

ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799
albertofarolfi57@gmail.com
alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare n. 78/2020

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

PREDAPPIO (FC) – Loc. Predappio Alta

Unità negoziale 1) – SP 47 / Via Monte Mirabello

PREDAPPIO (FC) – Loc. San Cassiano

Unità negoziale 2) – Via Gabantino Signolo

Procedente: NEPAL Srl

Esecutato: _____

Forlì, 1 Giugno 2022

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI



<i>01. Comunicazione al Debitore / Custode</i>	<i>pag.02</i>
<i>02. Identificazione bene - Descrizione</i>	<i>pag.03</i>
<i>03. Proprietà / Provenienza beni pignorati</i>	<i>pag.13</i>
<i>04. Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag.16</i>
<i>05. Planimetrie immobili</i>	<i>pag.22</i>
<i>06. Omissioni Fiscalmente rilevanti</i>	<i>pag.22</i>
<i>07. Stato di Possesso - titolo Occupazione</i>	<i>pag.23</i>
<i>08. Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc.</i>	<i>pag.24</i>
<i>09. Formalità, Vincoli, Oneri Condominiali</i>	<i>pag.24</i>
<i>10. Spese condominiali /gestione / manutenzione</i>	<i>pag.24</i>
<i>11. Destinazione Urbanistica</i>	<i>pag.25</i>
<i>12. Certificazione Urbanistica</i>	<i>pag.26</i>
<i>13. Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità</i>	<i>pag.26</i>
<i>14. Verifiche di Sanatoria</i>	<i>pag.26</i>
<i>15. Censo / Livello / Uso civico</i>	<i>pag.27</i>
<i>16. Verifiche esistenza / Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.27</i>
<i>17. Eventuale esenzione Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.27</i>
<i>18. Censimento NCEU</i>	<i>pag.27</i>
<i>19. Variazioni Colturali o Cambi d'Uso</i>	<i>pag.28</i>
<i>20. Stima Beni pignorati</i>	<i>pag.28</i>
<i>21. Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità / Creditori /Iscrizioni</i>	<i>pag.43</i>
<i>22. Inquadramento sintetico immobili</i>	<i>pag.44</i>
<i>23. Lotti di Vendita</i>	<i>pag.45</i>
<i>24. Codice Fiscale Debitori</i>	<i>pag.46</i>
<i>25. Certificazioni del debitore esecutato (varie)</i>	<i>pag.46</i>
<i>26. Certificato Storico Residenza (occupanti)</i>	<i>pag.47</i>
<i>27. Eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile</i>	<i>pag.48</i>
<i>28. Regime Fiscale Immobile</i>	<i>pag.48</i>
<i>29. Termine concesso / eventuale proroga</i>	<i>pag.48</i>
<i>30. Deposito elaborato peritale / Notifica Elaborato</i>	<i>pag.48</i>
<i>31. Comunicazione alle Parti / attestazione invii alle parti</i>	<i>pag.49</i>



Premesso che:

- con ordinanza del 13.05.2021 il G.E. Dott. Fabio SANTORO nominava il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva.

Il Conferimento dell'incarico avveniva il 01.06.2021 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedente:

- **NEPAL SPV SRL**

Esecutata:

- _____
- _____
- _____

In adempimento all'incarico, sono state effettuati accertamenti, sopralluoghi e stime, fino alla determinazione del seguente risultato peritale.

1. avvisi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...il debitore all'indirizzo risultante agli atti...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 dei luoghi...;

Congiuntamente al Custode Giudiziale IVG Forlì è stato eseguito sopralluogo in data 21.01.22, previa comunicazione Racc. A/R ai debitori esecutati. (All.01)



- part.68 Bosco Ceduo, cl.1, mq.1.307 RD 0,54 RA 0,41
- part.70 AA, Pascolo, cl.1, mq.1.115, RD 1,44 RA 1,15
AB, Bosco Ceduo cl.1, mq.1.115, RD 0,46 RA 0,35
- part.73 Pascolo Arb, cl.U, mq.7.798 RD 1,21 RA 6,04
- part.74 Pascolo Arb, cl.U, mq.3.120 RD 0,48 RA 2,42

Comune di PREDAPPPIO (FC) - **Fg.40**

- part. 1 Bosco Ceduo, cl.3, mq.282 RD 0,06 RA 0,06
- part. 2 Pascolo Arb, cl.U, mq.5.502 RD 0,85 RA 4,26
- part. 3 AA, Pascolo, cl.1, mq.300, RD 0,36 RA 0,31
AB, Bosco ceduo, cl.2, mq.300, RD 0,09 RA 0,09
AC, Pasc. Cesp., mq.89, RD 0,01 RA 0,07
- part. 5 Seminativo, cl.3, mq.31.813 RD 82,15 RA 106,80
- part. 6 Seminativo, cl.3, mq.7.060 RD 18,23 RA 23,70
- part. 7 Pascolo, cl.2, mq.1.069 RD 0,44 RA 0,72
- part. 8 Seminativo, cl.4, mq.41.038 RD 105,97 RA 137,76
- part. 9 Seminativo, cl.3, mq.17.882 RD 46,10 RA 60,03
- part.10 Bosco Ceduo, cl.3, mq.5.403 RD 1,12 RA 1,12
- part.11 Seminativo, cl.4, mq.348 RD 0,90 RA 1,17
- part.12 Bosco Ceduo, cl.3, mq.23.570 RD 4,87 RA 4,87
- part.13 Bosco Ceduo, cl.1, mq.563 RD 0,23 RA 0,17
- part.16 Seminativo, cl.3, mq.23.147 RD 59,77 RA 77,70
- part.18 Bosco Ceduo, cl.3, mq.13.778 RD 2,85 RA 2,85
- part.19 Pascolo Arb, cl.U, mq.1.550 RD 0,24 RA 1,20
- part.21 Pascolo, cl.1, mq.5.163 RD 6,67 RA 5,33
- part.22 Bosco Ceduo, cl.3, mq.7.363 RD 1,52 RA 1,52
- part.32 Bosco Ceduo, cl.3, mq.334 RD 0,07 RA 0,07
- part.93 Pascolo Arb, cl.U, mq.18.176 RD 2,82 RA 14,08

