

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Sezione Civile Volontaria Sezione Fallimentare

Procedura di Liquidazione dei Beni, Art. 14 ter della Legge 3/2012

Debitore

*****OMISSIS*****



Decreto di apertura della Procedura: **08 Febbraio 2021 R.G. n. 3/2021 Tribunale di Forlì**

LOTTO N° 7

Giudice Dott.ssa Dott.ssa Barbara Vacca
Liquidatore Dott. Giovanni Brusi

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 03258900400
con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.
telefono e fax: 0541-395040
cellulare: 3358297759
email: albertiassociati@iol.it
pec: stefano.leurini@geopec.it



**Beni in Mercato Saraceno (FC) loc. Rontagnano via Barbotto
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno agricolo montano sito in comune di Mercato Saraceno (FC), località Rontagnano a valle della s.p. 11 via Barbotto, da cui dista circa 200 mt., ma non direttamente prospiciente la medesima. Fondo apparentemente intercluso accessibile attraverso stradello inizialmente in stabilizzato che poi assume carattere di sentiero campestre. Accesso nella parte iniziale ubicato su altre proprietà in passato appartenute al debitore. Terreni agricoli in massima parte boscati formanti un corpo di forma irregolare in posizione collinare. Sviluppano una superficie catastale complessiva di 103.116,00 mq.

N.B: i confini e la consistenza del fondo, che risulta privo di confini materializzati e recinzioni, non sono stati verificati. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica per l'esatta determinazione della superficie e dei termini. Ai fini della valutazione considerato l'esiguo valore unitario sarà assunta la superficie catastale. Qualora il Giudice volesse disporre il rilievo topografico per una più accurata verifica i costi saranno quantificati preventivamente.

Identificato al catasto del Comune di Mercato Saraceno:

- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 5A, qualità seminativo, classe 2, superficie 26.898 mq, reddito agrario: euro 83,35 reddito dominicale: euro 118,08.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 5B, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 13.000 mq, reddito agrario: euro 3,36 reddito dominicale: euro 7,39.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 6A, qualità seminativo, classe 2, superficie 5.712 mq, reddito agrario: euro 17,70 reddito dominicale: euro 25,08.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 6B, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 5.000 mq, reddito agrario: euro 1,29 reddito dominicale: euro 2,84.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 7, qualità pascolo arb, classe U, superficie 11.534 mq, reddito agrario: euro 1,79 reddito dominicale: euro 4,17.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 78AA, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 14.788 mq, reddito agrario: euro 3,82 reddito dominicale: euro 5,35.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 78AB, qualità pascolo arborato, classe U, superficie 362 mq, reddito agrario: euro 0,06 reddito dominicale: euro 0,13.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 139A, qualità seminativo, classe 2, superficie 10.000 mq, reddito agrario: euro 30,99 reddito dominicale: euro 43,90.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 139B, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 10.000 mq., reddito agrario: euro 2,58 reddito dominicale: euro 5,68.

- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 139C, qualità seminativo, classe 2, superficie 3.225 mq, reddito agrario: euro 9,99 reddito dominicale: euro 14,16.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 140, qualità pascolo, classe 1, superficie 1.525 mq, reddito agrario: euro 0,79 reddito dominicale: euro 0,95.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 141, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 46 mq., reddito agrario: euro 0,01 reddito dominicale: euro 0,03.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 144, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 95 mq., reddito agrario: euro 0,02 reddito dominicale: euro 0,05.
- Terreni: intestato a ***OMISSIS***, proprietà per 1/1, foglio 107, particella 147, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 931 mq., reddito agrario: euro 0,24 reddito dominicale: euro 0,34.

Confini riferiti all'intera consistenza: particelle 4, 192, 198, 148, 19, 8, fosso della cavallina, salvo altri.

Quanto sopra riportato riferito al lotto come individuato nell'istanza di vendita a firma di
_ Dr. Giovanni Brusi in qualità di liquidatore e
_ Dott.ssa Sara Pennacchi in qualità di professionista delegato alla vendita
ed a quanto identificato catastalmente a seguito degli accertamenti mediante verifica della
_ documentazione catastale (visura e mappa) aggiornate alla data del 11 e 25 marzo 2022 (allegato n. 2).

FISCALITA': La presente vendita è assoggettata ad imposta di registro/I.V.A. come per legge.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Località montana, estremamente periferica, a destinazione rurale/agricola, contraddistinta da traffico locale con accessibilità decisamente angusta e difficoltosa.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/montane in parte boscate e/o incolte con presenza anche di aree calanchive.

