**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 118/2024**

promossa da

**BPER BANCA S.p.a. +1**

contro

[redacted]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. SANTORO FABIO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CON ALLEGATI**

# LOTTO UNICO

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

Strada Terrabianca 113, 47025 Mercato Saraceno

Tel. 328.6905341



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

La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesenatico, via Semprini 13,iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 02/12/2025 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.***

La data e l'orario del sopralluogo sono stati concordati preventivamente con il custode nominato, l'Avv. Silvia Gulmanelli; il debitore è stato successivamente avvisato tramite raccomandata A.R., spedita in data 12/01/2026 all'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento. L'inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 09/02/2026 alle ore 9,30; il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza dell'Avvocato difensore costituito del debitore esecutato.

***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 IN FORMATO DIGITALE.***

**2.1) 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;



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 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;
- 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).

**2.2) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO (del 03/07/2024, rep.2385)E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO (del 23/07/2024, r.g.13077, r.p.9466) E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI, sono i seguenti:**

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

- p.lla 23, di 42are e 89centiare;
- p.lla 66, di 54are e 93centiare;
- p.lla 67, di 10are e 46centiare;
- p.lla 68, di 19are e 8centiare;
- p.lla 74, di 1ara e 56centiare;
- p.lla 78, di 8are e 93centiare;
- p.lla 26, di 28are e 26centiare;
- p.lla 32, di 59are e 32centiare;



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 42, di 6are e 56centiare;
- p.lla 45, di 9centiare;
- p.lla 46, di 8centiare;
- p.lla 50, di 5are e 76centiare;
- p.lla 51, di 57are e 86centiare;
- p.lla 60, di 1ettaro, 39are e 82centiare;
- p.lla 61, di 48are e 63centiare;
- p.lla 65, di 35are e 42centiare;
- p.lla 73, di 10are e 20centiare;
- p.lla 75, di 16are e 32centiare;
- p.lla 76, di 24are e 99centiare;
- p.lla 77, di 29are e 64centiare;
- p.lla 27, di 5ettari, 14are e 22centiare;
- p.lla 28, di 1ettaro, 61are e 70centiare;
- p.lla 35, di 2ettari, 51are e 73centiare;
- p.lla 36, di 44are e 74centiare;
- p.lla 48, di 18are e 21centiare;
- p.lla 49, di 9are e 50centiare;
- p.lla 52, di 95are e 90centiare;
- p.lla 152, di 1ettaro, 54are e 29centiare;
- p.lla 148, di 2ettari, 29are e 29centiare.

**I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono tra loro concordi e corrispondenti alle risultanze della visura.**

## 2.3) 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



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

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.

Immagine satellitare (formaps.it)




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

**3.1) PROPRIETA'**

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



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

## 3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

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 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).

## *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 01/06/2026, sia con i dati del debitore che con i dati del de cuius, ispezione ipotecaria, dove per il ventennio in oggetto sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2012 – R.p. 2698 R.g. 16557
Pubblico ufficiale Notaio OLIVERI GIORGIO Rep. 55121/16307 del 07/11/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per €335.000,00
Immobili siti in FORLIMPOPOLI
a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. in Modena
Annotazione n. 2220 del 30/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2012 – R.p. 2699 R.g.e 16557
Pubblico ufficiale Notaio OLIVERI GIORGIO Rep. 55121/16307 del 07/11/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per €335.000,00
Immobili siti in FORLIMPOPOLI
a favore di Banca della Nuova Terza Spa in Milano
Annotazione n. 2221 del 30/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2021 – R.p. 3317 R.g. 18942
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Rep. 1761 del 25/08/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di AMCO Spa
Immobili siti in FORLIMPOPOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2023 – R.p. 1341 R.g. 8797
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 2330/4523 del 15/05/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in FORLIMPOPOLI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2024 – R.p. 962 R.g. 1258
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FORLI' Rep.3636 del 03/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di AMCO Spa
Immobili siti in FORLIMPOPOLI ed altri
Annotazione n. 609 del 01/04/2025 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2024 – R.p. 9466 R.g. 13077
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FORLI' Rep. 2385 del 03/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di BPER Banca Spa in Modena
Immobili siti in FORLIMPOPOLI

*RISCONTRO:*

Per il presente pignoramento è stato prodotto Certificato Notarile a firma del Notaio Dottor Candore Carmelo in Arcisate (VA), redatto in data 26/07/2024, il quale risulta completo. L'unica eccezione riguarda la cancellazione della trascrizione a sfavore del 22/01/2024, la quale è stata eseguita in data successiva alla redazione del certificato stesso.

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

Trattandosi di terreni agricoli, si allega esclusivamente planimetria catastale.



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

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

Vista la provenienza degli immobili, 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 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.

***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***



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

***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 terreni oggetto del presente pignoramento si rilevano vincoli di tutela del territorio rurale, in particolare "*Fascia di rispetto agli elettrodotti e Fascia di rispetto stradale*" (come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).

***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.

***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***

Come già rilevato, la natura prettamente agricola dei terreni in esame consente di escludere la previsione di spese future di manutenzione straordinaria.

***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 AGGIORNATO ....OVE QUELLO PRECEDENTE ABBIA PERSO VALIDITA'***

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Forlimpopoli è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 03/06/2026 dal quale si riassume che i terreni sono sono destinati *"Territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (art. A-19.1) regolata dall'articolo: 3.9.3 del R.U.E." (vedi allegato 9).*



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

***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; ...***

Omissis

***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;***

Omissis

***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...***

Omissis

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

Omissis

***19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE***



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

***CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA RPESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONEMENTO. 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 in oggetto.

***20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO... 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 similari, 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.

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<br>TERRENO AGRICOLO-SEMINATIVO<br>SUP. COMMERCIALE MQ 52.720<br>PREZZO RICHIESTO € 129.000<br>Posizionato Via Montanara, Forlimpopoli | € 2,45 |
| COMPARABILE 2<br>TERRENO AGRICOLO-SEMINATIVO<br>SUP. COMMERCIALE MQ 28.211<br>PREZZO RICHIESTO € 68.000<br>Posizionato Via San Paolo, Forlimpopoli | € 2,41 |



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

| | |
|---|---|
| COMPARABILE 3<br>TERRENO AGRICOLO-SEMINATIVO<br>SUP. COMMERCIALE MQ 17.240<br>PREZZO RICHIESTO € 59.000<br>Posizionato Via San Pietro, Forlimpopoli | € 3,42 |
| **O.M.I. (zona in oggetto) Annualità 2025**<br>**Regione agraria n.4**<br>**Comune di Forlimpopoli**<br>**VALORE AGRICOLO**<br>**€/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 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)

***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 sono pignorati per l'intera proprietà.

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

Trattasi di lotto di terreno agricolo sito nella prima periferia agricola/suburbana del Comune di Forlimpopoli (FC), località Sant'Andrea, in un'area a spiccata vocazione rurale ma 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-



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

est. Il lotto risulta inoltre situato nelle immediate vicinanze dell'innesto con la Strada Statale (indicata in mappa come SS9 / Via Emilia o arteria limitrofa), elemento che ne incrementa il valore logistico ed economico.

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. Sotto il profilo topografico, il lotto presenta una giacitura pianeggiante, tipica della pianura forlivese, priva di dislivelli significativi, pendenze o acclività che possano limitare la meccanizzazione delle colture. 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.

*Si precisa che il sopralluogo è stato eseguito "camminando lungo i confini e l'interno del lotto" e che in superficie non si sono notati avvallamenti anomali o vegetazione ingiallita/morta: perciò, non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali (anche nocivi quali eternit o altre sostanze inquinanti) interrati nel sottosuolo, non essendo stati eseguiti saggi di scavo o indagini ambientali specifiche.*

Dal punto di vista colturale, il fondo è condotto a seminativo, con evidenza della tracciatura delle scoline e dei fossi poderali interni necessari al regolare deflusso e regimazione delle acque meteoriche, fondamentali per la manutenzione e produttività dei suoli locali.

Il presente lotto ha un'estensione di circa 208.000 metri quadri (20Ha, 80are).

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

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

Date le caratteristiche, si è ritenuto di creare un unico lotto.

***24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO***

Omissis

***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***



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

***PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI...***

È stato acquisito il certificato di stato civile, dal quale risulta che il soggetto esecutato ha contratto matrimonio nell'anno 1967. Si precisa che i beni oggetto di pignoramento derivano da successione ereditaria e sono, pertanto, da considerarsi beni personali del debitore esecutato.

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

N.D. trattandosi di terreni agricoli.

***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 PROVEDDIMENTO 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.

***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:***

Documentazione fotografica, estratto di mappa, *Allegato A*

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