Comune di PREDAPPPIO (FC) - **Fg.47**

- part. 1 Bosco Ceduo, cl.3, mq.5.796 RD 1,20 RA 1,20
- part. 2 Bosco Ceduo, cl.3, mq.4.916 RD 1,02 RA 1,02
- part. 3 Bosco Ceduo, cl.3, mq.3.559 RD 0,74 RA 0,74
- part. 4 Pascolo Arb, cl.U, mq.7.536 RD 1,17 RA 5,84
- part. 5 Seminativo, cl.3, mq.21.605 RD 55,79 RA 72,53



- part. 6 Pascolo, cl.2, mq.2.610 RD 1,08 RA 1,75
- part. 7 Bosco Ceduo, cl.2, mq.4.225 RD 1,31 RA 1,31
- part. 8 Seminativo, cl.3, mq.19.310 RD 49,86 RA 64,82
- part. 9 Bosco Ceduo, cl.2, mq.94.742 RD 29,36 RA 29,36
- part.13 Bosco Ceduo, cl.3, mq.3.877 RD 0,80 RA 0,80
- part.14 Seminativo, cl.3, mq.39.211 RD 101,25 RA 131,63
- part.15 Seminativo, cl.4, mq.34.018 RD 87,34 RA 114,20
- part.16 Pascolo, cl.1, mq.1.579 RD 2,04 RA 1,63
- part.17 AA, Seminativo, cl.3, mq.76, RD 0,20 RA 0,26
AB, Bosco ceduo, cl.2, mq.1.696, RD 0,53 RA 0,53
- part.18 AA, Pascolo, cl.1, mq.2.360, RD 3,05 RA 2,44
AB, Bosco ceduo, cl.3, mq.1.334, RD 0,28 RA 0,28
- part.19 Pascolo Arb, cl.U, mq.4.391 RD 0,68 RA 3,40
- part.20 Bosco Ceduo, cl.2, mq.32.152 RD 9,96 RA 9,96

Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.48**

- part. 1 AA, Pascolo, cl.2, mq.400, RD 0,17 RA 0,27
AB, Pasc. Cesp., mq.150, RD 0,02 RA 0,12

Catastalmente intestate a:

_____ (_____) - prop.1/2

_____ (_____) - prop.1/2 (All.02.1)

UNITA' NEGOZIALE 2

- CATASTO TERRENI -

Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.28**

- part.152 Seminativo, cl.2, mq.2.943 RD 11,40 RA 11,40
- part.159 AA, Seminativo, cl.2, mq.2.550, RD 9,88 RA 9,88
AB, Pascolo Arbor., mq.1.650, RD 0,26 RA 1,28
- part.175 Seminativo, cl.3, mq. 19.584 RD 50,57 RA 65,74
- part.180 Pascolo Arb, cl.U, mq.685 RD 0,11 RA 0,53



Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.29**

- part.42 Pascolo Arb, cl.U, mq.1.671 RD 0,26 RA 1,29
- part.43 AA, Seminativo, cl.3, mq.22, RD 0,06 RA 0,07
AB, Pascolo Arbor., mq.300, RD 0,05 RA 0,23
- part.44 Seminativo, cl.3, mq.982 RD 2,54 RA 3,30
- part.45 Seminativo, cl.3, mq.2.858 RD 7,38 RA 9,59
- part.46 Seminativo, cl.3, mq.4.346 RD 11,22 RA 14,59
- part.48 Seminativo, cl.3, mq.28.310 RD 73,10 RA 95,04
- part.49 Seminativo, cl.3, mq.13.228 RD 34,16 RA 44,41
- part.51 Seminativo, cl.3, mq.376 RD 0,97 RA 1,26
- part.175 Seminativo, cl.3, mq.24.770 RD 63,69 RA 83,15
- part.229 AA, Vigneto, cl.1, mq.3.400, RD 41,26 RA 29,85
AB, Seminativo, cl.3, mq.3.068, RD 7,92 RA 10,30
- part.230 Seminativo, cl.3, mq.5.560 RD 14,36 RA 18,66
- part.232 Seminativo, cl.3, mq.7.029 RD 18,15 RA 23,60

Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.37**

- part.70 Seminativo, cl.3, mq.3.447 RD 8,90 RA 11,57
- part.71 Semin. Arbor, cl.4, mq.10.861 RD 30,85 RA 39,26
- part.72 Seminativo, cl.3, mq.14.135 RD 36,50 RA 47,45
- part.74 Semin. Arbor, cl.4, mq.3.990 RD 11,33 RA 14,42
- part.75 Vigneto, cl.3, mq.884 RD 6,39 RA 7,08
- part.76 Bosco Ceduo, cl.3, mq.11.986 RD 2,48 RA 2,48
- part.79 Seminativo, cl.3, mq.1.781 RD 4,60 RA 5,98
- part.152 AA, Seminativo, cl.4, mq.12.000, RD 30,99 RA 40,28
AB, Semin. Arbor., cl.5 mq.2.139, RD 3,31 RA 6,63

Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.38**

- part.1 AA, Seminativo, cl.2, mq.13.000, RD 50,35 RA 50,35
AB, Pascolo, cl.2, mq.6.440, RD 2,66 RA 4,32
- part.62 AA, Seminativo, cl.2, mq.2.000, RD 7,75 RA 7,75
AB, Pascolo, cl.2, mq.136.274, RD 56,30 RA 91,49



Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.39**

- part.1 Pascolo Arbor.,cl.U, mq.37.867, RD 5,87 RA 29,33
- part.2 Seminativo, cl.2, mq.8.290 RD 32,11 RA 32,11
- part.3 Semin. Arbor, cl.4, mq.7.523 RD 21,37 RA 27,20
- part.4 AA, Seminativo, cl.3, mq.87.350, RD 225,56 RA 293,23
AB, Pascolo, cl.1, mq.2.300, RD 2,97 RA 2,38
- part.5 AA, Seminativo, cl.4, mq.1.502, RD 3,88 RA 5,04
AB, Bosco Ceduo, cl.3, mq.15.021, RD 3,10 RA 3,10
- part.6 Seminativo, cl.3, mq.81.696 RD 210,96 RA 274,25
- part.7 Seminativo, cl.2, mq.27.675 RD 107,20 RA 107,20
- part.8 Semin. Arbor, cl.4, mq.7.435 RD 21,12 RA 26,88
- part.11 Seminativo, cl.3, mq.14.780 RD 38,17 RA 49,62
- part.13 Bosco Ceduo, cl.2, mq. 3.335 RD 1,03 RA 1,03
- part.39 AA, Seminativo, cl.4, mq.900, RD 2,32 RA 3,02
AB, Bosco Ceduo, cl.3, mq.1.800, RD 0,37 RA 0,37
- part.70 Pascolo, cl.1, mq.1.261, RD 1,63 RA 1,30
- part.71 Bosco Ceduo, cl.2, mq. 9 RD 0,01 RA 0,01
- part.72 Semin. Arbor, cl.3, mq.51.307 RD 145,74 RA 185,48
- part.73 Semin. Arbor, cl.3, mq.1.682 RD 4,78 RA 6,08
- part.74 Semin. Arbor, cl.3, mq.1.255 RD 3,56 RA 4,54

