Area oggetto di esecuzione mq 6369 pari al 81,5 % dell'intera area (AREA A)

Valore di mercato dell'area eseguita = $645.242,00 \times 0,815 = 526.000,00 \text{€}$ (AREA A)

Si ricorda che tale convenzione risulterebbe efficace solo nel caso in cui le due proprietà trovassero un accordo o i due fondi si riunissero sotto un'unica proprietà, legittimando il diritto a edificare.

Per la determinazione del valore del lotto oggetto di Esecuzione è stato considerato il suo valore potenziale in considerazione della possibilità di attivare la Convenzione ancora vigente.

Dal valore del lotto eseguito ottenuto è stato dedotto in via prudenziale una percentuale del valore per tener conto degli eventuali imprevisti e degli eventuali costi necessari ad attivare la convenzione.

Si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari al 40%

Valore complessivo del bene $\text{€ } 526.000,00 \times 0,60 = 315.600,00 \text{€}$

Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni emendabili e non, eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale

$315.600,00 \text{€} \times 0,10 = 31.560,00 \text{€}$

VALORE FINALE DI STIMA = $315.600,00 - 31.560,00 = 284.040,00 \text{€}$

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO=285.000,00 (duecentoottantacinquemila euro)

Sulla base dei pochi elementi a nostra disposizione e vista la complessità della situazione il procedimento estimativo adottato si ritiene essere il più logico in quanto nella razionalità riposa l'obiettività del giudizio di stima.

21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.....

Il pignoramento riguarda l'intero

22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il lotto oggetto di pignoramento è sito in località “Villanova”, sul viale ***** , in prossimità del civico 311 e risulta essere una porzione di comparto di nuovo insediamento soggetta a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ZNI b 10 VILLANOVA" in Forlì, frazione Villanova, Via ***** .

Si trova nelle prime campagne Forlivesi, da cui si può raggiungere il centro città di Forlì in pochi minuti.

Questo contesto agricolo, storicamente, è sempre stato vocato per la produzione frutticola, anche se ormai sono sempre di meno le aziende frutticole a favore di quelle cerealicole foraggere.

Si trova in punto di grande passaggio, in quanto il Viale ***** unisce le città di Forlì e di Faenza.

Questo areale in futuro potrebbe rappresentare un'area di espansione urbanistica per la città di Forlì. Inoltre, nel quartiere di Villanova sono presenti tutti i servizi di principale necessità.

Trattasi di appezzamento di terreno in unico corpo, di cui una porzione fronte strada è stata asfaltata e ad oggi utilizzata come parcheggio di sosta temporanea per chi fruisce delle attività limitrofe.

La giacitura del terreno è pianeggiante, è presente una porzione di terreno alberata con diverse essenze spontanee non di pregio, mentre la restante superficie risulta libera.

Questo lotto confina frontalmente con la via Pubblica Viale ***** , mentre posteriormente è confinante con terreni coltivati a seminativo.

Le particelle oggetto del presente pignoramento fanno parte di una convenzione stipulata con il Comune di Forlì con atto ai rogiti del Notaio Cinzia Brunelli in data 04/08/2009 repertorio 28342/8380 trascritto a Forlì il 5 successivo all 'art 9017 , ad oggi ancora valida, insieme ad altre particelle non esegutate e in capo ad altra proprietà e il lotto è identificato nel piano urbanistico del comune di Forlì come **Sottozona ZN1b (n.10) - Zone di nuovo insediamento soggette a**

intervento urbanistico coordinato a bassa densità da attuare

Tale convenzione, nel caso le due proprietà trovassero un accordo o i due fondi si riunissero sotto un'unica proprietà, sarebbe ancora valida, legittimando il diritto a edificare.

Le particelle facenti parti della convenzione sono:

- Forlì, foglio 108, particelle 262, 276, 277, 278, 279, 283 e 284 di proprietà di Società
***** * **** ******;

- le altre foglio 108, particella 271 sub. 1-2-3-4-5-6

Per tanto, il lotto esecutato complementariamente ai beni di proprietà dei sig.ri *****
***** e ***** ***** Possiede un valore nettamente maggiore.

Questa convenzione è stata stipulata in data 2009 e prorogata ben 2 volte, nel mentre sono stati variati e cambiati gli strumenti urbanistici del comune di Forlì, il quale è in fase di approvazione del nuovo PUG. Pertanto, i termini della convenzione non sono più attuabili così come previsti, ma dovranno essere adottati alle indicazioni della vigente normativa urbanistica. Tutto ciò allo stato attuale non permette di determinare l'esatta superficie edificabile.

23) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI

La vendita avverrà in unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

Il codice Fiscale del debitore esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- **Società ***** * **** ******** con sede in Forlì.

Amministratore Unico ***** **** CF: *****

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI

CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO.

Per l'esecutato, trattandosi di società è stata effettuata richiesta di Visura Camerale presso gli Uffici competenti che si allega (v. doc. 10).

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

Alla data del sopralluogo i terreni risultano essere occupati dall'esecutato

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....

Non risultano a carico delle persone esegutate, pendenti procedimenti civili aventi ad oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano parte in causa.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.).....

Essendo la proprietà dell'immobile in capo società, relativamente al regime fiscale di vendita c'è l'opportunità di decidere tra diverse opzioni di applicazione di regime fiscale: tali aspetti potranno essere definiti solo all'atto dell'effettiva cessione dell'immobile.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

Per la redazione e consegna del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere la proroga del termine inizialmente concesso.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY....

Il termine per l'udienza è prefissato al 22/11/2022, per tanto il presente Elaborato Peritale viene regolarmente depositato in via telematica entro il 21/10/2022 (30 giorni prima dall'udienza) compreso l'allegato "A" e tutti gli altri allegati.

31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' 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 NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI.....

Lo scrivente E.S. provvederà a comunicare l'avvenuto deposito a tutte le parti coinvolte.

32) IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELLA EVENTUALE AGGIUDICAZIONE.

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Il sottoscritto Consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 44 pagine dattiloscritte, n°13 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori approfondimenti e/o chiarimenti.

Cesena li, 21/10/2022

Il Tecnico Estimatore

Dott. Agronomo Brandolini Emilio

1. **COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
 2. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.**
 3. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
 4. **ATTO PROVENIENZA IMMOBILE**
 5. **RELAZIONE NOTARILE**
 6. **ISPEZIONI IPOTECARIE**
 7. **STRALCIO DEL PIANO URBANISTICO**
 8. **CONCESSIONI EDILIZIE**
8A CONVENZIONE URBANISTICA
 9. **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
 10. **VISURA CAMERALE**
 11. **CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA DELL' AMMINISTRATORE UNICO**
 12. **CONTRATTO DI AFFITTO**
 13. **PARAMETRI DI VALUTAZIONE IMU**
 14. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
-
-



“ Ubi Ictus Ibi Nos ”

Dott. Prof. Emilio Brandolini

Agronomo

Già Docente di Ruolo con Cattedra in Scienze Agrarie, Estimo, Economia Agraria e Politica
Consulente Tecnico del Tribunale di Forlì
Valutatore Beni Immobili
Stimatore Danni Avversità Atmosferiche
Tel. 3356367351
e-mail: gjarabubemilio@libero.it
P.E.C. gjarabubemilio@pec.epap.it
Codice Fiscale BRN MLE 55R16 C573Y
Partita IVA 01027630407
Via Giarabub, 180 - 47522 Cesena
Viale Savio , 18 – 47042 Cesenatico

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 188/2020

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO

AGGIORNAMENTO CATASTALE



All'attenzione del Illustrissimo Signor Giudice

Il sottoscritto Dott. Emilio Brandolini, è stato incaricato come CTU nella procedura in epigrafe relativamente alla valutazione di un terreno edificabile in località Villanova di Forlì di proprietà della [REDACTED]

In riferimento al punto 2 del primo rapporto riepilogativo del professionista delegato Dott.ssa Costanza Mariani

“Che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione.”

Il bene risulta chiaramente individuabile dal pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione.

Si precisa però che con frazionamento presentato in data 17/12/213 la particella 280 è stata frazionata dando origine alle particelle 283 e 284 del Foglio 108.

Si fa presente che i dati tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati per le particelle 280 e 279 non corrispondono, in particolare:

- La particella 279 al Catasto Fabbricati è distinta come area urbana di mq. 1.303, al Catasto Terreni è distinta come Ente Urbano di mq. 1.481. Pertanto si evince che le superficie non corrispondono;
- La particella 280 al Catasto Fabbricati è classata come area urbana di mq 1.197, al Catasto Terreni è stata soppressa originando la particella 283 con qualità Area di mq. 564 e la particella 284 con qualità Area di mq. 455.

Con la presente si comunica che si è provveduto a rettificare la superficie dell'area urbana così come risulta al catasto terreni.

Le superfici delle aree urbane sono state allineate in conformita' con la base censuaria attualmente in carico al catasto terreni.

- **si allega la documentazione catastale allegata**

Cesena 10/10/2024

In fede Dott. Agronomo Emilio Brandolini