3. STATO DI POSSESSO (alla data del sopralluogo avvenuto 14 luglio 2022):

I terreni risultano nella disponibilità del liquidatore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario (riferimento alla documentazione fornita dal liquidatore ed aggiornata successivamente alla data del 18/01/2023 allegato n. 3)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: Per quanto ispezionabile non si rilevano servitù apparenti al momento del sopralluogo (14 luglio 2022). Tuttavia si rimanda l'aggiornamento della verifica ad opportuno sopralluogo, da parte degli interessati all'aggiudicazione, da tenersi nell'imminenza della vendita competitiva. Tuttavia si intendono assunte con l'aggiudicazione tutte le servitù attive e passive inerenti il fondo in parola anche se non apparenti. Per altro dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono servitù a titolo.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dott.ssa Barbara Vacca
Liquidatore: Dott. Giovanni Brusi
Perito: Geom. Stefano Leurini

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di anni 30, a favore di **Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.a., c.f.: 00816350482**, con sede in Firenze, per la quota di 1/1 di piena proprietà, **contro ***OMISSIS***** per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto del notaio dr. Pietro Bernardi Fabbrani rep. n. 21943/7695 del 28/10/2005, iscritto a Forlì in data **15/11/2005** reg. part. **6590** reg. gen. 22936.

importo ipoteca: € 5.200.000,00

importo capitale: € 2.600.000,00.

Documenti successivi correlati: Annotazioni per restrizione di altri beni non pignorati ed oggetto del "decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio".

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., c.f.: 00884060526**, con sede in Siena con domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n. 3, per la quota di 1/1 di piena proprietà, **contro ***OMISSIS***** per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto del notaio dr. Pietro Bernardi Fabbrani rep. n. 26656/10420 del 31/07/2008, iscritto a Forlì in data **06/08/2008** reg. part. **3976** reg. gen. 16180.

importo ipoteca: € 2.400.000,00

importo capitale: € 1.200.000,00.

Documenti successivi correlati:

Annotazione ad iscrizione del 03/06/2010 reg. part. **1834** reg. gen. 10.068 per proroga della durata in forza di atto notarile pubblico a firma del notaio dr. Pietro Bernardi Fabbrani rep. n. 29002/11979 del 30/04/2010.

Annotazioni per restrizione di altri beni non pignorati ed oggetto del "decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio".

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**, con sede in Siena, per la quota di piena proprietà 1/1, **contro ***OMISSIS***** per la quota di piena proprietà 1/1 sugli immobili del presente lotto, a firma di Tribunale UNEP presso il Tribunale di Forlì in data 07/01/2020 ai nn. 4102/2019 trascritto a Forlì in data **11/02/2020** reg. part. **1486** reg. gen. 2167.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio derivante da atto giudiziario a favore di **Massa dei Creditori della Procedura di Liquidazione dei beni di ***OMISSIS*****, per la quota di piena proprietà 1/1, **contro ***OMISSIS***** per la quota di piena proprietà 1/1 sugli immobili del presente lotto, a firma di Tribunale di Forlì in data 06/02/2021 ai nn. 3/2021 trascritto a Forlì in data **12/04/2021** reg. part. **4547** reg. gen. 6480.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* I terreni sono inseriti nell'ambito di un piano di coltura e conservazione (P.C.C.) domanda n° 44131689752 del 15/06/1994 prot. 20637 Reg. CEE 2080/92 che in copia si allega ed a cui si rimanda il lettore per un maggior dettaglio.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 18/01/2023 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Per quanto ispezionato e visibile sui terreni non sono stati rilevati edifici o manufatti per cui si rende necessaria l'acquisizione di titoli edilizi.

4.3.2. **Conformità catastale: non perfettamente conforme**

Per quanto ispezionato e visibile è stata verificata a vista la non perfetta corrispondenza della qualità culturale, verifica comunque da aggiornare mediante sopralluogo di chi fosse interessato all'aggiudicazione nell'imminenza dell'asta. Non sono stati eseguiti rilievi finalizzati alla verifica della consistenza e l'effettiva corrispondenza dei confini esistenti con gli allineamenti catastali, tuttavia a vista non sono state rilevate variazioni evidenti che possano incidere sulla valutazione dei terreni.