N.B. - Si riportano le corti delle "unità collabenti" (vedi specifica successiva medesimo pragrafo):

- Fg.29 part.600 Ente Urbano di mq.643
- Fg.37 part.186 Ente Urbano di mq.722

- **CATASTO FABBRICATI** -Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.29**

- part.600, "unità collabente"

Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.37**

- part.186, "unità collabente"



Catastalmente intestate a:

_____ - prop.1/1

(All.02.2)

Corrispondenza dati del Pignoramento

Per entrambe le Unità Negoziali viene accertata la corrispondenza tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione del 14.04.20 R.Gen.5405 R.Part.3603.

Si rendono necessarie però alcune precisazioni:

1) Unità Negoziale 2: Risultano pignorate le Unità Collabenti Fg.29 Part.600 e Fg.37 Part.186 del Comune di Predappio, ma non le corrispondenti corti (Fg.29 part.600 Ente Urbano di mq.643 e Fg.37 part.186 Ente Urbano di mq.722).

Ritenendo che la u.i. collabente comprenda anche la propria corte, si è ritenuto assumerne la relativa superficie fra quelle pignorate.

2) Si osserva attraverso confronto fra le consistenze catastali in capo alle due persone fisiche esegutate _____ e _____ e l'Atto di Pignoramento, non risultano pignorate n.3 u.i. "collabenti" e relative corti in capo agli stessi.

Queste tre u.i. risulterebbero pertanto intercluse rispetto ai terreni pignorati.

Risultano così identificate:



NCEU

Comune di Predappio - Fg.40 Part.118 Unità Collabente

Comune di Predappio - Fg.40 Part.119 Unità Collabente

Comune di Predappio - Fg.35 Part.84 Unità Collabente

e corrispondenti corti urbane così censite:

NCT

Comune di Predappio - Fg.40 Part.118 Ente Urbano, mq.1.084

Comune di Predappio - Fg.40 Part.119 Ente Urbano, mq. 1.178

Comune di Predappio - Fg.35 Part.84 Ente Urbano, mq. 944

Per tale ragione, non essendo comprese nell'Atto di Pignoramento, sono escluse dal presente accertamento peritale.

Descrizione

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentati da un insieme di terreni agricoli/rurali posti nel territorio del Comune di Predappio.

Come già espresso si è accertato che i terreni risultano in capo a tre soggetti, che risultano rappresentati secondo le titolarità precedentemente indicate.

Nel caso trattasi di proprietà intestate a n.2 persone fisiche ed a n.1 società agricola.

Similmente alla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento sono stati riassunti nei due gruppi già definiti nella stessa come:



- UNITA' NEGOZIALE 1) _____ p.p. 1/2

_____ p.p. 1/2

- UNITA' NEGOZIALE 2)

_____ - prop.1/1

Dalle ricerche urbanistiche e dai sopralluoghi si è avuta conferma della ruralità di tutti i terreni oggetto di accertamento.

Le due unità negoziali, ovvero le due macro-masse di terreni hanno notevoli estensioni territoriali e corrispondono rispettivamente ad una consistenza catastale di:

- UNITA' NEGOZIALE 1) Ha 58.97.72

- UNITA' NEGOZIALE 2) Ha 69.66.22

In entrambi i casi trattasi di un accertamento peritale che prende in esame terreni ed assetti agricoli al di fuori della normalità, intesa come nuclei aziendali produttivi capaci di fornire reddito proprio.

In questo caso infatti le caratteristiche di maggiore rilevanza come detto sono individuate nella estensione dei terreni, tutti con morfologia collinare-pedemontana in quanto sviluppati intorno all'andamento orografico dei grandi declivi che costituiscono la naturale rete di deflusso idrologico.

Sono presenti infatti ampi spazi con grandi avvallamenti che si incuneano a forte pendenza fino ai fondovalle, dove le



acque proseguono secondo naturale corso.

Entrambe le macro-masse presentano porzioni a forte pendenza ed in parte anche irraggiungibili in periodi di piovosità a causa dell'impasto argilloso e calanchivo degli stessi.

Vi è alternanza di zone a prato e/o pascolo naturale (comprese quelle di tipo incolto calanchivo), con ampi spazi completamente incolti.

In questi casi trattasi di zone boschive e/o cespugliose di tipo spontaneo.

All'interno delle due masse risulta limitata anche l'organizzazione veicolare interna, scarsamente adatta a raggiungere tutte le porzioni e, ove presente, non percorribile se non con mezzi particolari e/o adeguatamente attrezzati (specialmente nei periodi autunnale-invernale).

Altri spunti di osservazione riguardano l'assenza di pozzi (od almeno non emersi durante il sopralluogo).

Sul territorio dell'Unità Negoziale 2 vi è la presenza di ex fabbricati rurali, ora ridotti a rudere ed in stato di grande fatiscenza (a parere dello scrivente non è prospettabile l'utilizzo interno degli stessi per eventuali esigenze aziendali), non escludendo un loro recupero in termini di superficie/volumetria da valutare preventivamente con la P.A. di Predappio.

Alle due Unità Negoziali corrispondono terreni identificati in



più Fogli di Mappa Catastali Terreni.

Nei due casi in fogli adiacenti fra loro, appunto così da costituire le due macro-masse sopra individuate.

Queste sono ubicate:

- UNITA' NEGOZIALE 1) in Comune di Predappio, in zona sud-ovest, ad est rispetto Monte Mirabello e la suddetta SP47 di Monte Mirabello, oltre che essere a confine anche con Strada Vicinale che discende dopo Bar Ristorante _____.

- UNITA' NEGOZIALE 2) in Comune di Predappio, raggiungibile dalla Via Gabantino Signolo (Loc. San Cassiano) e posta a nord-ovest e sud-ovest della predetta Strada Comunale.

Trattandosi di terreni di così vasta estensione, ubicati in più zone, distanti ed eterogenee fra loro, si riscontra una disomogenea distribuzione delle tipologie colturali e/o degli insediamenti vegetativi.

