

RG. ES N° 153/2017
cui è riunita la RG n. 168/2017

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA “LOTTO SETTIMO”

*Perito stimatore: [Geometra Roberto ZANELLA](#)
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

- Indice

Da pagina 3 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;

Da pagina 11 a pagina 14: Descrizione dell'immobile;

Da pagina 14 a pagina 18: Trascrizioni e iscrizioni;

Da pagina 18 a pagina 19: Verifiche sulla titolarità, regolarità e possesso

dell'immobile;

Da pagina 19 a pagina 21: Verifiche sulla destinazione urbanistica, certificazione

energetica, regolarità delle denunce catastali;

Da pagina 21 a pagina 24: Determinazione del valore, formazione dei lotti e

sintesi della descrizione;

Da pagine 24 a pagina 25: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Pagine 25 -26: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena;
- richiesta presso il Comune di Borghi del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.
- sopralluoghi con rilievo fotografico.

- 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 od 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 giudiziali 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 giudiziali 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 allegghi 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. n. 42/04, 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 testo unico "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 validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed

urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni 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'art. 36 del d. P.R. n.380/01, 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'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, 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'art. 4, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, 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’a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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 superfice 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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), 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 ad €. 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, 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 d.m. 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 ad €. 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 ed 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 ***l'allegato "A"***), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; ***l'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. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di 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;

- RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) "provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,omissis...";

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale Dott.ssa , si stabiliva la data e l'ora del sopralluogo che veniva comunicata ai soggetti eseguiti.

In data 10/10/2019, alla presenza del Custode Giudiziale Dott.ssa , si è proceduto con i sopralluoghi degli immobili oggetto di procedura esecutiva, documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

- 2.0) “*Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis...*”).

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 19/04/2017 Rep. n° 1369/2017 a favore della contro i signori, riguardante:

- **intera proprietà, per la quota di 1/3 in capo al sig., per la quota di 1/3 in capo a e per la quota di 1/3 in capo a su:**

*immobili censiti al **Catasto Terreni** del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16, **39**, 194.

Trascritto a Forlì il 24/05/2017 Art. 5.084.

NB: nel verbale di pignoramento viene erroneamente inserita la particella 39 del Foglio 4 in capo ai signori Detta particella non risulta di proprietà degli esecutati. Gli esecutati sono invece comproprietari del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al **Foglio 5 Particella 39**, come risulta da Certificato di Successione art. 11.376 del 16/11/2012, non volturata catastalmente. Si precisa altresì che la particella 39 del Foglio 4 non viene valutata in quanto non di proprietà degli esecutati, mentre la particella 39 del Foglio 5 non viene valutata in quanto non pignorata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito delle variazioni di aggiornamento catastale che si sono rese necessarie per riportare la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Intera proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 18.179 catastali, sito in Comune di Borghi, via Cà di Checco, censito al Catasto Terreni del Comune di Borghi,

al Foglio 4,

Particella 14 AA, seminativo di classe 3 di mq. 13.200, Reddito Dominicale €. 27,27, Reddito Agrario €. 30,68;

Particella 14 AB, seminativo arboreo di classe 5 di mq. 1.219, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 3,15;

Particella 16, pascolo di classe 1 di mq. 784, Reddito Dominicale € 0,40, Reddito Agrario € 0,40;

Particella 194 AA, seminativo di classe 3 di mq. 2.700, Reddito Dominicale € 5,58, Reddito Agrario € 6,27;