Si precisa che la consistenza ed i confini non sono stati oggetto di verifica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono state rinvenute informazioni rilevanti diverse da quelle già rese nei capitoli precedenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 2 marzo 1987 (data antecedente il ventennio) al 18/01/2023, data di aggiornamento delle formalità, ***OMISSIS*** per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione della società "****OMISSIS****" a firma del Notaio Enrico Franciosi rep. 28.181 del 2 marzo 1987, trascritto a Forlì in data 30/05/1987 reg. part. 3.491 reg. gen. 5.007.

Con atto del 26/09/2013 rep. n.154137/22778 a firma del notaio Enrico Franciosi di Rimini trascritto a Forlì in data 08/10/2013 reg. part. 10327 reg. gen. 15520, successivamente rettificato con trascrizione, a cura del notaio Andrea Aquilina, a Forlì in data 07/09/2015 reg. part. 8782 reg. gen. 12792, la ***OMISSIS*** ha trasferito la sede da Rimini a Sogliano al Rubicone.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie in quanto non sono presenti fabbricati.

Descrizione Terreni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno agricolo montano sito in comune di Mercato Saraceno (FC), località Rontagnano a valle della s.p. 11 via Barbotto, da cui dista circa 200 mt., ma non direttamente prospiciente la medesima. Fondo apparentemente intercluso accessibile attraverso stradello inizialmente in stabilizzato che poi assume carattere di sentiero campestre. Accesso nella parte iniziale ubicato su altre proprietà in passato appartenute al debitore. Terreni agricoli in massima parte boscati formanti un corpo di forma irregolare in posizione collinare.

Sviluppano una superficie catastale complessiva di 103.116,00 mq.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto tramite recinzioni o delimitazioni artificiali.

I terreni sono ubicati in zona montana periferica rispetto al capoluogo equidistante dagli agglomerati urbani di Rontagnano e Barbotto frazioni soglianesi. Ci troviamo all'interno di località a destinazione esclusivamente rurale, scarsamente urbanizzata e povera di servizi, eccezion fatta per i sottoservizi strettamente necessari. Il terreno è accessibile in maniera non agevole e risulta non facilmente praticabile con presenza di tare.

Sull'area, al momento del sopralluogo, premesso che l'indagine è condotta a vista ed in forma parziale per quanto accessibile e praticabile, non si rilevano manufatti, materiali inquinanti e nocivi e/o discariche. Si rimanda tuttavia la verifica della condizione ad opportuno sopralluogo, da parte degli interessati all'aggiudicazione, da tenersi nell'imminenza della vendita competitiva.

Destinazione urbanistica:

Negli gli strumenti urbanistici comunali vigenti i terreni presentano la seguente destinazione urbanistica

Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera di C.P. n. 70346/146 del 19/07/2010).

_ A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (Foglio 107 particelle 5, 6, 7, 78, 139, 140, 141, 144, 147);

Regolamento Urbanistico Edilizio (approvato con delibera di C.C. n. 19 del 10/04/2014).

Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico Edilizio (approvata con delibera di C.C. n. 21 del 26/04/2018).

_ A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (Foglio 107 particelle 5, 6, 7, 78, 139, 140, 141, 144, 147);

Vincoli specifici da strumenti urbanistici:

Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923: Foglio 107 particelle 5,6, 7, 78, 139, 140, 141, 144, 147.

Zona di Tutela del Sistema Forestale e Boschivo ai sensi dell'art. 10 del P.T.C.P.: Foglio 107 particelle 5/parte, 6/parte, 78/parte, 139/parte, 140/parte, 141, 144, 147.

Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 19 del P.T.C.P.: Foglio 107 particelle 5, 6, 7, 78, 139, 140, 141, 144, 147.

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Aree interessate da frane attive ai sensi dell'art. 26 del P.T.C.P.: Foglio 107 particelle 5/parte, 7/parte, 139/parte.

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Aree interessate da frane quiescenti ai sensi dell'art. 26 del P.T.C.P.: Foglio 107 particella 6/parte, 7/parte, 78/parte, 139/parte, 140/parte.

Zona calanchiva – Area calanchiva ai sensi dell'art. 20 del P.T.C.P.: Foglio 107 particelle 5/parte, 6/parte, 7/parte, 78/parte, 139/parte, 140/parte, 141, 144, 147.

Fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi ai sensi dell'art. 142 lettera g) del D. Lgs 42/2004: Foglio 107 particelle 5/parte, 6/parte, 78/parte, 139/parte, 140/parte, 141, 144, 147.

L'area non risulta percorsa da incendio ai sensi della Legge n. 353/2000 del 21/11/2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi".