L'osservazione e la stima di consistenza degli stessi è avvenuta con discrezionalità da parte del Perito attraverso sopralluoghi (per le parti ispezionabili), oltre che dal confronto con il censimento colturale catastale, che dalla sovrapposizione aerofotogrammetrica delle particelle interessate.

Al termine di tutto ciò si può che riassumere che corrispondano superfici pari a:



- UNITA' NEGOZIALE 1) -

- SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE Ha 58.97.72
- prato e/o pascolo pari ad Ha 16.53.23
- bosco non governato pari ad Ha 42.41.49

- UNITA' NEGOZIALE 2) -

- SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE Ha 69.66.22

Secondo il procedimento estimativo sopra descritto si stima che al complesso di terreni corrispondano superfici a:

- prato e/o pascolo pari ad Ha 33.86.57
- bosco non governato pari ad Ha 13.05.85
- incolto sterile pari ad Ha 22.73.80

Relativamente ai fabbricati collabenti, poiché fortemente degradati, si omette una dettagliata descrizione (in riferimento alle corti si rimanda a quanto in precedenza segnalato nel medesimo paragrafo 2).

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto.....;

Le porzioni pignorate sono pervenute ai soggetti eseguiti, come ricostruito nella Relazione Notarile agli Atti.

- UNITA' NEGOZIALE 1)

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in



Forlì (FC) del 06.02.1981, trascritto a Forlì il 05.03.1981 ai nn. 2956/2128;

- **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 07.10.1986, Rep. 4847/1202, trascritto a Forlì il 03.11.1986 ai nn.9637/6709;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 09.02.2004 Rep.3738/2155, trascritto a Forlì il 17.02.2004 ai nn. 2739/1783 con cui il Sig. _____ vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà ai Sig.ri _____ e _____, in quali acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/2 per ciascuno, con precisazione che dalla relativa Nota risulta che i medesimi immobili siano stati acquistati come bene personale; (All.04.1a)

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 29.12.1982 Rep.41257/15809, trascritto a Forlì il 27.01.1983 ai nn. 891/682;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 10.07.2003 Rep.3013/1721, trascritto a Forlì il 28.07.2003 ai nn. 14793/9607, con cui i Sig.ri _____, _____, _____, ciascuno per i propri diritti di piena ed esclusiva proprietà ai Sig.ri _____ e _____ i quali acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno; (All.04.1b)



- UNITA' NEGOZIALE 2)

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 23.01.1970, trascritto a Forlì il 10.02.1970 al n.1545;

- **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** (Sig. _____) apertasi il 26.10.2009, reg. a Forlì il 12.10.20210 ai nn. 1447 vol.9990/10 trascritta Forlì il 29.10.20210 ai nn.19296/11292;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 03.07.2013 Rep.24011/11428, trascritto a Forlì il 04.07.2013 ai nn.10758/6907 con il quale il Sig. _____ vendeva il diritto di piena proprietà alla Soc. _____; (All.04.2a)

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 02.10.1974 Rep.19920/6931, trascritto a Forlì il 24.10.1974 ai nn. 9220/6295;

- **DECRETO DI ATTRIBUZIONE DI QUOTE PER DIVISIONE** del 28.09.1995 N.3636/92 Rep.19920/6931 DEL Tribunale di Forlì, trascritto a Forlì il 24.09.2001 ai nn. 14654/9980;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 22.06.1998 Rep.168250, trascritto a Forlì il 23.06.1998 ai nn.7411/5422;

- con **ORDINANZA TRASLATIVA ex art.702-ter cpc** del 18.05.2012 Rep.n.620/2011 del Tribunale di Forlì, trascritta a Forlì il



24.07.20212 ai nn. 141432/7781 e, in rettifica il 03.08.2012 ai nn.12172/8290, nonché, in rettifica, il 24.05.2013 ai nn.8341/5161, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili veniva trasferito dalla Sig.ra _____ alla Soc. _____"

(All.04.2b)

*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....tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista i all'art. 567, comma 2,procedendo comunque alla verifica di dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive...In ogni caso provveda ad acquisire , ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà...da parte dell'esecutato sui beni pignorati;*

In risposta al quesito ed in aggiornamento a quanto riportato nella Relazione Notarile agli atti Notaio _____ in Villa Carcina del 20.05.2020, si è proceduto ad una ulteriore accesso presso la ex Conservatoria RR.II., per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di accertamento.

Si rimanda inoltre all'ultimo paragrafo "OSSERVAZIONI" della medesima Relazione Notario _____, relativamente alla IPOTECA LEGALE iscritta a Forlì in data 04.11.2002 ai nn.18073/3918



contro il Sig. _____ ed a favore di CO.RI.T. Rimini e Forlì-Cesena.

Si riporta quanto accertato:

- UNITA' NEGOZIALE 1)

a carico _____:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2003 - Registro Particolare 9607 Registro Generale 14793

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3013/1721 del 10/07/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2003 - Registro Particolare 3726 Registro Generale 18663

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 100996 del 02/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2004 - Registro Particolare 1783 Registro Generale 2739

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3738/2155 del 09/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2006 - Registro Particolare 45 Registro Generale 175

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4020 del 22/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2017 - Registro Particolare 108 Registro Generale 662

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 44 del 30/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)



SOGGETTO DEBITORE*Nota disponibile in formato elettronico**Documenti successivi correlati:**1. Annotazione n. 905 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)**6. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2495 Registro Generale 14280**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 44/2017 del 30/12/2016**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO DEBITORE***Nota disponibile in formato elettronico**7. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2496 Registro Generale 14281**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO DEBITORE***Nota disponibile in formato elettronico**8. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 14282**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO DEBITORE***Nota disponibile in formato elettronico**9. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 14283**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO DEBITORE***Nota disponibile in formato elettronico**10. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2020 - Registro Particolare 3603 Registro Generale 5405**Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 615 del 23/03/2020**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)**Nota disponibile in formato elettronico**(All.05.1a)*

a carico _____ :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2003 - Registro Particolare 9607 Registro Generale 14793

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3013/1721 del 10/07/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2003 - Registro Particolare 3726 Registro Generale 18663

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 100996 del 02/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2004 - Registro Particolare 1783 Registro Generale 2739

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3738/2155 del 09/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2006 - Registro Particolare 45 Registro Generale 175

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4020 del 22/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2017 - Registro Particolare 108 Registro Generale 662

