

promossa da
[REDACTED]

contro
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SANTORO FABIO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CON ALLEGATI

LOTTI A - B

C.T.U. Esperto designato: Geom. BALESTRI LINDA



La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 05/06/2024 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Data e orario del sopralluogo sono stati concordati preventivamente assieme al custode nominato, Dott.ssa Costanza Mariani, ed il debitore è stato avvisato poi con raccomandata R.R., spedita in data 24/07/2024 all'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento.

La data per l'inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 18/09/2024 ma la raccomandata non è stata consegnata (ed è in seguito tornata al mittente per compiuta giacenza); nei giorni seguenti è stato contattato il soggetto esecutato ed i sopralluoghi ai vari immobili sono avvenuti in data 08/11/2024.

LOTTO A

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDO UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE .

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI GALEATA (D867), Sez.B, immobili in capo alla ditta catastale:

██████████, nato a ██████████ il 1 ██████████

in piena proprietà per la quota di 1/1;

Immobile 1

Catasto Fabbricati Foglio 46, p.IIIa 48, sub.1 (graffato sub.2)

Cat. A/6, classe 1, cons. 1,5 vani, rendita € 52,68

abitazione di tipo rurale, Podere Versara snc, Piano 1

Immobile 2

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 119
Pascolo arborato, superficie 260mq

Immobile 3

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 120
Pascolo arborato, superficie 68mq

Immobile 4

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 121
Pascolo arborato, superficie 4mq

Immobile 5

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 122
Pascolo arborato, superficie 560mq

Immobile 6

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 123, particella divisa in 2 porzioni:
Bosco ceduo, superficie 69mq
Pascolo arborato, superficie 1.071mq

Immobile 7

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 46
Pascolo arborato, superficie 390mq

Immobile 8

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 51, particella divisa in 2 porzioni:
Seminativo arborato, superficie 738mq
Pascolo arborato, superficie 102mq

Immobile 9

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 52, particella divisa in 2 porzioni:
Seminativo, superficie 2.261mq
Pascolo arborato, superficie 2.739mq

Immobile 10

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 53
Pascolo cespugliato, superficie 6.130mq

Immobile 11

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 54, particella divisa in 2 porzioni:

Seminativo, superficie 964mq

Pascolo arborato, superficie 926mq

Immobile 12

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 55, particella divisa in 2 porzioni:

Pascolo, superficie 459mq

Pascolo arborato, superficie 1.221mq

Immobile 13

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 85

Pascolo arborato, superficie 350mq

Immobile 14

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 86, particella divisa in 2 porzioni:

Seminativo, superficie 184mq

Pascolo cespugliato, superficie 6.246mq

Immobile 15

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 89, particella divisa in 2 porzioni:

Seminativo, superficie 126mq

Pascolo cespugliato, superficie 584mq

Immobile 16

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 91, particella divisa in 2 porzioni:

Seminativo, superficie 2.079mq

Pascolo arborato, superficie 1.771mq

Immobile 17

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 92

Pascolo cespugliato, superficie 730mq

Immobile 18

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 47, particella divisa in 2 porzioni:

Incolto produttivo, superficie 18mq

Pascolo arborato, superficie 112mq

Immobile 19

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 49
Pascolo cespugliato, superficie 85mq

Immobile 20

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 50, particella divisa in 2 porzioni:
Seminativo, superficie 308mq
Pascolo arborato, superficie 462mq

Immobile 21

Catasto Terreni Foglio 46, p.IIa 125
Pascolo arborato, superficie 360mq

2.2) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 13/07/2023 sono:

Immobile 1 Catasto Fabbricati, Foglio 46, p.IIa 48, sub.1 (graffato sub.2)
Cat. A/6, cons. 1,5 vani, abitazione di tipo rurale, Podere Versara snc, Piano 1

Immobile 2 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 119, superficie 260mq

Immobile 3 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 120, superficie 68mq

Immobile 4 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 121, superficie 4mq

Immobile 5 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 122, superficie 560mq

Immobile 6 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 123, superficie 1.140mq

Immobile 7 Catasto Terreni, Foglio 46, p.IIa 46, superficie 390mq

Immobile 8 Catasto Terreni, Foglio 46, p.IIa 51, superficie 840mq

Immobile 9 Catasto Terreni, Foglio 46, p.IIa 52, superficie 5.000mq

Immobile 10 Catasto Terreni, Foglio 46, p.IIa 53, superficie 6.130mq

Immobile 11 Catasto Terreni, Foglio 46, p.IIa 54, superficie 1.890mq

Immobile 12 Catasto Terreni, Foglio 46, p.IIa 55, superficie 1.680mq

Immobilabile 13 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 85, superficie 350mq

Immobilabile 14 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 86, superficie 6.340mq

Immobilabile 15 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 89, superficie 710mq

Immobilabile 16 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 91, superficie 3.850mq

Immobilabile 17 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 92, superficie 730mq

Immobilabile 18 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 47, superficie 130mq

Immobilabile 19 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 49, superficie 85mq

Immobilabile 20 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 50, superficie 770mq

Immobilabile 21 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 125, superficie 360mq