Per una più ampia ed esaustiva descrizione ci si riporta al certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Si veda il CDU all'allegato 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni	Sup. catastale	103.116,00	1,00	103.116,00
	Sup. catastale			103.116,00

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (alla data del sopralluogo in data 14 luglio 2022):

Caratteristiche topografiche

_ altitudine: posizione collinare medio versante ad un'altitudine media di circa 450 m. s.l.m.;

_ giacitura: declive in alcune porzioni con pendenza accentuata;

_ esposizione: est, sud-est;

Caratteristiche pedologiche

_ per quanto sommariamente rilevabile terreno argilloso in alcune parti (calanchi) roccioso;

Caratteristiche idrologiche

_ terreno privo di impianti irrigui con sistemi di scolo apparentemente trascurati e dissestati;

Caratteristiche strutturali e generali

_ terreno in corpo unico, di forma irregolare, di media ampiezza per le consuetudini locali.

Accessibilità precaria da viabilità campestre attraverso altra proprietà;

_ colture in atto (riferite al momento del sopralluogo da verificare con nuovo accesso da parte di chi fosse interessato all'aggiudicazione nell'imminenza della vendita competitiva) bosco, pascolo e incolto;

Impianti: per quanto visibile sulle parti cui è stato possibile eseguire accesso non si rileva presenza di impianti in quanto assenti o non rilevanti.

Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione e riverificare le suddette informazioni (laddove passibili di mutazioni) nell'imminenza della vendita competitiva.

Si allega al numero 1 vista aerea desunta dal web.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio di stima: sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie catastale.

Analisi del segmento di mercato: oggetto di stima è un fondo rustico di medie dimensioni, ubicato in zona agricola periferica, collinare e declive, in fregio alla frazione/località di Barbotto.

La tipologia immobiliare è quella della media proprietà contadina. Il mercato immobiliare dei terreni agricoli nel territorio di Mercato Saraceno e comuni limitrofi, come nell'intero comprensorio dell'alta valle del Savio e in particolare nelle zone collinari/montane marginali, evidenzia una domanda scarsa e un progressivo regresso delle quotazioni.

Le compravendite di cui si ha conoscenza nella zona, nel mercato ordinario, spuntano prezzi che difficilmente superano i 3.500,00 €/ha nelle zone più agevoli e favorevoli, scendendo a valori inferiori ai 3.000,00 €/ha per le zone più marginali ed impervie.

Nelle località più prossime del medesimo comune e dell'adiacente comune di Sogliano al R. sono state rintracciate le seguenti compravendite

_ Atto del 16/11/2020 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 50903 per terreno di mq. 37.332 al prezzo di €. 14.000,00;

_ Atto del 29/10/2019 Pubblico ufficiale TURCHETTI STEFANIA Sede PESARO (PU) Repertorio n. 22740/13890 per terreno di mq. 17.782 al prezzo di €. 11.000,00;

Alla luce delle valutazioni sviluppate con sistema di comparazione monoparametrica semplificata, si adatterà per la stima l'importo di €. 3.000,00/ha. La stima è riferita alla superficie catastale, assunta, come detto, senza alcun controllo circa l'effettiva corrispondenza dei confini esistenti con gli allineamenti catastali.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, Agenzie immobiliari ed operatori del mercato attivi nella provincia di Forlì-Cesena ed in particolare nell'alta Valle del Savio, comune di Mercato Saraceno.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale ha	Valore unitario	valore complessivo
Superficie complessiva	10.31.16	€ 3.000,00	€ 30.934,80
			€ 30.934,80
- Valore corpo:			€ 30.934,80
- Valore complessivo intero:			€ 30.934,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 30.934,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Terreno agricolo	€ 30.934,80	€ 30.934,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, presenza di vizi occulti non facilmente rilevabili, ecc.)

€ 3.093,48

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dott.ssa Barbara Vacca
Liquidatore: Dott. Giovanni Brusi
Perito: Geom. Stefano Leurini

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.850,00

La presente relazione si compone di pagine 8 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. veduta area desunta dal web;
2. documentazione catastale;
3. aggiornamento formalità;
4. certificato di destinazione urbanistica;
5. altra documentazione (p.c.c.);



Rimini, 30 gennaio 2023



lo stimatore
Geom. Stefano Leurini



Giudice Dott.ssa Barbara Vacca
Liquidatore: Dott. Giovanni Brusi
Perito: Geom. Stefano Leurini