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 44 del 30/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 905 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2495 Registro Generale 14280



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 44/2017 del 30/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PREDAPPIO(FC)
 SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2496 Registro Generale 14281

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PREDAPPIO(FC)
 SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 14282

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PREDAPPIO(FC)
 SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 14283

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PREDAPPIO(FC)
 SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2020 - Registro Particolare 3603 Registro Generale 5405

Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 615 del 23/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PREDAPPIO(FC)
Nota disponibile in formato elettronico (A11.05.1b)

- UNITA' NEGOZIALE 2)

a carico _____ :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/2011 - Registro Particolare 5809 Registro Generale 9491

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 22772/11246 del 06/05/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PREDAPPIO(FC)



SOGGETTO ACQUIRENTE*Nota disponibile in formato elettronico**Documenti successivi correlati:*1. *Annotazione n. 1290 del 21/05/2021 (RISOLUZIONE)*2. *TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2012 - Registro Particolare 11801 Registro Generale 17487**Pubblico ufficiale _____ Repertorio 23098/10944 del 21/11/2012**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO VENDITORE***Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico*3. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2013 - Registro Particolare 6907 Registro Generale 10758**Pubblico ufficiale _____ Repertorio 24011/11428 del 03/07/2013**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO ACQUIRENTE***Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico*4. *ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2013 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 10759**Pubblico ufficiale _____ Repertorio 24012/11429 del 03/07/2013**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO DEBITORE***Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico**Documenti successivi correlati:*1. *Annotazione n. 674 del 22/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*5. *TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2014 - Registro Particolare 2958 Registro Generale 4124**Pubblico ufficiale _____ Repertorio 24781/11958 del 01/04/2014**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO VENDITORE***Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico*6. *ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2496 Registro Generale 14281**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**Immobili siti in PREDAPPIO(FC)***SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 14282

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 14283

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 630/2017 del 10/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2020 - Registro Particolare 3603 Registro Generale 5405

Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 615 del 23/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PREDAPPIO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

(All.05.2)

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto del pignoramento

- Trattasi di terreni privi di soprastanti fabbricati e di n.2 unità collabenti, dunque privi di planimetrie.

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

- Nessuna omissione rilevata.



*7. riferisca sullo **stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale 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...il regime...il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifichi anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.....In ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti;*

Come da quesito si è provveduto ad effettuare verifica dell'esistenza di eventuali contratti presso Agenzia delle Entrate Dir. Prov.le di Forlì (PEC del 29.12.21) di cui si riporta riscontro " Al Geom. ALBERTO FAROLFI

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 78/20 CONTRO

In relazione alla richiesta del 29/12/2021 ns. prot. n. 111066, questo Ufficio comunica che da indagini presso l'Anagrafe Tributaria per la società e per i soci in oggetto non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso lo scrivente per immobili siti nel Comune di Predappio e per i fogli e particelle indicati."

Pertanto l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati. (All.06)



8. verifichi, 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.Lg.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi eventuali vincoli di natura condominiale..., e derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi...che resteranno a carico dell'acquirente;

Vincoli di natura urbanistica

Si rimanda al successivo paragrafo 11) oltre che alla consultazione dell'allegato CDU rilasciato dal Comune di Predappio in data 02.08.22 Prat.6820

Servitù a favore/contro

Nulla emerso.

9. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Nessuna formalità/vincolo rilevato.

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., 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;

Trattasi di ampi terreni la cui ipotesi di manutenzione ordinaria è prevedibile nelle opere di conservazione e dei percorsi carrabili e delle eventuali recinzioni, in un costo



annuo stimato in €. 8.000,00.

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:

- Il Comune di Predappio rilasciava in data 02.08.21 la suddetta Certificazione attestando quanto segue, anche con specifico riferimento all'esistenza di eventuali vincoli/fasce di rispetto da cui i terreni risultano interessati. (All.07)

I terreni ai sensi del **PSC** (Piano Strutturale Comunale) risultano destinati in parte a:

- **"Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo-olivicola e presenza di elementi naturalistico-ambientali - A18a"** zona regolata dall'art.3.33 del P.S.C.

in parte a:

- **"Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e componente silvicolo-zootecnica-seminativo A18b"** zona regolata dall'art.3.33 del P.S.C.

I terreni ai sensi del vigente **RUE** (Regolamento Urbanistico Edilizio) risultano destinati esclusivamente a:

- **"TERRITORIO RURALE"** zona regolata dall'art.3.1.1 del R.U.E.

N.B. - Sull'argomento si rimanda al successivo paragr.20)



*12. acquisisca il **certificato di destinazione urbanistica** aggiornato da allegare al decreto di trasferimento...ove quello precedente avesse perso di validità;*

Si rimanda al precedente paragr. 11).

*13. 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...dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione e precisando se esistono procedure sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori;*

14. proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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...lo stato del procedimento, i costi ...e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40.....legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46....d.P.R: 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

- Trattasi di soli appezzamenti di terreno senza fabbricati: presenti sul posto n.2 ruderi di ex fabbricati rurali, ora catastalmente censiti come unità collabenti.

Pertanto non risulta possibile verificarne l'origine e/o la regolarità edilizia.



*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 alcuno dei suddetti titoli;*

Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello agricolo od altro, gravanti sui beni pignorati.

*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 dotato di **A.P.E.**, l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a predisporre ...) la suddetta attestazione ...;*

17. ove l'immobile pignorato ... siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE, in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art.3, comma 3, del d.lgs192/2005....nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

- Trattasi di soli appezzamenti di terreno senza fabbricati soggetti ad obbligo di Certificazione.

*18. provveda, qualora i fabbricati non siano ancora **censiti al NCEU**, a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.....;*

- Trattasi di soli appezzamenti di terreno: presenti sul posto solo n.2 ruderi di ex fabbricati rurali, già catastalmente censiti come "unità collabenti".

Pertanto non necessaria alcun censimento/variazione planimetrica catastale.



19. verifichi qualora **accerti 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**..... ;**

Sulla scorta delle osservazioni rilevate durante il sopralluogo, per le porzioni in cui è stato possibile accedervi, non sono state riscontrate variazioni colturali e/o cambi d'uso.

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 da apportare 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 risoluzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene **venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e



Trattasi infatti di un accertamento peritale che prende in esame terreni ed assetti agricoli al di fuori della normalità, intesa come nuclei aziendali produttivi capaci di fornire reddito proprio.