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento, R.P. 11493,

R.G. 16358 del 22/09/2023 sono:

Immobilabile 1 Catasto Fabbricati, Foglio 46, p.la 48, sub.1 (graffato sub.2)

Cat. A/6, cons. 1,5 vani, abitazione di tipo rurale

Immobilabile 2 Catasto Terreni, Foglio 40, p.la 119, superficie 260mq

Immobilabile 3 Catasto Terreni, Foglio 40, p.la 120, superficie 68mq

Immobilabile 4 Catasto Terreni, Foglio 40, p.la 121, superficie 4mq

Immobilabile 5 Catasto Terreni, Foglio 40, p.la 122, superficie 560mq

Immobilabile 6 Catasto Terreni, Foglio 40, p.la 123, superficie 1.140mq

Immobilabile 7 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 46, superficie 390mq

Immobilabile 8 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 51, superficie 840mq

Immobilabile 9 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 52, superficie 5.000mq

Immobilabile 10 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 53, superficie 6.130mq

Immobilabile 11 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 54, superficie 1.890mq

Immobilie 12 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 55, superficie 1.680mq

Immobilie 13 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 85, superficie 350mq

Immobilie 14 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 86, superficie 6.340mq

Immobilie 15 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 89, superficie 710mq

Immobilie 16 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 91, superficie 3.850mq

Immobilie 17 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 92, superficie 730mq

Immobilie 18 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 47, superficie 130mq

Immobilie 19 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 49, superficie 85mq

Immobilie 20 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 50, superficie 770mq

Immobilie 21 Catasto Terreni, Foglio 46, p.la 125, superficie 360mq

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro ed a quelli in visura.

2.3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di "rudere", sito nel Comune di Galeata, in zona collinare denominata "podere Versara", con terreni dell'estensione di circa 3 ettari (destinati principalmente a bosco/pascolo), difficilmente raggiungibile se non da sentieri/mulattiere.

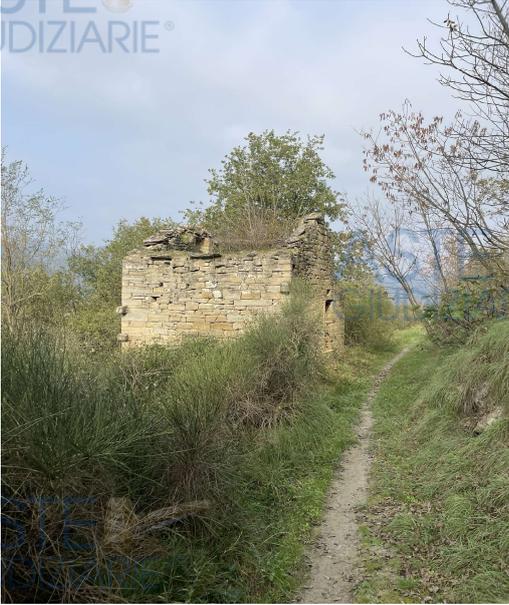
Il fabbricato è parzialmente crollato, inagibile: era originariamente disposto su 3 livelli, ciascuno di circa 30mq.

I terreni sono dislocati tra loro, separati da appezzamenti di altre proprietà.

Più precisamente:

Immobilie 1

Catasto Fabbricati Foglio 46, p.la 48, sub.1 (graffato sub.2)