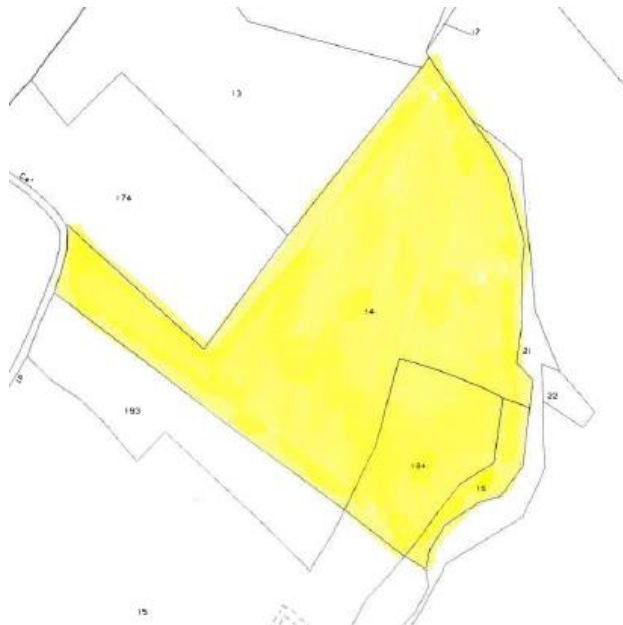
Particella 194 AB, seminativo arboreo di classe 5 di mq. 276, Reddito Dominicale € 0,50, Reddito Agrario € 0,71;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietario per 1/3;

....., proprietario per 1/3;

....., proprietaria per 1/3.



-Confini.

La proprietà confina con restante proprietà dei soggetti esegutati (part. 12, 13, 15, 174 e 193), con la proprietà della sig.ra (part. 91), con la proprietà dei sigg.ri (part. 20 e 21); salvo altri.

-Descrizione della zona.

Il tessuto urbanistico circostante è di carattere prevalentemente agricolo caratterizzato da abitazioni sparse e piccoli borghi.

Per i servizi di prima necessità è necessario raggiungere i centri urbani vicini di Borghi, Santarcangelo di Romagna o Savignano sul Rubicone.



-Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 18.179 catastali composto da un unico corpo.

Il terreno ha un andamento plano-altimetrico di tipo semi-pianeggiante ed una buona esposizione solare. I confini in loco non sono delimitati e alla data del sopralluogo il terreno era coltivato a foraggio (erba medica) inserito in mezzo ad un'altra proprietà non interessata dalla presente procedura.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

NB: si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire l'accesso presso lo stesso e verificarne lo stato, in quanto la descrizione sopra eseguita è riferita alla data del sopralluogo (10/10/2019).

- 3.0) ***“Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza .. omissis..”.***

ATTO DI PROVENIENZA

*Con Denuncia di Successione del 15/12/2011 Rep. n° 1313/9990/11 del sig. i beni in capo al de cuius, fra cui l'intera proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particella 14/AA di mq. 13.200; Particella 14/AB di mq. 1.219; Particella 16 di mq. 784; Particella 194/AA di mq. 2.700 e Particella 194/AB diveniva di proprietà degli eredi (moglie) e dei signori (figli) per la quota di 1/3 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 25/01/2012 Art. 1.131.

NB: non risulta trascritta l'accettazione di eredità del sig. a favore degli eredi

STORIA

*Con atto di vendita del Dott. Notaio di Cesena del 10/05/1971 n° 34.854/9310 le signore cedevano e trasferivano al fratello, tutti i loro diritti pari a $\frac{3}{4}$ indivisi dell'intero gravati dall'usufrutto parziale della sig.ra del fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194.

Trascritto a Forlì il 05/06/1971 Art. 5.749.

NB: l'usufruttuaria è deceduta il 07/06/2006.

*Con Denuncia di Successione del sig. deceduto il 21/10/1970, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194 divenivano di proprietà dei

signori per la quota di ¼ ciascuno oltre alla sig.ra ... per l'usufrutto.

Trascritta a Forlì il 28/04/1971 Art. 4.589.

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

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome degli esecutati accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Verbale di pignoramento immobili del 19/04/2017 Rep. n° 1369/2017 a favore della riguardante fra gli altri, l'**intera proprietà, per la quota di 1/3 in capo al sig., per la quota di 1/3 in capo a e per la quota di 1/3 in capo a su** immobili censiti al **Catasto Terreni** del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194;

Trascritto a Forlì il 24/05/2017 Art. 5.084.

Iscrizioni

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/10/2014 Rep. n° 2290/2014 dell'importo totale di € 350.000,00 a favore della contro fra gli altri il sig., il sig. e la sig.ra gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà, per la quota di 1/3 ciascuno, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194.

Iscritta a Forlì il 14/11/2014 Art. 2.443.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 21/10/2019 Art. 2.806.