In questo caso infatti le caratteristiche di maggiore rilevanza sono individuate nella estensione dei terreni, dalla morfologia degli stessi a volte con forti pendenze e/o quasi irraggiungibili, dalla presenza di zone completamente incolte, dalla limitata organizzazione veicolare interna che rende anch'essa scarsamente accessibili alcune porzioni.

Altri aspetti di considerazione riguardano l'assenza di pozzi (od almeno non emersi durante il sopralluogo), la presenza di ex fabbricati ormai ridotti a rudere per i quali oggi (se non dopo importanti interventi di ristrutturazione e recupero) non è prospettabile l'utilizzo per esigenze aziendali.

Non ultimo l'esposizione e l'orientamento dei terreni e/o la presenza di fasce territoriali in depressione corrispondenti a corsi d'acqua naturali con abbondante vegetazione su ambo gli argini, che seguono l'andamento a volte calanchivo dello sviluppo territoriale.

Trattandosi di terreni di così vasta entità (complessivi Ha 128 circa), ubicati in più zone, anche distanti ed eterogenee fra loro, la distribuzione delle tipologie colturali e/o degli insediamenti vegetativi è avvenuta attraverso sopralluoghi



(per le parti ispezionabili), confrontando il tutto sia con il censimento culturale catastale, sia con sovrapposizione aerofotogrammetrica delle particelle interessate (vedi tavole sotto allegate).

UNITA' NEGOZIALE 1)

Foglio di Mappa NCT n.35



Foglio di Mappa NCT n.40



Foglio di Mappa NCT n.47



Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.78/2020 R.G.ES.



Foglio di Mappa NCT n.48



UNITA' NEGOZIALE 2)