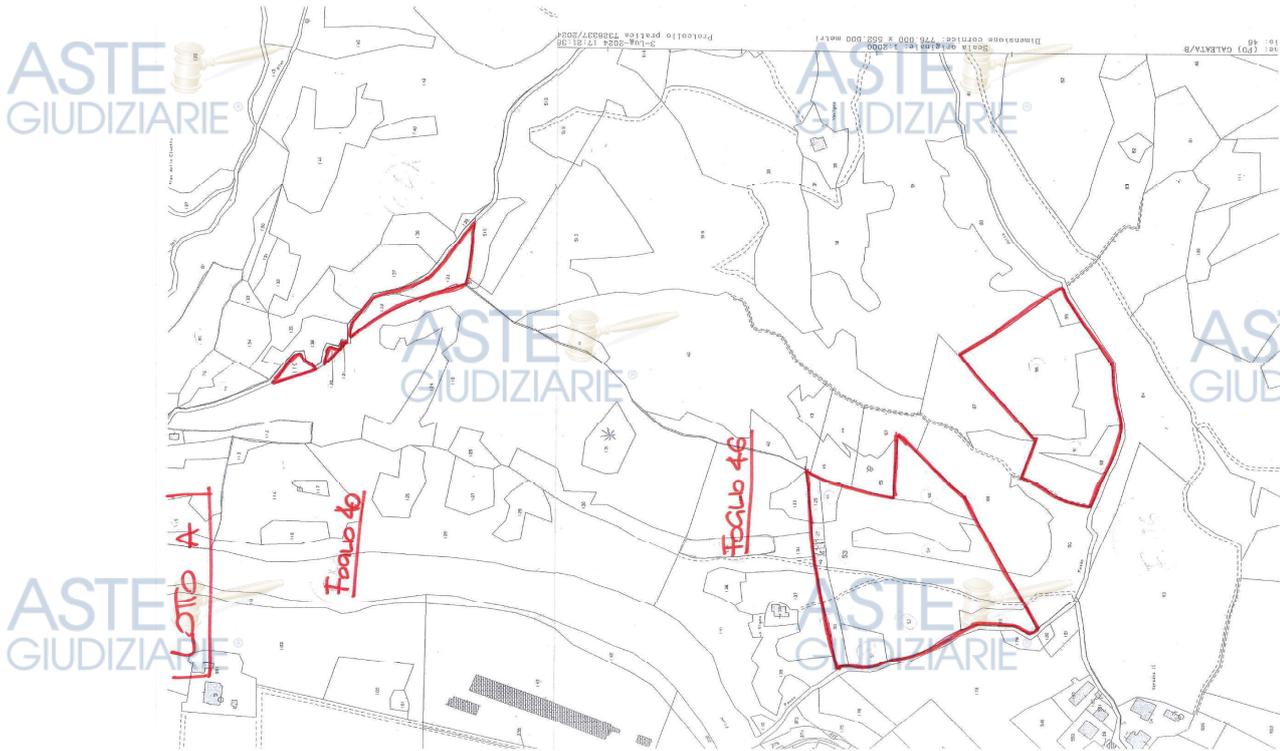


Immobili 2 – 21

Catasto Terreni, Foglio 40, p.la 119, p.la 120, p.la 121, p.la 122, p.la 123 (2.032mq)
 Foglio 46, p.la 46, p.la 51, p.la 52, p.la 53, p.la 54, p.la 55, p.la 85,
 p.la 86, p.la 89, p.la 91, p.la 92, p.la 47, p.la 49, p.la 50,
 p.la 125 (29.345mq)

Trattasi di terreni a destinazione agricola, di mq complessivi 31.377, si trovano in adiacenza (a circa 400ml di distanza): per la maggior parte sono destinati a bosco o pascolo, posti su appezzamenti collinari, privi di recinzioni e delimitazioni.





3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Gli immobili pignorati dal numero 1 al 21 risultano in piena proprietà per la quota di 1/1 al soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Immobili 1 – 21

Catasto Fabbricati Foglio 46, p.lla 48, sub.1 (graffato sub.2)

Catasto Terreni Foglio 40, p.lla 119, p.lla 120, p.lla 121, p.lla 122, p.lla 123;

Catasto Terreni Foglio 46, p.lla 46, p.lla 51, p.lla 52, p.lla 53, p.lla 54, p.lla 55, p.lla 85, p.lla 86, p.lla 89, p.lla 91, p.lla 92, p.lla 47, p.lla 49, p.lla 50, p.lla 125.

Il titolo di provenienza di detti immobili è l'atto Notaio Varano Roberta in Cesena del 29/09/2008, rep. 1914, racc.1107: con detto atto il soggetto esecutato acquistava un piccolo fabbricato agricolo ed appezzamenti di terreni agricoli dai Signori [REDACTED]

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Immobili 1 – 21: Anteriormente al ventennio, ai Signori [REDACTED] gli immobili erano pervenuti loro: al Signor [REDACTED] da successione, del padre deceduto in data [REDACTED], ed acquisto Notaio Bonaventura Petricelli in Forlì del 15/04/1962; ad entrambi i coniugi per acquisto Notaio Giorgio Mazzetti in Senigallia del 29/01/1979.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

La sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 04/07/2024, sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili oggetto di pignoramento, dove per il ventennio in oggetto sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 17/06/2010 - Reg. part. 2546 - Reg. gen. 10945
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep.1397/2010 del 08/06/2010
IPOTECA LEGALE
parte di immobili oggetto del presente pignoramento

- ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 17/10/2013 - Reg. part. 2505 - Reg. gen. 16010
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI', Rep.1377/2013 del 15/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

- TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 16/06/2016 - Reg. part. 6302 - Reg. gen. 9694
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Rep.2213/2016 del 03/06/2016
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI restrizione dei beni
immobili non oggetto del presente pignoramento

- TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 22/09/2023 - Reg. part. 11493 - Reg. gen. 16358
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Rep.1836 del 13/07/2023
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
immobili oggetto del presente pignoramento

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

parte di immobili oggetto del presente pignoramento

RISCONTRO:

Per il presente pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, redatta in data 22/09/2023: dall'analisi di detta certificazione si è in grado di attestare che la medesima risulta completa, ad eccezione dell'iscrizione del 22/02/2024 (antecedente alla data di redazione della certificazione) contro il Signor [REDACTED], soggetto non esecutato ma comproprietario di alcune particelle di terreno oggetto del presente pignoramento.

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

La sottoscritta ha estratto copia, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Forlì, della planimetria catastale di cui alla presente.

6) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Vista la provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 E' OCCUPATO...

Come detto in precedenza, trattasi di un rudere e terreni agricoli: per questo lotto (Lotto A) non sono emersi contratti di locazione.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI

INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Sugli immobili oggetto del presente pignoramento si rilevano molteplici vincoli (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Galeata), in particolare vincoli idrogeologici, paesaggistici ed ambientali (forestale e boschivo).