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/09/2014 Rep. n° 1962/2014 dell'importo totale di €. 300.000,00 a favore della contro fra gli altri il sig. e la sig.ra gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà, per la

quota di 1/3 ciascuno, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194.

Iscritta a Forlì il 16/10/2014 Art. 2.177.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 21/10/2019 Art. 2.805.

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/09/2014 Rep. n° 1894/2014 dell'importo totale di €. 800.000,00 a favore della contro fra gli altri il sig. e il sig. gravante fra gli altri beni la quota di 2/3 di proprietà (per 1/3 ciascuno), del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194.

Iscritta a Forlì il 18/09/2014 Art. 1.934.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 21/10/2019 Art. 2.804

L'ipoteca è stata oggetto anche di n° 2 rettifiche:

-Ipoteca giudiziale del 19/12/2014 Rep. n° 1894/2014 dell'importo totale di €. 800.000,00 a favore della contro la sig.ra per la quota di 1/3 di proprietà, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194.

Iscritta a Forlì il 19/02/2015 Art. 357;

-Ipoteca giudiziale del 25/06/2015 Rep. n° 1894/2014 riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto, iscritta a Forlì il 03/12/2015 Art. 2980.

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2013 Rep. n° 103/2013 dell'importo totale di €. 120.000,00 a favore della contro fra gli altri il sig. gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà (per la quota di 1/3 ciascuno) del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio

4 Particelle 14, 16 e 194.

Iscritta a Forlì il 21/01/2013 Art. 143.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 21/10/2019 Art. 2.803.

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 02/08/2012 Rep. n° 792/2012 dell'importo totale di €. 130.000,00 a favore della contro fra gli altri il sig., il sig., e la sig.ra gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà (per la quota di 1/3 ciascuno) del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194.

Iscritta a Forlì il 08/11/2012 Art. 2.662.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 21/10/2019 Art. 2.802.

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 02/06/2012 Rep. n° 731/2012 dell'importo totale di €. 170.000,00 a favore della contro fra gli altri il sig., il sig., e la sig.ra gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà (per la quota di 1/3 ciascuno) del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194.

Iscritta a Forlì il 24/07/2012 Art. 1.847.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI

NEL VENTENNIO

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti comproprietari del bene nel ventennio, ed in dettaglio a nome del sig. della sig.ra della sig.ra non accertando formalità pregiudizievoli gravanti i beni rientranti nel presente Lotto.

-5.0) "Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui

all'atto di pignoramento".

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati – è stato richiesto ed estrapolato l'estratto di mappa del terreno.

-6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti per i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Si intende precisare però che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del defunto Art. 1.131 del 25/02/2012 a favore degli esecutati

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, ..omissis.."

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti i beni rientranti nel presente Lotto, accertando n° 2 contratti:

- Contratto di affitto di fondo rustico registrato all'UT di Forlì il 28/05/2012 al n° 3683 Serie 3 con il quale i signori concedevano in affitto alla sig.ra, fra gli altri beni il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194. La durata del contratto veniva convenuta in nove anni con decorrenza dal 01/11/2011 al 31/10/2020. Il canone di affitto annuo complessivo (comprendente altri beni non ricompresi nel presente Lotto) veniva convenuto in €. 100,00.

- Contratto di affitto in deroga registrato all'UT di Rimini il 27/02/2018 al n° 701 con il quale i signori concedevano in affitto alla Società, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 4 Particelle 14, 16 e 194 ad esclusione degli olivi che rimangono alla proprietà. La durata del contratto veniva convenuta in anni 5 con decorrenza dal 01/01/2018 fino al 31/12/2022 con rilascio automatico. Il canone di affitto veniva convenuto in

complessivi €. 900,00 (comprendente altri beni non rientranti nel presente Lotto) da versarsi al 31/12 di ogni anno.

Stato occupazionale

Il terreno rientrante nel presente Lotto è in uso alla Società in virtù di contratto di affitto.

Valore locativo

Considerata l'estensione del terreni ricompreso nel presente Lotto, l'attuale utilizzo e coltura in essere si ritiene che il valore locativo annuo sia pari a €. 120,00, pari a €. 10,00 mensili.

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

Sulla proprietà immobiliare vigono i vincoli di PRG, PSC e RUE previsti dal Comune di Borghi per la zona urbanistica in cui è ricompresa la proprietà; oltre ai vincoli e prescrizioni: Zona Sismica Legge 64/74 e ss. mm.; parte in vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 – Aree boscate e Autorità Interregionale dei Bacini Regionali Romagnoli: Parte in invarianza idraulica (art. 9).

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

Sui beni rientranti nel presente Lotto (terreno) non vi sono vincoli del tipo indicato.

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

Trattandosi di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 18.179 (catastali) libero da costruzioni, le spese fisse di gestione riguardanti le lavorazioni agrarie da eseguirsi sul terreno, si possono quantificare forfettariamente in €. 700,00 annui al netto delle imposte comunali.

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

Il terreno in base al CDU rilasciato dal Comune di Borghi risulta avere una destinazione “agricola”.

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis...;”

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Borghi si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno rilasciato in data 15/11/2019 dal medesimo Comune prot. n. 5565 nel quale viene certificato che il terreno secondo il PSC vigente approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010 ha la seguente destinazione urbanistica:

Tav B1: Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale (art. 2.6);

Tav. B2: Parte in sistema forestale e boschivo (art. 2.2). Parte in sistema delle aree agricole (art. 2.3);

Tav. B3: Parte in aree interessate da frane attive – Corpi di frana attivi. Parte in aree interessate da frane quiescenti – Corpi di frana privi di periodicità stagionali (art. 2.15). Parte in crinale (art. 2.8);

Tav. B4a: Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 3.34).

Tav. B4b: Parte in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 3.34). Parte in sistema forestale e boschivo (art. 2.2). Parte in crinale (art. 2.8);

Tav. B5: //

Tav. B6: Parte in aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche. Parte in aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche. Parte in aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche. Parte in aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche. Parte in aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche. (art. 2.19).

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia”

....omissis....”

Sul terreno rientrante nel presente lotto non è stato accertato alcun atto amministrativo, essendo privo di fabbricati.

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

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo privo di costruzioni.

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà immobiliare deriva da Denuncia di Successione del 15/12/2011 Rep. n° 1313/9990/11, trascritta a Forlì il 25/01/2012 Art. 1.131.

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, ..omissis.;

-17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.;

Trattandosi di un appezzamento di terreno agricolo non è soggetto a Certificazione APE.

- 18.0) “Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...”;

Il terreno rientrante nel presente Lotto, libero da costruzioni e/o manufatti, è censito al Catasto Terreni pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-19.0) “Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..”;

Non sono state accertate variazioni colturali e/o d'uso, tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche di aggiornamento catastale.

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

- Consistenza commerciale

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali, essendo il terreno privo di delimitazioni sui confini.

TERRENO A SEMINATIVO

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

Particella 14 del Fg. 4	Mq. 14.419 catastali
Particella 16 del Fg. 4	Mq. 784 catastali
Particella 194 del Fg. 4	<u>Mq. 2.976 catastali</u>
Complessivamente	Mq. 18.179 catastali

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare. Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari e per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato.

Comparativi sul mercato immobiliare per terreni agricoli

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno agricolo a Borghi	19033	€ 52.032,00	€ 2,73
Terreno agricolo a Borghi	10400	€ 25.000,00	€ 2,40
Terreno agricolo a Borghi	24300	€ 48.600,00	€ 2,00
		valore medio	€ 2,38

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

Sulla base dei valori di mercato reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena, a seguito di avvenute compravendite di terreni agricoli impiantati prevalentemente a seminativo nel comprensorio di Borghi, il valore è di € 17.000,00 ad Ettaro (€/mq 1,70).

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Nel caso specifico, si ritiene di applicare, per la valutazione del terreno impiantato a

seminativo, considerate le ridotte dimensioni del terreno, l'ubicazione e l'accesso
il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate, per cui €. 1,70 al mq.

Per cui avremo:

V. terreno = Mq. 18.179 * €/mq. 1,70= **€. 30.904,30 (intera proprietà)**

V. quota di 1/3 di prop. in capo a: (€. 30.904,30 * 1/3) = €. 10.301,43

V. quota di 1/3 di prop. in capo a: (€. 30.904,30 * 1/3) = €. 10.301,43

V. quota di 1/3 di prop. in capo a: (€. 30.904,30 * 1/3) = €. 10.301,43

- 21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari.