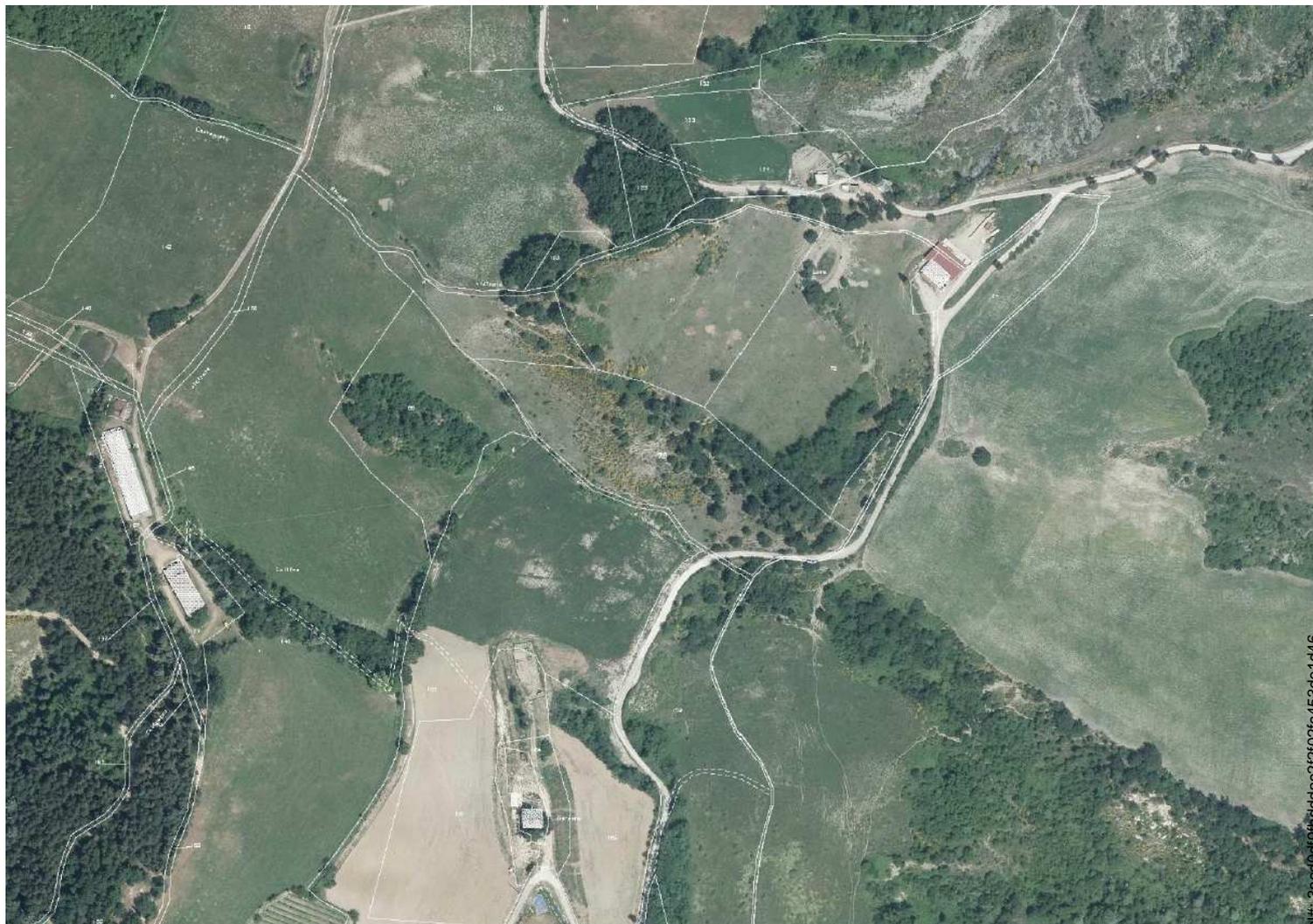
Foglio di Mappa NCT n.28



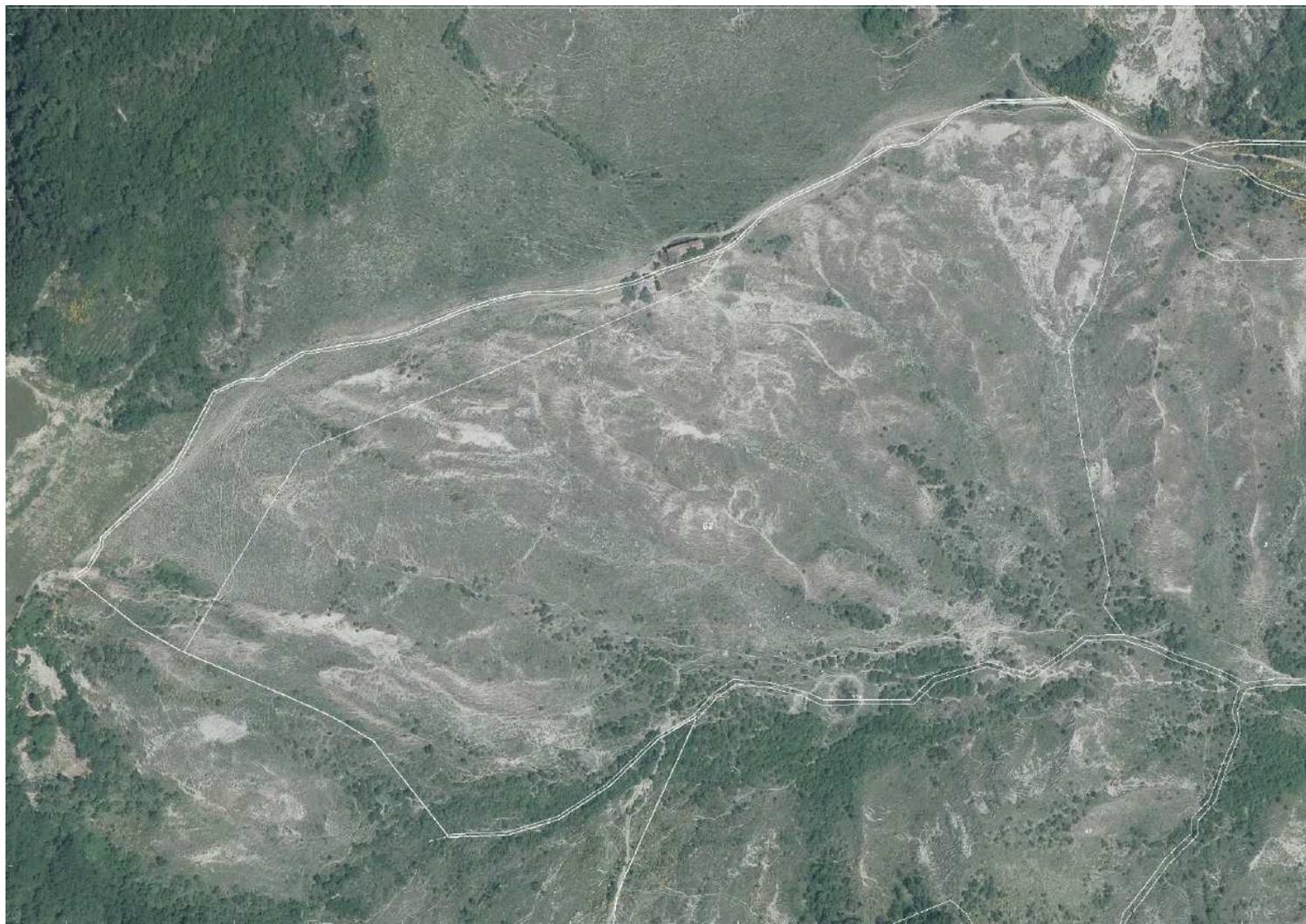
Foglio di Mappa NCT n.29



Foglio di Mappa NCT n.37



Foglio di Mappa NCT n.38



Foglio di Mappa NCT n.39



Al termine di tutto ciò si può che riassumere come detti terreni siano occupati in grandi estensioni da:

- zone a pascolo e/o prato
- zone a bosco non governato
- zone ad incolto sterile

In conseguenza delle suddette osservazioni e considerazioni sono stati espletati accertamenti ed indagini di mercato, oltre che attraverso confronto con il bollettino Regione Emilia-Romagna "Valori Agricoli Medi - 2021".

Come detto la determinazione di consistenza delle tre tipologie vegetative ha portato ad effettuare il calcolo della loro estensione in modo discrezionale.

Ciò avvenuto raggruppando in modo analitico-catastale i terreni prima nei due gruppo definiti dalle Unità Negoziali, ed all'interno di questi determinando quelle macro-masse corrispondenti alle tre tipologie colturali sopra descritte.

Relativamente ai fabbricati collabenti presenti sull'Unità Negoziale 2, poiché oggi paragonabili a ruderi che comunque contengono ancora una loro storica consistenza edilizia-catastale, anche se il recupero degli stessi risulti oggi estremamente impegnativo, per questo motivo il Perito ritiene attribuirvi un simbolico valore oltre a quello corrispondente all'area di sedime (già conteggiato nella superficie aziendale).



- "ALEA" -

Detrazione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione delle Consistenze e del Valore Commerciale come sopra definito.

<p>- UNITA' NEGOZIALE 1) - (_____ - _____)</p>
--

CALCOLO CONSISTENZE TERRITORIALI

- SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE Ha 58.97.72

Secondo il procedimento estimativo sopra descritto si stima che al complesso di terreni corrispondano superfici a:

- prato e/o pascolo pari ad Ha 16.53.23
- bosco non governato pari ad Ha 42.41.49

CALCOLO VALORE "INTERO"

Ha 16.53.23 x €/Ha 7.000,00 = € 115.726,10

Ha 42.41.49 x €/Ha 3.500,00 = € 148.452,15

sommano valore intero € 264.178,25

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)



€. 264.178,25 x 10% = - €. 26.417,82
 €. 237.760,43

arrotondato a €. 238.000,00/duecentotrentottomila

- UNITA' NEGOZIALE 2) - (_____)

CALCOLO CONSISTENZE TERRITORIALI

- SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE Ha 69.66.22

Secondo il procedimento estimativo sopra descritto si stima che al complesso di terreni corrispondano superfici a:

- prato e/o pascolo pari ad Ha 33.86.57
- bosco non governato pari ad Ha 13.05.85
- incolto sterile pari ad Ha 22.73.80

CALCOLO VALORE "INTERO"

Ha 33.86.57 x €/Ha 7.000,00 = €. 237.059,90

Ha 13.05.85 x €/Ha 3.500,00 = €. 45.704,75

Ha 22.73.80 x €/Ha 2.500,00 = €. 56.845,00

sommano €. 339.609,65

- apprezzamento di n.2 ruderi

n. 2 x €/cad 20.000,00 €. 40.000,00

sommano valore intero €. 379.609,65

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore



finale)

€. 379.609,65 x 10% = - €. 37.960,96
 €. 341.648,69

arrotondato a €. 342.000,00/trecentoquarantaduemila

21. accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, 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...con previsione degli eventuali conguagli in denaro 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;

Il Pignoramento insiste sull'intero.