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Non presenti in quanto trattasi di terreni agricoli ed un vecchio rudere.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non presenti.

11-12) 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...PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATOOVE QUELLO PRECEDENTE ABBIA PERSO VALIDITA'

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Galeata è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 08/01/2025 dal quale si riassume che i terreni sono ricompresi in zone destinate a "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18a e A-18c, art. 3.33 del PSC approvato e Territorio rurale, art. 3.22 del RUE vigente".

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHILI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHILI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; ...

Per quanto riguarda il rudere, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galeata, sono state eseguite le ricerche al fine di accertare eventuali atti amministrativi ma sono risultate negative.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHILI 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 GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHILI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Non presenti.

15) VERIFICHILI 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Non risultano gravami del tipo in oggetto sui beni di cui alla presente.

16 - 17) VERIFICHILI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA...OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricadente nel Lotto A non è dotato di Attestato di Prestazione energetica e, trattandosi di rudere inagibile e parzialmente crollato è esente dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA...

Il fabbricato è censito al N.C.E.U.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA RPRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Non si rilevano specifiche variazioni colturali ai terreni; anche per quanto riguarda il fabbricato/rudere in questa fase non si ritiene di evidenziare particolari variazioni/adequamenti.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED 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, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con terreni simili, 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.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore

compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Data la difficoltà nel reperire valori di mercato di terreni simili si è optato per attribuire un valore medio stabilito dalla tabelle OMI dell'agenzia delle entrate:

Valori agricoli medi della provincia di Forlì

Il valore di riferimento adottato in base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate, nel Comune di Galeata, per terreni utilizzati prevalentemente a "bosco" si aggirano sui €/ha 4.000,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per cui, per la determinazione del valore di mercato dei terreni, considerata la loro ubicazione e caratteristiche, si ritiene di assumere quale valore di riferimento dalle quotazioni dall'Agenzia delle Entrate € 0,40/mq:

====> Valore terreno: 31.377mq x €/mq 0,40 = € 12.550,80

Per la determinazione del valore di mercato del rudere, considerata la sua ubicazione, le condizioni, la difficoltà nel raggiungerlo, le dimensioni ed i vincoli a cui è soggetto...si ritiene di assumere quale valore di riferimento pari a € 500,00

====> Valore rudere: € 500,00

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 13.050,80

Valore arrotondato euro 13.000,00 (tredicimila/00)

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI,DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Gli immobili di cui al presente lotto (Lotto A) sono pignorati per l'intera proprietà.

**22) EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

Trattasi di "rudere", sito nel Comune di Galeata, podere Versara, con terreni dell'estensione di circa 3 ettari (bosco/pascolo), difficilmente raggiungibile se non da sentieri/mulattiere.

Il fabbricato è parzialmente crollato, inagibile: era originariamente disposto su 3 livelli, ciascuno di circa 30mq.

I terreni sono tutti a destinazione agricola, complessivamente di 31.377mq, si trovano in adiacenza (a circa 400ml di distanza) per la maggior parte destinati a bosco o pascolo, posti su appezzamenti collinari, privi di recinzioni e delimitazioni.

Valore arrotondato euro 13.000,00 (tredicimila/00)

Valore locativo N.D.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Date le diverse quote di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto di creare due lotti.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

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...

E' stato acquisito il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia ed anagrafico del soggetto esecutato, dal quale risulta che è attualmente residente all'estero ([REDACTED]) ma nel quale non viene menzionato lo stato civile: [REDACTED] dichiara di essere celibe.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...

Trattasi di rudere non occupato.

27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI

CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' 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);

Non risultano trascritte domande giudiziali in quanto trattasi di terreni e rudere.

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

L'immobile è intestato a persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA...

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI - LOTTO A:

Documentazione fotografica, planimetrie, Allegato A

LOTTO B

17 / 33

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDO UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE .

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI GALEATA (D867), Sez.B, immobili in capo alla ditta catastale:

██████████, nato a ██████████ il 1 ██████████

in proprietà per la quota di 11/12;

██████████, nato a ██████████ il ██████████

in proprietà per la quota di 1/12;

Immobile 22

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 104, particella divisa in 2 porzioni:

Bosco Ceduo, superficie 656mq

Pascolo arborato, superficie 2.554mq

Immobile 23

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 106

Seminativo, superficie 280mq

Immobile 24

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 108, particella divisa in 2 porzioni:

Bosco Ceduo, superficie 247mq

Pascolo arborato, superficie 873mq

Immobile 25

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 109, particella divisa in 2 porzioni:

Bosco Ceduo, superficie 117mq

Pascolo arborato, superficie 5.003mq

Immobile 26

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 110

Seminativo, superficie 1.920mq

Immobile 27

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 112, particella divisa in 2 porzioni:

Bosco Ceduo, superficie 349mq

Pascolo arborato, superficie 781mq

Immobile 28

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 115

Seminativo, superficie 1.250mq

Immobile 29

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 135, particella divisa in 2 porzioni:

Seminativo, superficie 492mq

Pascolo arborato, superficie 558mq

Immobile 30

Catasto Terreni Foglio 41, p.IIa 75

Pascolo, superficie 4.680mq

Immobile 31

Catasto Terreni Foglio 41, p.IIa 77

Pascolo, superficie 3.340mq

Immobile 32

Catasto Terreni Foglio 41, p.IIa 78

Pascolo arborato, superficie 900mq

Immobile 33

Catasto Terreni Foglio 41, p.IIa 79, particella divisa in 2 porzioni:

Bosco Ceduo, superficie 212mq

Pascolo arborato, superficie 508mq

Immobile 34

Catasto Terreni Foglio 41, p.IIa 80, particella divisa in 2 porzioni:

Pascolo, superficie 983mq

Pascolo arborato, superficie 2.277mq

Immobile 35

Catasto Fabbricati Foglio 40, p.IIa 111, sub.-
Cat. A/3, classe 1, cons. 3 vani, rendita € 154,94
abitazione di tipo economica, Podere Latero di Mezzo snc, Piani T-1

Immobile 36

Catasto Fabbricati Foglio 40, p.IIa 107, sub.-
Cat. A/3, classe 1, cons. 3,5 vani, rendita € 180,76
abitazione di tipo economica, Podere Latero di Sotto snc, Piani S1-T-1

Immobile 37

Catasto Fabbricati Foglio 41, p.IIa 76, sub.-
Cat. A/3, classe 1, cons. 5 vani, rendita € 258,23
abitazione di tipo economica, Podere Latero di Mezzo n.77, Piani S1-T-1

2.2) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 13/07/2023 sono:

Immobile 22 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 104, superficie 3.210mq

Immobile 23 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 106, superficie 280mq

Immobile 24 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 108, superficie 1.120mq

Immobile 25 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 109, superficie 5.120mq

Immobile 26 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 110, superficie 1.920mq

Immobile 27 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 112, superficie 1.130mq

Immobile 28 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 115, superficie 1.250mq

Immobile 29 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 135, superficie 1.050mq

Immobile 30 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 75, superficie 4.680mq

Immobile 31 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 77, superficie 3.340mq

Immobile 32 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 78, superficie 900mq

Immobile 33 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 79, superficie 720mq

Immobile 34 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 80, superficie 3.260mq

Immobile 35 Catasto Fabbricati, Foglio 40, p.IIa 111, sub.-

Cat. A/3, cons. 3 vani, abitazione di tipo economica, Podere Latero di Mezzo snc, Piani T-1

Immobile 36 Catasto Fabbricati, Foglio 40, p.IIa 107, sub.-

Cat. A/3, cons. 3,5 vani, abitazione di tipo economica, Podere Latero di Sotto snc, Piani S1-T-1

Immobile 37 Catasto Fabbricati, Foglio 41, p.IIa 76, sub.-

Cat. A/3, cons. 5 vani, abitazione di tipo economica, Podere Latero di Mezzo n.77, Piani S1-T-1

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento, R.P. 11493,

R.G. 16358 del 22/09/2023 sono:

Immobile 22 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 104, superficie 3.210mq

Immobile 23 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 106, superficie 280mq

Immobile 24 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 108, superficie 1.120mq

Immobile 25 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 109, superficie 5.120mq

Immobile 26 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 110, superficie 1.920mq

Immobile 27 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 112, superficie 1.130mq

Immobile 28 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 115, superficie 1.250mq

Immobile 29 Catasto Terreni, Foglio 40, p.IIa 135, superficie 1.050mq

Immobile 30 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 75, superficie 4.680mq

Immobile 31 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 77, superficie 3.340mq

Immobile 32 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 78, superficie 900mq

Immobile 33 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 79, superficie 720mq

Immobile 34 Catasto Terreni, Foglio 41, p.IIa 80, superficie 3.260mq

Immobile 35 Catasto Fabbricati, Foglio 40, p.IIa 111, sub.-

Cat. A/3, cons. 3 vani, abitazione di tipo economica

Immobile 36 Catasto Fabbricati, Foglio 40, p.IIa 107, sub.-

Cat. A/3, cons. 3,5 vani, abitazione di tipo economica

Immobile 37 Catasto Fabbricati, Foglio 41, p.IIa 76, sub.-

Cat. A/3, ons. 5 vani, abitazione di tipo economica

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro ed a quelli in visura.

2.3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di 3 fabbricati (precisamente un fabbricato inagibile a seguito di incendio e due "ruderi", uno dei quali non identificato), siti in zona collinare nel Comune di Galeata, con terreni dell'estensione di circa 3 ettari (destinati principalmente a bosco/pascolo).

