TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. N° 118/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO “A”

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' 1/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Terreni siti nel COMUNE DI FORLIMPOPOLI *e distinti al NCT al Foglio 8:*

- p.lla 23, SEMINATIVO classe 2, di 42are e 89centiare;
- p.lla 66, SEMINATIVO classe 3, di 54are e 93centiare;
- p.lla 67, SEMINATIVO classe 3, di 10are e 46centiare;
- p.lla 68, SEMINATIVO classe 3, di 19are e 8centiare;
- p.lla 74, SEMINATIVO classe 3, di 1ara e 56centiare;
- p.lla 78, SEMINATIVO classe 3, di 8are e 93centiare;
- p.lla 26, SEMINATIVO classe 3, di 28are e 26centiare;
- p.lla 32, SEMINATIVO classe 2, di 59are e 32centiare;
- p.lla 42, SEMINATIVO ARBORATO classe 2, di 6are e 56centiare;
- p.lla 45, SEMINATIVO classe 3, di 9centiare;
- p.lla 46, SEMINATIVO classe 3, di 8centiare;
- p.lla 50, SEMINATIVO classe 3, di 5are e 76centiare;
- p.lla 51, SEMINATIVO classe 3, di 57are e 86centiare;
- p.lla 60, SEMINATIVO ARBORATO classe 2, di 1ettaro, 39are e 82centiare;
- p.lla 61, SEMINATIVO classe 3, di 48are e 63centiare;
- p.lla 65, SEMINATIVO ARBORATO classe 2, di 35are e 42centiare;
- p.lla 73, SEMINATIVO classe 3, di 10are e 20centiare;
- p.lla 75, SEMINATIVO classe 3, di 16are e 32centiare;
- p.lla 76, SEMINATIVO classe 3, di 24are e 99centiare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALESTRI LINDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 555cb952e9a4c87df10d6a82604f6ee8

- p.lla 77, SEMINATIVO classe 3, di 29are e 64centiare;
- p.lla 27, SEMINATIVO classe 3, di 5ettari, 14are e 22centiare;
- p.lla 28, SEMINATIVO classe 3, di 1ettaro, 61are e 70centiare;
- p.lla 35, SEMINATIVO classe 3, di 2ettari, 51are e 73centiare;
- p.lla 36, SEMINATIVO classe 3, di 44are e 74centiare;
- p.lla 48, SEMINATIVO classe 3, di 18are e 21centiare;
- p.lla 49, SEMINATIVO classe 3, di 9are e 50centiare;
- p.lla 52, SEMINATIVO classe 3, di 95are e 90centiare;
- p.lla 152, SEMINATIVO ARBORATO classe 2, di 1ettaro, 54are e 29centiare (FRAZIONAMENTO del 28/07/2020, Pratica n. FO0037706, P.lla 64 di 1ettaro, 60are e 47centiare);
- p.lla 148, SEMINATIVO ARBORATO classe 2, di 2ettari, 29are e 29centiare (FRAZIONAMENTO del 28/07/2020, Pratica n. FO0037706, P.lla 25 di 2ettari, 35are e 72centiare).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di lotto di terreno agricolo sito nella prima periferia agricola/suburbana del Comune di Forlimpopoli (FC), località Sant'Andrea, in un'area a vocazione rurale, ottimamente collegata alla rete viaria principale. L'immobile presenta un ampio fronte e un accesso diretto su Via Tagliata, che ne costeggia buona parte dei confini sud-ovest e sud-est, nelle immediate vicinanze dell'innesto con la Strada Statale (indicata in mappa come SS9 / Via Emilia o arteria limitrofa).

Il terreno è costituito da un unico, esteso corpo fondiario dalla geometria poligonale complessa e allungata, privo di recinzioni ma delimitato principalmente da fossi poderali. Al momento del sopralluogo (ed in conformità con i rilievi aerofotogrammetrici), il terreno si presenta libero da fabbricati interni di proprietà e interamente destinato all'uso agricolo pieno. Dal punto di vista colturale, il fondo è condotto a seminativo, ed ha un'estensione di circa 21 ettari.

Fronte Sud-Ovest / Sud-Est: Confina per ampi tratti direttamente con la sede stradale di Via Tagliata, intervallati da piccole proprietà terze (fabbricati rurali/residenziali estranei alla presente stima).

Confine Nord-Ovest: Delimitato in parte da canali di scolo/scarpate e viabilità secondaria di Via Sant'Andrea.

Confine Nord-Est / Est: Confina con proprietà terze a destinazione prevalentemente agricola.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALESTRI LINDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 555cb952e9a4c87df10d6a82604f6ee8

Immagine satellitare (formaps.it)



PROPRIETA' E PROVENIENZA

Gli immobili pignorati risultano di proprietà, per la quota di 1/1, del soggetto esecutato.

Il soggetto debitore è divenuto proprietario dei beni esecutati in forza della dichiarazione di successione di [redacted] (deceduto in data 29/08/2022), registrata a Forlì il 12/06/2023 al n. 254396/88888/23 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 15/06/2023 ai nn. 10604/7529 di registro (Protocollo Telematico n. 23053112103165675).

Il de cuius aveva acquistato i suddetti immobili in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Olivieri in Forlì, datato 29/09/1988 (Rep. n. 18596, Racc. n. 3153), con il quale acquistava dalla società "FINROMA S.r.l.", con sede in Forlì, le particelle n. 27, 28, 35, 36, 48, 49 e 52, oltre ad altri immobili;
- Successivo atto di compravendita a rogito del medesimo Notaio Giorgio Olivieri in Forlì, datato 15/05/1989 (Rep. n. 20061, Racc. n. 3462), con il quale acquistava in primo luogo dalla Sig.ra Marisa Bonoli le particelle n.23 – 64 (ora p.lla 152) – 66 – 67 – 68 – 74 e 78 (oltre ad altro terreno) ed in secondo luogo dal Sig.r Laghi Lucio le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALESTRI LINDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 555cb952e9a4c87df10d6a82604f6ee8

particelle n.25 (ora p.lla 148) – 26 – 32 – 42 – 45 – 46 – 50 – 51 – 60 – 61 – 65 – 73 – 75 – 76 e 77 (oltre ad altro terreno).

STATO DI POSSESSO

Come precedentemente accennato, i beni in oggetto sono terreni agricoli. A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che tali immobili (oltre ad altri appezzamenti) sono gravati da un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato il 02/01/2024 e registrato il 28/05/2024. Poiché la registrazione di detto contratto è anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento (avvenuta il 03/07/2024), il contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva. Il rapporto ha durata quinquennale, con decorrenza dal 01/01/2024 al 31/12/2028; tuttavia, l'accordo prevede la risoluzione di diritto del contratto e la conseguente liberazione del fondo in caso di vendita, fatto salvo il diritto del conduttore alla raccolta dei frutti pendenti (vedi allegato 8).

Il canone annuo di locazione previsto dal contratto in essere è stato stabilito in € 500,00/ha (cinquecento/00 euro per ettaro).

A titolo comparativo, si evidenzia che i valori di mercato per la locazione di terreni agricoli a seminativo nella zona di Forlimpopoli (*Regione Agraria n. 4 - Pianura Forlivese e Cesenate*) variano in base a diversi fattori, tra cui la presenza di impianti di irrigazione, l'estensione, l'accessibilità del fondo per i mezzi meccanici e l'eventuale abbinamento ai titoli PAC. In tale zona, i canoni annuali medi di mercato si attestano in una forbice compresa tra i 400,00 €/ha e i 600,00 €/ha.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, si ritiene congruo assumere come riferimento il valore di mercato di € 500,00/ha annui. Il valore locativo del fondo oggetto di pignoramento, avente una superficie catastale complessiva pari a ha 20.80.38, risulta quindi pari a € 10.401,90annui.

REGIME FISCALE

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

STIMA DEL BENE PIGNORATO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALESTRI LINDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 555cb952e9a4c87df10d6a82604f6ee8

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.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE 1 TERRENO AGRICOLO-SEMINATIVO SUP. COMMERCIALE MQ 52.720 PREZZO RICHIESTO € 129.000 Posizionato Via Montanara, Forlimpopoli	€ 2,45
COMPARABILE 2 TERRENO AGRICOLO-SEMINATIVO SUP. COMMERCIALE MQ 28.211 PREZZO RICHIESTO € 68.000 Posizionato Via San Paolo, Forlimpopoli	€ 2,41
COMPARABILE 3 TERRENO AGRICOLO-SEMINATIVO SUP. COMMERCIALE MQ 17.240 PREZZO RICHIESTO € 59.000 Posizionato Via San Pietro, Forlimpopoli	€ 3,42
O.M.I. (zona in oggetto) Annualità 2025 **Regione agraria n.4** **Comune di Forlimpopoli** **VALORE AGRICOLO** **€/HA 33.000**	**€ 3,30**
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 2,90

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALESTRI LINDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 555cb952e9a4c87df10d6a82604f6ee8

ubicazione, caratteristiche e dimensioni, si ritiene di assumere quale valore di riferimento un valore medio di € 2,90/mq:

===> Valore terreno: 208.038mq x €/mq 2,90 = € 603.310,20

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, delle colture, della posizione, delle dimensioni, delle condizioni di manutenzione attuali...

- Valore terreni arrotondato ad euro 600.000,00 (seicentomila/00)
- Valore locativo euro € 10.000,00/annui (diecimila/00)

ALLEGATI:

Documentazione fotografica ed estratto di mappa

Mercato Saraceno, il 05/06/2026

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALESTRI LINDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 555cb952e9a4c87df10d6a82604f6ee8