Si ritiene non doversi procedere ad alcun progetto divisionale, ad esclusione della suddivisione in lotti separati, corrispondenti alle due diverse intestazioni (Azienda Agricola e persone fisiche), oltre per il fatto che i terreni così intestati si trovino già conformati in gruppi vicini fra loro (all'interno della medesima intestazione), ma separati dal punto di vista fisico.

Alla data odierna risultano iscritti i seguenti creditori iscritti:



1) Creditore precedente

- *NEPAL SRL con sede legale in Milano (MI) Via San Prospero n.4 codice fiscale 10685930967*

2) Intervenuto

- *BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA (già Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo - Società Cooperativa) con sede a 31050 Vedelago (TV) - via Spada, 2, codice fiscale 00275710242 - p. iva 15240741007*

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola,),.....fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, indicando anche il valore locativo dell'immobile;

**- UNITA' NEGOZIALE 1) -
Strada Prov.le 47 - Via Monte Mirabello - Loc. Predappio Alta**

Piena Proprietà (Quota 1/2 + 1/2) di ampi appezzamenti di terreni aventi SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE Ha 58.97.72 di cui:

- prato e/o pascolo pari ad Ha 16.53.23
- bosco non governato pari ad Ha 42.41.49

Tipologia: terreni a pascolo e boschivi

Viabilità: principale/secondaria - interpodereale

VALORE LOTTO 1)

arrotondato a €. 238.000,00/ducentotrentottomila



**- UNITA' NEGOZIALE 2) -
Via Gabantino Signolo - Loc. San Cassiano**

Piena Proprietà (Quota 1/1) di ampi appezzamenti di terreni aventi SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE Ha 69.66.22, di cui:

- prato e/o pascolo pari ad Ha 33.86.57
- bosco non governato pari ad Ha 13.05.85
- incolto sterile pari ad Ha 22.73.80

Tipologia: terreni a pascolo e boschivi + ruderi di fabbricati

Viabilità: principale/secondaria - interpoderale

VALORE LOTTO 2)

arrotondato a €. 342.000,00/trecentoquarantaduemila

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, ecc.;

Trattasi di appezzamenti di terreni intestati a ditte diverse, di cui un raggruppamento in quota p.p. 1/2 a due persone fisiche, si ritiene suddividere i beni pignorati in DUE LOTTI.

Questi corrispondono:

- LOTTO 1 - Unità Negoziale 1 - 1/2 + 1/2 Persone fisiche
- LOTTO 2 - Unità Negoziale 2 - 1/1 Società Agricola



24. acquisisca il numero di *codice fiscale* del debitore esecutato;

Acquisito tramite Certificazione rilasciata da Agenzia delle
Entrate in data 10.01.22 (All.08.1)

acquisito tramite visura camerale CCIAA (All.08.2)

25. acquisisca copia *Certificato di Stato Civile* del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'*Estratto di Matrimonio* da cui risultino le annotazioni.....

Soggetto esecutato _____:

Verificato presso Anagrafe Comune di _____ lo stato
civile dell'esecutato, lo stesso risulta "_____",

Si è pertanto provveduto ad acquisire _____
rilasciato dal Comune di _____ in data 20.04.22, da cui
si riporta quanto segue:

"Dal Registro _____ del Comune di _____
al n. _ Parte _ - Serie _ Anno ____ risulta che il giorno
_____ dell'Anno

_____ alle ore 12,00 in _____
_____ si _____:

_____ nato a _____ il _____

Atto n. _____ Residente a _____

_____ nata a _____ il _____



Atto n. _____ Residente a _____"

Nessuna Annotazione a margine. (All.09.1a)

Soggetto esecutato _____:

Verificato presso Anagrafe Comune di _____ lo stato civile dell'esecutato, lo stesso risulta "_____",

Si è pertanto provveduto ad acquisire _____ rilasciato dal Comune di _____ in data 26.04.22, da cui si riporta quanto segue:

"Dal Registro _____ del Comune di ____ al n. __ Parte _ - S.A anno ____ risulta che il giorno _____ di _____ dell'Anno ____ alle _____ hanno _____:

_____ nat_ il _____ a _____

Atto n. __ P. _ S.A anno _____ cittadinanza _____, residente a _____

e

_____ nat_ il _____ a _____

Atto n. __ P. _ S.A anno _____ cittadinanza _____ residente a _____.

Nessuna Annotazione" (All.09.1b)

26. acquisisca inoltre il **Certificato Storico di Residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari.....**

Trattasi di terreni privi di soprastanti fabbricati e di n.2



ruderi di fabbricati rurali ora unità collabenti.

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

Nulla emerso.

28. Provveda a verificare il regime fiscale dell'imm.le (vendita soggetta ad imp. di registro)

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati secondo regimi fiscali diversi, ovvero:

- UNITA' NEGOZIALE 1) - privatistico pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

- UNITA' NEGOZIALE 2) -

Dagli Atti di Provenienza non risulta possibile risalire al regime fiscale con cui la _____ ne è pervenuta in possesso.

29. Formulì tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

In data 28.01.22 si inoltrava istanza di Proroga al G.I.: proroga concessa con dispositivo G.E. del 31.01.22.

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...

31. provveda 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 Giudice.

Copia del presente elaborato peritale, è stata trasmessa ai Debitori esecutati, al Creditore procedente ed eventuali soggetti intervenuti: si allegano ricevute A/R e/o PEC.

(All.10)

Forlì, 01.06.2022

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

- All.01 - Comunicazione ai soggetti esecutati (n.3)
- All 02.1 - Documentazione Catastale (Unità negoz. 1)
- All 02.2 - Documentazione Catastale (Unità negoz. 2)
- All.03 - Documentazione fotografica
- All.04.1a-b - Atti Provenienza (Unità negoz. 1)
- All.04.2a-b - Atti Provenienza (Unità negoz. 2)
- All.05.1a-b - Accert Ipocat/Visure RR.II. (Unità negoz. 1)
- All.05.2 - Accert Ipocat/Visure RR.II. (Unità negoz. 2)
- All 06 - Verifica esistenza Contratti Affitto/Comodato
- All 07 - Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)
- All 08.1 - Codice Fiscale (Unità negoz. 1)
- All 08.2 - Visura Camerale CCIAA (Unità negoz. 2)
- All 09.1a-b - Estr. Matrimonio (Allegri Luigi - Allegri Paolo)
- All 10 - Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)