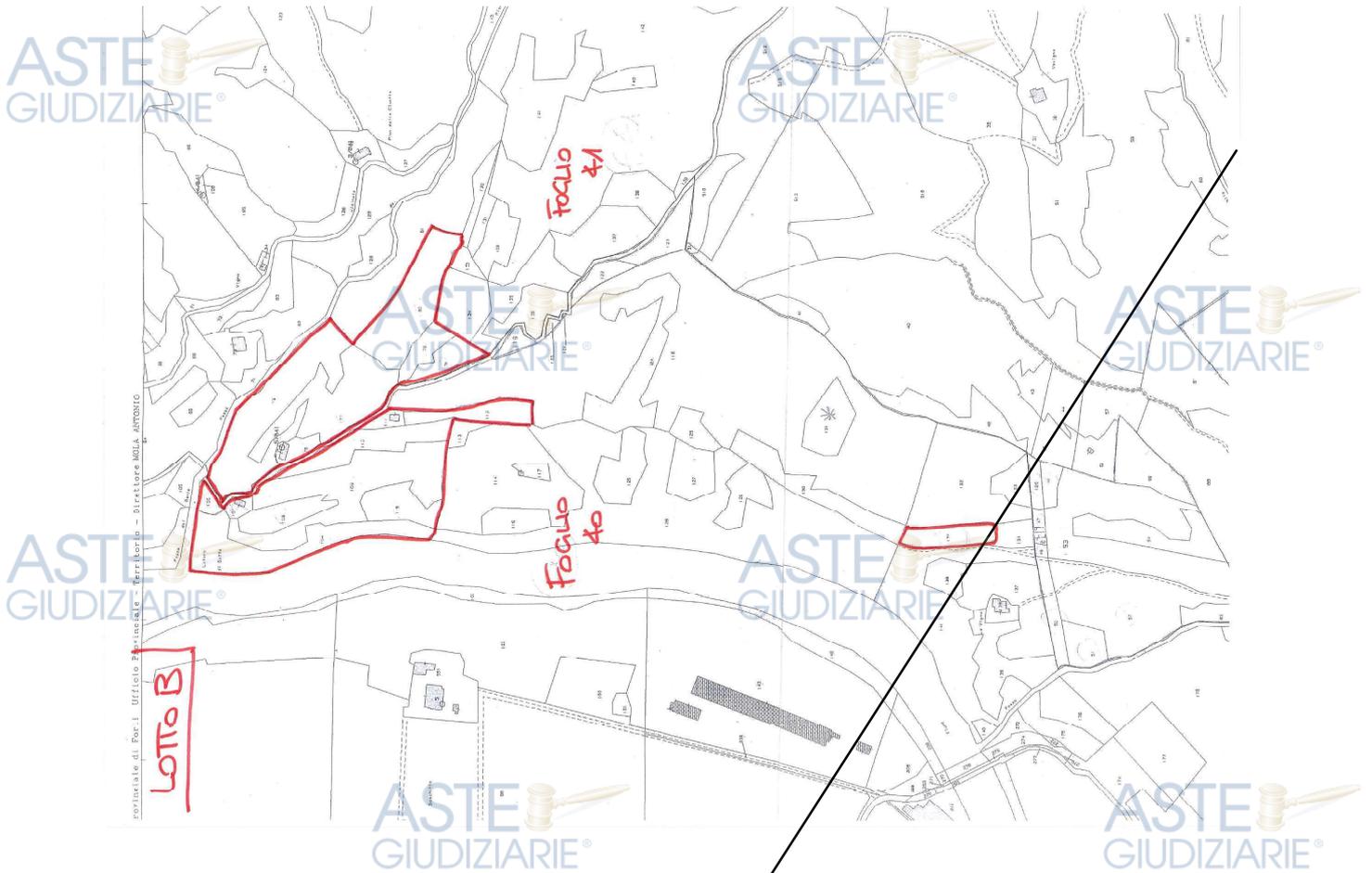
Una porzione di terreno è dislocata dalle altre, separata da appezzamenti di altre proprietà.

Più precisamente:

Immobili 22 – 34

Catasto Terreni Foglio 40, p.IIa 104, p.IIa 106, p.IIa 108, p.IIa 109, p.IIa 110,
p.IIa 112, p.IIa 115, p.IIa 135;
Foglio 41, p.IIa 75, p.IIa 77, p.IIa 78, p.IIa 79, p.IIa 80.

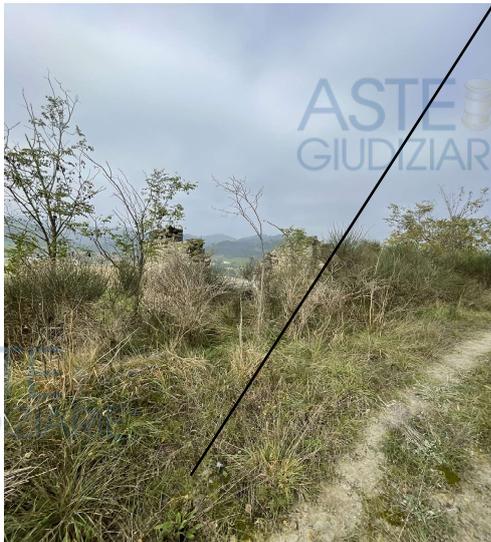
Trattasi di terreni a destinazione agricola, di mq complessivi 27.768, si trovano tutti in adiacenza (ad eccezione di una porzione di circa 1.000mq, dislocata): per la maggior parte sono destinati a bosco, posti su appezzamenti collinari, privi di recinzioni e delimitazioni e di difficile distinzione.



