

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**- R.G. n° 44/2019-**

**“STRALCIO RELAZIONE INTEGRATIVA E**

**RIEPILOGATIVA DEL 10/03/2022**

**CON LA NUOVA FORMAZIONE DEI LOTTI RIGUARDANTE IL**  
**SOLO LOTTO SECONDO”**

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Via Giordano Bruno, 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, nominato su Istanza della Dott.ssa Francesca Antonelli e conseguente assunzione dell'incarico in data 13/02/2020 in qualità di Perito Stimatore nella Liquidazione del patrimonio del sig. .... R.G. n. 44/2019, espone la seguente relazione:

**Beni in capo a .....**

- **Quota di ½ di proprietà** del terreno sito in Comune di Sogliano al Rubicone distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

**Operazioni svolte.**

Lo scrivente al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto ha eseguito:

- le ricerche ipo-catastali presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome del sig. ....;
- le ricerche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale dei beni oggetto di stima;
- le ricerche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome dei precedenti proprietari nel ventennio dei beni;

- le ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servio Catasto, estrapolando l'estratto di mappa del terreno;
- le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per eventuali contratti di locazione;
- presso il Comune di Sogliano al Rubicone la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno;
- nella giornata del 09/10/2020 è stato visionato il bene.

**Identificazione catastale del bene.**

- **Quota di 3/6 (1/2) di proprietà indivisa** costituita da un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Sogliano al Rubicone, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 23**, **Particella 257** seminativo arboreo di classe 3 di mq. 875, Reddito Dominicale €. 2,94, Reddito Agrario €. 2,49;

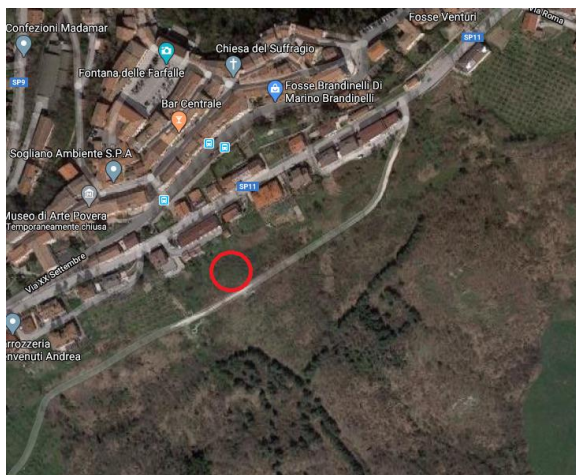
Ditta catastale:

- ..... prop. per 1/6;
- ....., prop. per 1/6;
- ....., prop. per 3/6;**
- ....., prop. per 1/6;

- **Confini.**

La proprietà confina con la proprietà ..... (Part. 256 e 258) e con la proprietà dei sig.ri ....., ..... e ..... (Part. 253 e 262); salvo altri.

- **Descrizione.**



Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile di complessivi mq. 875 catastali, facente parte di una vecchia lottizzazione mai completata posta ai margini del perimetro del Centro Storico del Comune di Sogliano al Rubicone. Ad oggi è presente la strada di accesso che divideva la lottizzazione in due e la mura di sostegno dei terreni che si trovano a monte di detta strada.



Il terreno non è degno di particolari note in quanto ha un andamento plano-altimetrico in forte pendenza che richiede, in caso di costruzione, dei consistenti interventi di sostegno con palificazioni.

Si precisa che non sono stati eseguiti sondaggi e analisi sul terreno per verificare la presenza di eventuali sostanze e/o materiali pericolosi.

**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 (09/10/2020).

**- Provenienza.**

\* Con atto di compravendita del 09/08/1984 Rep. n° 16322/6176, fra gli altri, il sig. .... acquistava dal sig. .... la quota di ½ di proprietà del terreno edificabile, da

urbanizzare, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Trascritto a Forlì il 11/08/1984 Art. 6.745 variato il 02/09/2009.