Non si pone il problema di una divisione in quanto gli immobili rientranti nel presente Lotto sono stati pignorati per l'intera proprietà in capo ai signori per la quota di 1/3 ciascuno.

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

Intera proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 18.179 catastali, sito in Comune di Borghi, via Cà di Checco. Il terreno ha un andamento piano-altimetrico di tipo semi-pianeggiante. I confini in loco non sono delimitati e alla data del sopralluogo il terreno era coltivato a foraggio (erba medica) inserito in mezzo ad un'altra proprietà non interessata dalla presente procedura.

Il terreno rientrante nel presente Lotto è in uso alla Società in virtù di contratto di affitto.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..”

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Otto Lotti, come prospettato dallo scrivente nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle quote di proprietà e dell'ubicazione diversa dei vari beni che difficilmente potrebbero essere accorpati.

- 24.0) Omissis.....

-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”

Presso l’Ufficio Demografico del Comune di Borghi è stato richiesto l’estratto di matrimonio con annotazioni marginali n° 6 Parte 2 Serie B del 1976 della sig.ra dal quale risulta che la stessa in data 05/09/1976 ha contratto matrimonio con il sig., senza alcuna annotazione.

NB: il sig. è deceduto il 15/08/2011.

Presso l’Ufficio Demografico del Comune di Borghi è stato richiesto l’estratto di matrimonio con annotazioni marginali n° 3 Parte 2 Serie B del 2017 del sig. dal quale risulta che in data 03/08/2017 ha contratto matrimonio con la sig.ra con annotazione: “*Gli sposi con dichiarazione resa nell’atto originale di matrimonio, hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni*”.

Presso l’Ufficio Demografico del Comune di Borghi è stato richiesto l’estratto di matrimonio con annotazioni marginali n° 2 Parte II Serie B del 2019 del sig. dal quale risulta che in data 30/08/2019 ha contratto matrimonio con la sig.ra con annotazione: “*Gli sposi, alla presenza degli stessi testimoni, hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell’art. 162 secondo comma, del codice civile*”.

-26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato”

Presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Borghi è stato richiesto il Certificato di Residenza storico dei signoridal quale risultano residenti in Borghi via Brodolini Giacomo n° 98 dal 22/07/2019.

-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali”

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..”;

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

- 29.0) “Formuli tempestivamente ...omissis..”;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

-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 ..omissis..”.

In data 19/12/2019 è stata inviata a mezzo raccomandata copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie agli esecutati presso la propria residenza. In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale Dott.ssa ... a mezzo pec, alle parti procedenti

- 32.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 18.179 catastali, sito in Comune di Borghi, via Cà di Checco, censito al Catasto Terreni del Comune di Borghi, al **Foglio 4**, Particelle 14, 16 e 194, in capo alla ditta catastale esecutata:, **proprietario per 1/3, proprietario per 1/3 e proprietaria per 1/3.**

Sul terreno, che ha una destinazione agricola, vigono i vincoli di PRG, PSC e RUE previsti dal Comune di Borghi per la zona urbanistica in cui è ricompresa la proprietà; oltre ai vincoli e prescrizioni: Zona Sismica Legge 64/74 e ss. mm.; parte in vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 – Aree boscate e Autorità Interregionale dei Bacini Regionali Romagnoli: Parte in invarianza idraulica (art. 9).

Il terreno è in uso alla Società in virtù di contratto di affitto. Il valore locativo annuo complessivo dell'intera proprietà immobiliare è stimato in €. 120,00

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

Il valore venale del lotto (intera proprietà) è pari a	€. 30.904,30
V. quota di 1/3 di proprietà in capo a	€. 10.301,43
V. quota di 1/3 di di proprietà in capo a	€. 10.301,43
V. quota di 1/3 di proprietà in capo a	€. 10.301,43

**** Note.**

- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso il bene 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.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- * L'esperto segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

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

Cesena, lì 18/12/2019

Il Perito Stimatore
geometra Roberto Zanella