Immobile 35

Catasto Fabbricati Foglio 40, p.lla 111

Trattasi di "rudere", sito nel Comune di Galeata, in zona collinare denominata "podere Latero di Mezzo", con terreni dell'estensione di circa 3 ettari destinati principalmente a bosco, difficilmente raggiungibile se non da sentieri/mulattiere. Il fabbricato è parzialmente crollato, inagibile: era originariamente disposto su 2 livelli, ciascuno di circa 16mq.



Immobile 36

Catasto Fabbricati Foglio 40, p.lla 107, "podere Latero di Sotto"

Immobile completamente crollato, non più visibile e rinvenibile, completamente nascosto dalla vegetazione, non è stato possibile raggiungerlo ed individuarlo.



Immobile 37

Catasto Fabbricati Foglio 41, p.lla 76

Trattasi di piccolo fabbricato, sito nel podere denominato "Latero di Mezzo" civico77: dalle planimetrie catastali risultava disposto su tre livelli (seminterrato, terra e piano primo) ed era complessivamente di circa 120mq commerciali.

Oggetto di incendio nel settembre 2010 e da allora dichiarato inagibile: visibile solo in lontananza, non è stato possibile in alcun modo raggiungerlo in quanto tutte le strade/sentieri sono completamente nascosti ed ostacolati dalla vegetazione.



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Gli immobili pignorati dal numero 22 al 37 gli immobili risultano cointestati per la quota di 11/12 e per la quota di 1/12.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Immobili 22 – 37

Catasto Terreni Foglio 40, p.lla 104, p.lla 106, p.lla 108, p.lla 109, p.lla 110, p.lla 112, p.lla 115, p.lla 135;
Foglio 41, p.lla 75, p.lla 77, p.lla 78, p.lla 79, p.lla 80;
Catasto Fabbricati Foglio 40, p.lla 111, p.lla 107;
Foglio 41, p.lla 76.

Il titolo di provenienza di detti immobili è l'atto Notaio Varano Roberta in Cesena del 15/07/2008, rep. 1850, racc.1063: con detto atto il soggetto esecutato acquistava per la quota di 11/12 dai Signori [REDACTED] terreni agricoli con soprastanti fabbricati; la restante quota di 1/12 rimaneva di proprietà del Signor [REDACTED]

Con detto atto il Signor [REDACTED] acquistava anche altri fondi rustici dal Signor [REDACTED]

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Immobili 22 – 37: ai Signori [REDACTED] gli immobili erano pervenuti loro: la quota di 6/12 a [REDACTED] per compravendita Notaio Carlo Alberti Paesani in Forlì del 12/01/1995; la restante quota di 4/24 a [REDACTED] e 2/24 ciascuno a [REDACTED] da successione [REDACTED] del 18/12/2002, accettata tacitamente.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

La sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 04/07/2024, sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili oggetto di pignoramento, dove per il ventennio in oggetto sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2010 - Reg. part. 2546 - Reg. gen. 10945

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Spa, Rep.1397/2010 del 08/06/2010

IPOTECA LEGALE

parte di immobili oggetto del presente pignoramento

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2013 - Reg. part. 2505 - Reg. gen. 16010

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI', Rep.1377/2013 del 15/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2016 - Reg. part. 6302 - Reg. gen. 9694

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Rep.2213/2016 del 03/06/2016

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI restrizione dei beni

immobili non oggetto del presente pignoramento

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2023 - Reg. part. 11493 - Reg. gen. 16358

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Rep.1836 del 13/07/2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

immobili oggetto del presente pignoramento

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2024 - Reg. part. 426 - Reg. gen. 3226

Pubblico Ufficiale [REDACTED], Rep.1199/2004 del 25/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

parte di immobili oggetto del presente pignoramento

RISCONTRO:

Per il presente pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, redatta in data 22/09/2023: dall'analisi di detta certificazione si è in grado di attestare che la medesima risulta completa, ad eccezione dell'iscrizione del 22/02/2024 (antecedente alla data di redazione della certificazione) contro il Signor [REDACTED], soggetto non esecutato ma comproprietario di alcune particelle di terreno oggetto del presente pignoramento.

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

La sottoscritta ha estratto copia, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Forlì, delle planimetrie catastali di cui alla presente.

6) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Vista la provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 E' OCCUPATO...

Come detto in precedenza, trattasi di ruderi e terreni agricoli: è emerso con contratto di comodato gratuito con il quale una porzione di terreni in proprietà (Foglio 40, p.lla 104, p.lla 106, p.lla 108, p.lla 109, p.lla 110, p.lla 112, p.lla 115, p.lla 135) oltre ad alcune porzioni non oggetto del presente pignoramento, a partire dal 01/01/2016 fino a disdetta di una delle parti contraenti, viene concessa in custodia e conservazione al Signor [REDACTED]

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Sui terreno oggetto del presente pignoramento si rilevano diversi vincoli (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Galeata), in particolare vincoli sismici, idrogeologici, paesaggistici ed ambientali (forestale e boschivo).

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Non presenti in quanto trattasi di terreni agricoli e ruderi.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non presenti in quanto trattasi di terreni agricoli e ruderi.