**- Formalità pregiudizievoli a nome del debitore e per immobile**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del sig. .... e per immobile accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 27/12/2019 Rep. n° 44/2019 a favore della ..... contro il sig. ...., avente ad oggetto fra gli altri beni la quota di ½ di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Trascritto a Forlì il 05/02/2020 art. 1.164.

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di .... contro, fra gli altri, il sig. ...., avente oggetto fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Trascritto a Forlì il 03/04/2019 Art. 3.579.

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.941 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.336 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

Iscrizioni

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/01/2015 Rep. n° 44/2015 dell'importo totale di € 50.000,00 a favore della sig.ra ..... contro fra gli altri il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Iscritta a Forlì il 06/02/2015 Art. 256.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 4 annotazioni:

- annotazione del 26/01/2018 rep. 43/199 annotata a Forlì il 06/03/2018 art. 657 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 20/08/2018 rep. 43/223 annotata a Forlì il 11/10/2018 art. 2.812 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 15/11/2018 rep. 43/246 annotata a Forlì il 21/12/2018 art. 3.517 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 18/06/2020 rep. 39/2020 annotata a Forlì il 08/10/2020 art. 2.288 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/05/2015 Rep. n° 1491/2014 dell'importo totale di € 486.000,00 a favore della .... contro fra gli altri il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257.

Iscritta a Forlì il 27/08/2015 Art. 2.098.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/08/2013 Rep. n° 1317/2013 dell'importo totale di € 900.000,00 a favore della ..... contro fra gli

altri il sig. ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Iscritta a Forlì il 19/08/2013 Art. 2.146.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.945 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.339 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/07/2013 Rep. n° 1119/2013 dell'importo totale di € 250.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri il sig. ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Iscritta a Forlì il 02/08/2013 Art. 1.975.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/07/2013 Rep. n° 1872 dell'importo totale di € 800.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri il sig. ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto

al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257.

Iscritta a Forlì il 12/07/2013 Art. 1.761.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

**- Formalità pregiudizievoli a nome dei comproprietari del bene**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome della sig.ra .... , ..... e ..... accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

A nome delle sig.re ....., ..... e ..... sono emerse le seguenti formalità:

Trascrizioni

\* Denuncia di Successione del 09/08/2004 rep. 53/727 del sig. .... deceduto il 01/09/2003, con la quale fra gli altri beni, la quota di ½ di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257 diveniva di proprietà degli eredi per la quota di 1/6 ciascuno,

Trascritta a Forlì il 02/11/2004 Art. 12.264.

N.B. Dall'ispezione ipotecaria effettuata a nome degli eredi del sig. .... non emerge l'accettazione di eredità. L'eredità del sig. .... è stata accettata con beneficio di inventario con atto del 10/11/2003 rep. 625/2003 trascritto a Forlì il 12/11/2003 art. 13.851.

Inoltre a nome della sig.ra ..... risultano le seguenti formalità:

### Trascrizioni

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di ..... contro, fra gli altri, la sig.ra ....., avente oggetto fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

Trascritto a Forlì il 03/04/2019 Art. 3.579.

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.941 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.336 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

### Iscrizioni

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/05/2015 Rep. n° 1491/2014 dell'importo totale di € 486.000,00 a favore della .... contro fra gli altri la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

Iscritta a Forlì il 27/08/2015 Art. 2.098.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/08/2013 Rep. n° 1317/2013 dell'importo totale di € 900.000,00 in estensione all'ipoteca art. 2.146 del 2013, a favore della .... contro la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

Iscritta a Forlì il 03/09/2013 Art. 2.176.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/07/2013 Rep. n° 1119/2013 dell'importo totale di € 250.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

Iscritta a Forlì il 02/08/2013 Art. 1.975.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/07/2013 Rep. n° 1872 dell'importo totale di € 800.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

Iscritta a Forlì il 12/07/2013 Art. 1.761.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- **Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari nel ventennio.**

Presso l'Agazia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. .... e del sig. .... non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene rientrante nel presente Lotto.

**- Situazione occupazionale.**

Presso l'Agazia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome del sig. .... per verificare l'esistenza di contratti registrati per l'immobile oggetto di procedura, non accertando contratti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e si presume quindi nella disponibilità del sig. .... e dei comproprietari.

**- Destinazione Urbanistica del terreno.**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sogliano al Rubicone è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4180, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone in data 05/05/2020 risulta che:

- secondo il Piano Strutturale Comunale (Strumentazione cogente per gli ambiti agricoli, centri storici e insediamenti-nuclei storici), ha una destinazione:

- territorio Urbanizzato (art. 28 L.R. 20/2000) – Ambiti urbani consolidati;

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

- secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (come variato con Deliberazione di C.C. n° 72 del 20/12/2018), ha una destinazione:

- Territorio Urbano – Ambiti consolidati – A10-2 Tessuti residenziali a media densità – Area di riqualificazione diffusa;

- Aree a rischio fisico – insediativo.

Sulla proprietà immobiliare vigono i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico – le Particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n°3267/1923.

- Aree percorse dal fuoco – ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000 si certifica che, in attuazione alla Deliberazione di G.C. n° 20 del 12/02/2019, le particelle non sono state percorse dal fuoco;
- Beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n°1766 – Si certifica che ai sensi del decreto di accertamento n. 677 del 09/09/1940 dell'allora Provincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno dell'intero territorio soglianese, di beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n. 1766.

*“La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali e nazionali”.*

**- Consistenza.**

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

*Terreno*

**Particella 257**                      Mq. 875 (catastali)

**- Criterio, per attribuire il giudizio di stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

**- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore

ed infine verificando presso l' Agenzia delle Entrate di Cesena i valori di avvenute compravendite per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Per questa tipologia di terreno non sono stati rintracciati elementi utili ai fini di una comparazione per stabilirne il valore commerciale.

E' stata effettuata una piccola indagine di mercato presso Agenzie che operano in loco, le quali hanno affermato la mancanza assoluta di richiesta da parte del mercato di terreni simili, a causa degli alti costi delle opere di urbanizzazione da farsi e della particolare esposizione del terreno che necessita di palificazioni o profonde fondazioni.

Si tratta di un terreno difficilmente vendibile allo stato odierno del mercato immobiliare.

Tenuto conto dell'inserimento di tale terreno all'interno di una lottizzazione parzialmente realizzata, si reputa di dare un valore corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione realizzate sino ad oggi.

Tale valore si stima in €. 30,00/mq. di superficie fondiaria, nel nostro caso corrispondente alla superficie catastale.

Per cui avremo un valore di stima pari a:

V. = Mq. 875 catastali \* €/mq. 30,00= € 26.250,00 (v. intera prop)

**Valore della quota di 3/6 (1/2) di proprietà in capo al sig. ....:**

(€. 26.250,00 \*1/2)= **€. 13.125,00**

\*\*\*\*\*

**- Riepilogo:**

**Quota di 3/6 (1/2) di proprietà indivisa** di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Sogliano al Rubicone, distinto al Catasto Terreni di detto Comune, al **Foglio 23, Particella 257** in capo alla ditta catastale ..... prop. per 1/6; ..... prop. per 1/6, ..... **prop. per 3/6 e** ..... prop. per 1/6.

**V. quota di 3/6 (1/2) di proprietà in capo al sig. .... €. 13.125,00**

**- Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.  
Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- \* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- \* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dai Comuni interpellati.
- \* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.) lo stato delle pratiche edilizie e le eventuali possibilità edificatoria, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Le destinazioni urbanistiche dei terreni sono state indicate come da CDU rilasciati dalle Amministrazioni Comunali. Si consiglia agli interessati ad eseguire preliminarmente presso gli Uffici Comunali la destinazione dei terreni;

\* La stima riguarda esclusivamente la parte immobiliare e non comprende gli arredi o quant'altro amovibile;

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena 10/03/2022

Geometra Roberto Zanella