11-12) 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...PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATOOVE QUELLO PRECEDENTE ABBA PERSO VALIDITA'

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Galeata è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 08/01/2025 dal quale si riassume che i terreni sono ricompresi in zone destinate a "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18a e A-18c, art. 3.33 del PSC approvato e Territorio rurale, art. 3.22 del RUE vigente".

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; ...

Per quanto riguarda i fabbricati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galeata, sono state eseguite le ricerche al fine di accertare eventuali atti amministrativi ma sono risultate negative.

Solo per l'immobile identificato nel presente pignoramento con il numero "37" è emersa un'ordinanza n.17/2010 di INAGIBILITA', nella quale, a seguito di incendio avvenuto in data 11/09/2010 e successive verifiche strutturali, il fabbricato sito in località Latero di Mezzo n.77 veniva dichiarato inagibile.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA

POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE 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 GIA' 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, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Per quanto riguarda il fabbricato inagibile, si precisa che non è stato possibile accedervi ed è comunque stato dichiarato "inagibile" a seguito di incendio, per cui non è possibile stabilire se vi siano opere abusive.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Non risultano gravami del tipo in oggetto sui beni di cui alla presente.

16 - 17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA...OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...

I fabbricati oggetto di pignoramento non sono dotati di Attestati di Prestazione energetica.

Trattandosi di ruderi ed un fabbricato inagibile sono esenti dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA...

I fabbricati sono censiti al N.C.E.U. ma necessita verificarne la loro consistenza attuale.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA RPRESENTI, PREVIO EVENTUALE

FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Non si rilevano particolari variazioni colturali ai terreni; anche per quanto riguarda i fabbricati non si ritiene di evidenziare specifiche variazioni/adeguamenti data la difficoltà nei sopralluoghi e rilievi.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTEMENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED 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, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con terreni simili, 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.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

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

Data la difficoltà nel reperire valori di mercato di terreni simili si è optato per attribuire un valore medio stabilito dalla tabelle OMI dell'agenzia delle entrate:

Valori agricoli medi della provincia di Forlì

Il valore di riferimento adottato in base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate, nel Comune di Galeata, per terreni utilizzati prevalentemente a "bosco" si aggirano sui €/ha 4.000,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per cui, per la determinazione del valore di mercato dei terreni, considerata la loro ubicazione e caratteristiche, si ritiene di assumere quale valore di riferimento dalle quotazioni dall'Agenzia delle Entrate € 0,40/mq:

====> Valore terreno: 27.768mq x €/mq 0,40 = € 11.107,20

Per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati, considerata la loro ubicazione, le condizioni, la difficoltà nel raggiungerlo, le dimensioni ed i vincoli a cui sono soggetti...si ritiene di assumere dei valore di riferimento:

Immobile 35: Rudere del valore di € 500,00

Immobile 36: Rudere del valore di € 500,00

Immobile 37: Fabbricato inagibile di circa 120mq commerciali:

date le condizioni dell'immobile si prende un valore medio OMI:

"Abitazioni economiche in condizioni normali": min. € 800,00

"box in condizioni normali": min. € 600,00

per cui si prende un valore di € 700,00/mq

stato di conservazione e manutenzione "scadente": coeff. 0,40 (causa inagibilità)

coeff. Utilizzato 0,4 --- per cui 700€/mq x 0,40 = 280 €/mq

Valore fabbricato inagibile: 120mq x 280€/mq = 33.600€

====> Valore fabbricati/ruderi: €500,00 + €500,00 + € 33.600 = € 34.600,00

Valore complessivo:

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 45.707,20

Valore per quota a capo del soggetto esecutato 11/12:

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 41.898,27

Valore arrotondato per quota (11/12) euro 42.000,00 (quarantaduemila/00)

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Gli immobili di cui al presente lotto (Lotto B) sono pignorati per l'intera proprietà (11/12).

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Trattasi lotto in comproprietà (quota di 11/12) composto da 3 fabbricati e terreni.

Precisamente trattasi di un fabbricato inagibile a seguito di incendio e due "ruderì" (uno dei quali non identificato), siti in zona collinare nel Comune di Galeata, con terreni dell'estensione di circa 3 ettari (destinati principalmente a bosco/pascolo).

Una porzione di terreno è dislocata dalle altre, separata da appezzamenti di altre proprietà.

I terreni sono tutti a destinazione agricola, complessivamente di 27.768mq, posti su appezzamenti collinari, privi di recinzioni e delimitazioni.

Valore di mercato per quota (11/12) euro 42.000,00 (quarantaduemila/00)

Valore locativo N.D. date le circostanze

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Date le diverse quote di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto di creare due lotti.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

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...

E' stato acquisito il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia ed anagrafico del soggetto esecutato, dal quale risulta che è attualmente residente all'estero [REDACTED] ma nel quale non viene menzionato lo stato civile: [REDACTED] dichiara di essere celibe.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...

Trattasi di immobili non occupati.

27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' 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);

Non risultano trascritte domande giudiziali in quanto trattasi di terreni e ruderi.

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

L'immobile è intestato a persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA...

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI - LOTTO B:

Documentazione fotografica, planimetrie, Allegato A

Cesena, il 10/01/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda