

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. N. 140/2024 R.G.ES.

G.Es. Dott. FABIO SANTORO

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente:

Debitore esecutato:



Forlì, 05 Settembre 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

INDICE

PREMESSA	pag. 3
01-COMUNICAZIONE ESECUTATO	pag. 3
02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 4
02.2-DATI CATASTALI	pag. 4
02.3-CONFINI	pag. 5
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 6
02.5-DESCRIZIONE FOTOGRAFICA	pag. 7
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 10
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag.12
05- PLANIMETRIE	pag.18
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.20
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag.20
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,	pag.20
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag.21
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag.21
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag.21
11.1-ATTUALE CONDIZIONE URBANISTICA	pag. 21
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag.21
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	pag.21
14-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag.22
15-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.22
16-CATASTO	pag.22
17-STIMA LOTTO UNICO	pag.22
17.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.22
17.2-Determinazione superficie commerciale	pag.22
17.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.23
18-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	
18.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.23
18.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.23
18.3-Verifica creditori iscritti....	pag.24
19-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag.24
20-VENDIBILITA' LOTTO UNICO	pag.24
21-CODICE FISCALE	pag.24
22-STATO CIVILE	pag.24
23-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag.25
24-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag.25
25-REGIME FISCALE dell'immobile	pag.25
26-ISTANZA DI PROROGA	pag.25
27-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE	pag.25
28-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO	pag.25
29-RIEPILOGO FINALE	pag.26
30-ALLEGATI	pag.26





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PREMessa

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 24/03/2025 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente **Geom. BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervesa n.53, ha accettato l'incarico quale C.T.U. così come nominata dal Giudice, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **140/2024 R.G.Es.**

La CTU designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue.

In Esecuzione:

LOTTO UNICO

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

Il debitore -----, deceduto, quindi il Curatore dell'Eredità Giacente, Dott. -----, è stato avvisato per il primo accesso in loco, con comunicazione inviata con PEC del 22/04/2025 (**All.01**).

Il primo incontro della ctu con la Custode nominata D.ssa ----- e il Curatore Dott. ----- è avvenuto il giorno 06/05/2025 ore 11:30, incontrandosi in prossimità dei beni pignorati e con l'intento di raggiungerli insieme.

In questa occasione non è stato possibile raggiungere i beni in quanto la strada bianca di accesso non è risultata percorribile in automobile, ma neppure a piedi viste le condizioni di fangosità del fondo dovute anche alla pioggia recente, caduta poco prima del momento in cui era stato fissato il primo appuntamento. Neppure è stato possibile arrivare ai beni tentando di percorrere altra strada da valle, come verbalizzato dalla Custode (**All.02**).

In tale incontro i presenti e la ctu si sono quindi accordati per organizzare altra data non appena le condizioni metereologiche si rivelassero più favorevoli e appropriate al contesto visto.

Il secondo appuntamento è stato fissato per il successivo 05/06/2025 ore 09:30, incontrandosi nel medesimo luogo, in prossimità dei beni oggetto di esecuzione, ovvero in Via Valle di Tessello, a monte del compendio pignorato.



A quella data è stato possibile raggiungere la zona dei terreni pignorati che si trova più a monte dell'intero compendio, compreso il rudere esistente su di esso, ma solo a piedi attraverso la strada bianca e in parte i campi adiacenti (**All.03**).

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

02.1) IDENTIFICAZIONE BENI E DIRITTI PIGNORATI

La ctu a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare i beni pignorati un **LOTTO UNICO** così composto:

Diritto di piena proprietà per l'intera quota 1/1 del fondo rustico “PODERE VALLE”, costituito da TERRENI AGRICOLI CON SOPRASTANTE RUDERE DI VECCHIA CASA COLONICA, situato in Comune di Cesena (FC) frazione Tessello, Via della Valle in Tessello (strada bianca e, in parte, al momento franata) superficie complessiva di Mq. 73.834,00 - attualmente raggiungibile solo a piedi, ma non con usuali veicoli e/o automezzi.

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti sia ai dati dell'Atto di Pignoramento sia ai dati della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ----- - Reg. Part. ----- presentata il 10/09/2024 a Forlì - Rep. n. ----- del 22/07/2024 Tribunale di Forlì.

02.2.1 - Catasto Terreni

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di CESENA – Sez. CESENA (FC) come tabella che segue:

(Visure Storiche Terreni e Mappa Terreni) (**All.04**):

Censimento Catastale dei beni	Ubicazione	<i>Dati Catastali - TERRENI -</i>					
		Fg Sez.	P.IIA	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	29	PASCOLO 2	1.992	1,65	0,82
Fabbricato diruto	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	30	FABBR. DIRUTO	637	-	-

Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	31	PASCOLO 2	5.026	4,15	2,08
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	32	PASCOLO 2	53.235	43,99	21,99
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	33	BOSCO CEDUO 1	6.363	6,57	1,97
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	34	PASCOLO 2	629	0,52	0,26
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	39	BOSCO CEDUO 2	5.952	4,61	1,54
TOTALE Superficie				mq. 73.834,00			

02.2.2 – Intestazione Catastale dei beni

Tutte le particelle censite al Catasto Terreni, come elencate sopra e che compongono il lotto unico in esecuzione risultano intestate a:

-----, nato a ----- il ----- - c.f. -----
 ----- per l'intera quota di proprietà 1/1 (debitore esecutato, deceduto).

Si precisa che il debitore è deceduto in data 26/02/2020 e con provvedimento del 17/01/2024 è stato nominato Curatore dell'Eredità giacente l'Avv. -----, come si rileva nella nota di trascrizione del pignoramento (**All.05**).

02.3) CONFINI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali del Catasto Terreni, relative alle particelle confinanti, si indicano come segue (**All.06**):

Comune di Cesena (FC) Sezione Cesena - Foglio 178:

- Via della Valle in Tessello
- P.Ile 18 e 20 ragioni -----

- Rio del Turbano

- P.Ile 42, 41, 36, 120 e 159 ragioni -----



02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto pignorato è costituito da terreni agricoli attualmente inculti e in stato di abbandono; anche per questa ragione non è risultato possibile per la ctu accedere e visionare l'intero compendio alla luce del contesto naturale in cui versa attualmente; nel merito si evidenzia che la strada per raggiungere i beni è la Via della Valle in Tessello, una strada bianca che ricade e delimita il confine fra il territorio comunale di Cesena (FC) e quello di Bertinoro (FC); questa strada è risultata percorribile per un primo tratto a piedi e poi, causa frana, è stato necessario continuare il percorso camminando su altri terreni adiacenti, non oggetto di pignoramento, ma che hanno reso possibile trovare il vecchio fabbricato diruto, ancora ben definito nella sua piano-volumetria, seppure il tetto sia crollato.

Al momento il compendio pignorato appare occupato da una fitta vegetazione spontanea che rende impraticabile addentrarvisi, se non previa pulizia con idonei attrezzi.

Questo fondo rustico è sviluppato tutto in pendenza, ovvero a monte confina direttamente con la Via della Valle in Tessello e scende seguendo il naturale pendio di questa zona collinare.

La superficie complessiva è pari a mq. 73.834,00 ossia oltre 7 Ettari circa.

La superficie che occupa il sedime del vecchio fabbricato diruto, misurata solo graficamente dalla ctu sulla mappa del catasto terreni, risulta pari a circa mq. 138,00; ha una sagoma geometrica pressochè rettangolare con i lati di circa ml. (9,00 x 15,00) + (1,00 x 3,00).

Risulta ancora ben visibile che il fabbricato è sviluppato su due piani: piano terra e piano primo.

Il piano terra, vista la tipologia costruttiva architettonica, era presumibilmente destinato a stalla e/o servizi; quanto meno per la parte visibile.

Per ciò che si può riscontrare, ma anche per la tipologia costruttiva, il vecchio fabbricato è in muratura, ma con presenza anche di sassi.

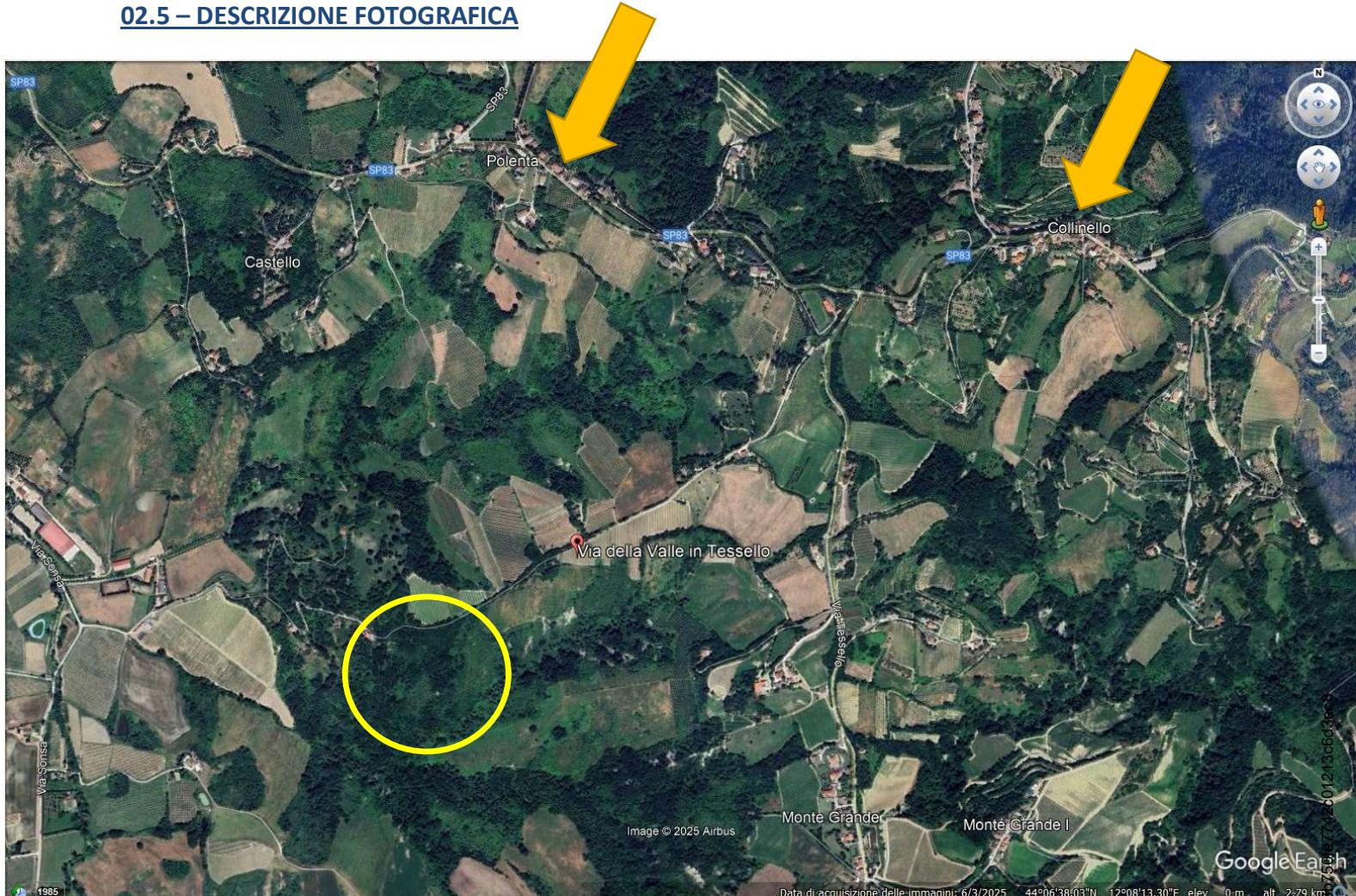
Il primo solaio visibile dalla stalla è in latero cemento; il fabbricato è molto probabilmente privo di qualunque utenza e impianto; si evidenzia che è visibile una tabella apposta su di una facciata, con la scritta "CASA PERICOLANTE"; comprensibilmente non è noto per la ctu in quale epoca sia stata affissa; ad ogni modo risulta quasi completamente nascosta dalla vegetazione tipo edera rampicante sulla muratura. Si precisa che questo vecchio fabbricato risulta preesistente alla data del 1922 circa in quanto è già rappresentato nella mappa di primo impianto, che risale all'incirca a tale epoca. Nei rogiti e atti relativi ai passaggi di proprietà cui la ctu è risalita, reperendoli in copia, già a partire da quello più vecchio del 1938, il fabbricato veniva definito "casa colonica"; questo fa supporre ragionevolmente che si trattasse di una costruzione in parte adibita ad abitazione e in parte a servizi, compresa nel "PODERE VALLE".

La ctu ha verificato presso il Comune di Cesena (FC) – Settore Lavori Pubblici - che la strada di accesso ai beni pignorati, denominata Via della Valle in Tessello, è inserita nell'inventario del Patrimonio come strada Vicinale di uso pubblico (**All.07**).



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

02.5 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



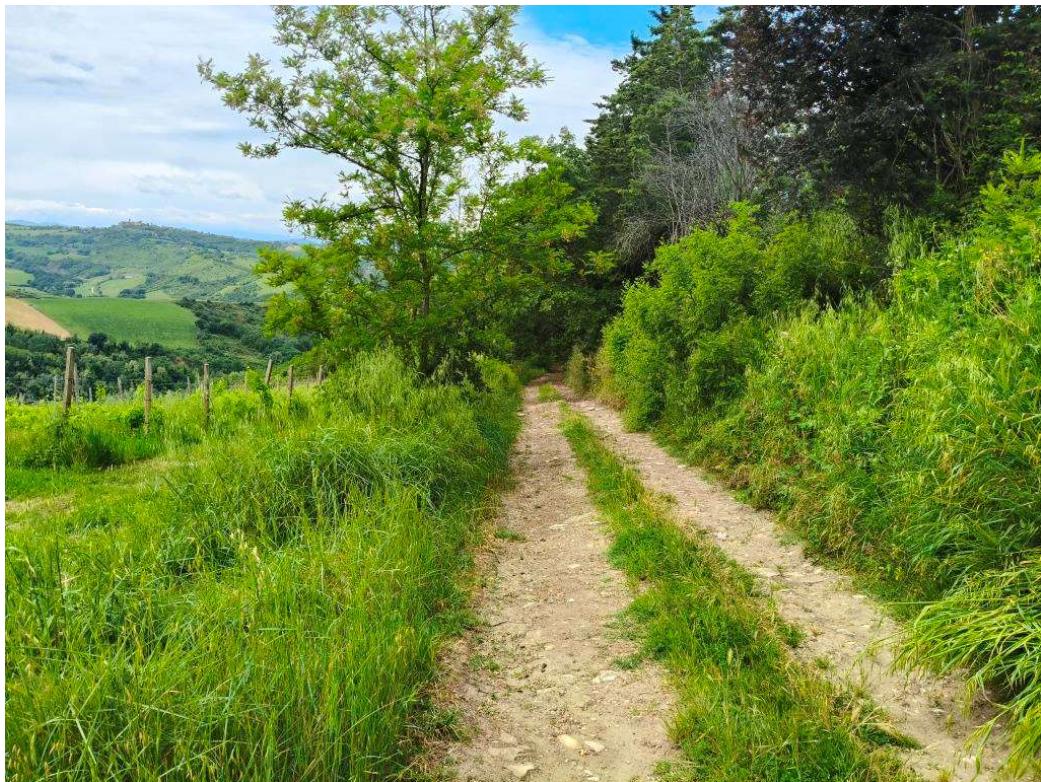
La perimetrazione cerchiata in giallo è solo schematica a livello grafico per indicare sostanzialmente la posizione del compendio pignorato. Le due frecce indicano rispettivamente la posizione della frazione Polenta e la frazione Collinello, entrambe del Comune di Bertinoro, ritenendolo utile come riferimenti territoriali.



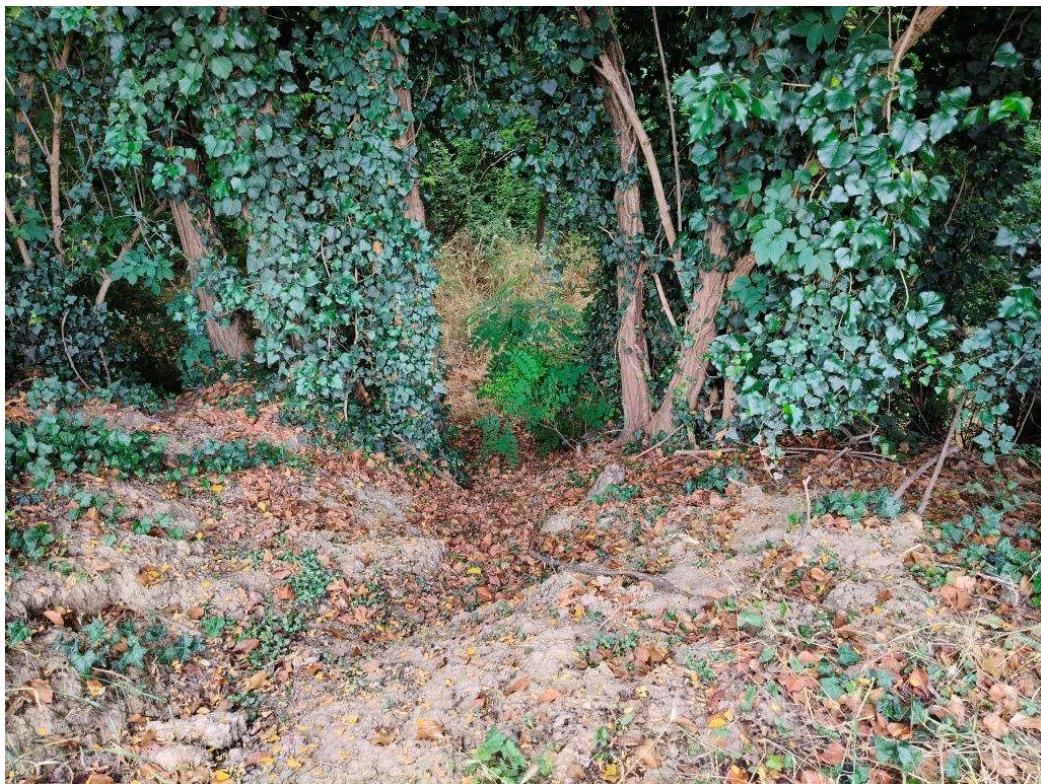
Panoramica
indicativa rivolta in
direzione dei terreni
pignorati, scattata
dalla Via Tessello



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Primo tratto della Via Valle in Tessello verso i terreni pignorati



Tratto della Via Valle in Tessello verso i terreni pignorati, ma franato



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Rudere e stato generale del fondo agricolo in contesto di abbandono





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Scatti alla vecchia casa colonica, ora RUDERE E PERICOLANTE

03) VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEI BENI oltre il ventennio.

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi degli atti di provenienza dei beni, reperiti e allegati dalla ctu alla Perizia, precisando che agli atti del fascicolo telematico è stata depositata la documentazione ipo-catastale, ma non la certificazione notarile.

I beni pignorati che compongono il LOTTO UNICO oggetto di perizia sono attualmente di proprietà interamente ed esclusivamente del soggetto esecutato, deceduto:

-----, nato a ----- il ----- - c.f. -----
----- per l'intera quota di proprietà 1/1.

- **Atto di COMPRAVENDITA del 18/01/1938 ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì– Rep. n. ----- Matrice n. -----, registrato a Forlì il 07/02/1938 al n. --- Vol. ---, trascritto a Forlì il 19/01/1938 Art.---, con il quale i Sigg.ri ----- vendevano ai Sigg.ri -----, la piena proprietà del fondo rustico nel territorio di Tessello, Comune di Cesena, con casa colonica e terreni di varia natura e coltivazione, distinto nel nuovo catasto di detto Comune colle part.ille 29, 30, 31, 32, 33, 34, 39, 75 e 77 del Fg. 178 con una superficie catastale di Ettari 7.62.03 (**All.08**).**





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **Atto di VENDITA del 21/12/1961 ai rogiti del Notaio Dott.** ----- Rep. n. -----
----- Matrice n. -----, trascritto a Forlì il 13/01/1962 Art. ----- con il quale i Sigg.ri -----, vendevano ai Sigg.ri -----, la piena proprietà del fondo rustico nel Comune di Cesena, frazione Tessello, denominato "podere Valle", distinto nel catasto al Fg. 178 con le P.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 con una superficie catastale di Ettari 7.38.34 (**All.09**).
- **Atto di VENDITA del 17/02/1966 ai rogiti del Notaio Dott.** ----- Rep. n.
----- Matrice n. -----, trascritto a Forlì il 14/03/1966 Art. ----- con il quale i Sigg.ri ----- vendevano al Sig. ----- (debitore esecutato, deceduto), la piena proprietà del fondo rustico con casa colonica posto in Comune di Cesena, frazione Tessello, denominato "podere Valle", distinto nel catasto al Fg. 178 con le P.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 con una superficie catastale di Ettari 7.38.34 (**All.10**).
- **Atto di COMPRAVENDITA del 25/11/1966 ai rogiti del Notaio Dott.** -----
----, Rep. n. ----- Raccolta n. -----, trascritto a Forlì il 29/11/1966 Reg. Gen. n. ----- Reg. Part. n. ----- con il quale il Sig. ----- (debitore esecutato, deceduto) vendeva al Sig. ----- la piena proprietà del fondo rustico con casa colonica, posto in Comune di Cesena, frazione Tessello, denominato "podere Valle", distinto nel catasto al Fg. 178 con le P.lle 29, 30, 31, 32, 33 e 34 con una superficie catastale di Ettari 7.38.34* (**All.11 + All.12**).

(*) NOTA AL GIUDICE

La ctu osserva che in questo Atto e nella sua Nota di Trascrizione non viene riportata anche la Part.lla 39 che componeva il fondo rustico insieme alle altre, ma poi la superficie risulta comprendere anche quella data dalla somma di tutte le particelle compresa la 39. Presumibilmente sarà stato un errore/refuso nell'elencazione dei numeri di particelle e l'intento presumibilmente era invece quello di vendere l'intero fondo rustico con anche la n.39. Ad ogni modo, ai fini del procedimento esecutivo, la ctu ritiene che questo errore/refuso che fu probabilmente commesso, non influisca, soprattutto alla luce dei successivi passaggi di proprietà dei beni pignorati, come si elencano sotto.

- **DECRETO DEL PRETORE DI** ----- **del 12/07/1972** trascrizione a Forlì il ----- variata in data ----- Reg. Gen. n. ----- Reg. Part. n. -----, concernente la liquidazione dell'eredità di -----, dell'atto di cessione di pretese della massa in base all'art. 260 L.E.F. del 30.07.1974 emesso dall'Ufficio d'Esecuzione e dei Fallimenti di -----, a favore di -----, nato a ----- il ----- nella sua qualità di creditore cessionario-liquidatore della **EREDITÀ GIACENTE** -----, contro -----, di immobili fra cui



anche il Fondo rustico con casa colonica, posto in Comune di Cesena (FC), frazione Tessello, denominato Podere “Valle”, distinto nel catasto rustico al Fg. 178 di Cesena con le Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33 e 34, avente una superficie di Ettari 7.38.34* (**All.13 + All.14**).

(*) NOTA AL GIUDICE

La ctu osserva che anche in questa sede è presente l'errore/refuso come già sopra detto, ovvero non veniva indicata anche la part.Illa 39 che componeva il fondo, ma poi nella superficie di esso era compresa.

- **SENTENZA di ACQUISTO PER USUCAPIONE del 15/11/2006, Sentenza Civile n. -----**
--, Cont. N. -----, Cron. n. -----, Rep. n. -----, minuta dep. 31/10/06
Tribunale Civile e Penale di Forlì – Sezione distaccata di CESENA, pronunciata dal Giudice Dott. -----, trascritta a Forlì il 23/02/2009 Reg. Gen. n. ----- Reg. Part. n. -----
--, con la quale il Sig. ----- (debitore esecutato, deceduto) acquistava per usucapione (art. 1158 c.c.) la proprietà proprietà per la quota di 1/1 di un fondo rustico denominato Podere “Valle”, censito nel Catasto Terreni di Cesena (FC), Foglio 178 Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 aventi una superficie complessiva pari a mq. 73.834 ovvero Ettari 7.38.34* (**All.15 + All.16**).

(*) NOTA AL GIUDICE

La ctu osserva che in sede di questo Usucapione torna a comparire anche la Part.Illa 39 che compone l'intero fondo Podere “Valle” e coerentemente si conferma la superficie complessiva di Ettari 7.38.34.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.

La CTU indica come sopra, che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto è stata depositata la documentazione ipo-catastale, ma non la certificazione notarile.

Quindi come richiesto dal Quesito n.4 del Giudice, il giorno 25/03/2025 e anche il giorno 10/05/2025, in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la CTU ha provveduto a verificare personalmente se vi fossero trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli per il lotto unico pignorato.

Da tali ispezioni aggiornate al 09/05/2025 sono risultati i seguenti gravami sui beni pignorati.

Ispezioni P.Illa 29 Fg. 178 Cesena (All.17)

- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del 01/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – Capitale €



160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore della -----
----- a carico di -----
---- (Debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle
Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi su tutti i beni pignorati)
(All.18)

- **ISCRIZIONE del 25/10/2019** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico
ufficiale ----- Repertorio ----- del 24/10/2019 IPOTECA CONC.
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – Capitale € 69.706,72 - Totale € 139.413,44 - Importi
Variabili Sì - a favore della ----- - a carico di -----
(debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 su immobili fra i quali
anche le Part.lle 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi iscrizione su parte
dei beni pignorati, esclusa solo la part.lla 34) **(All.19)**

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
--- Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio -----
del 22/07/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del -----
----- - a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il
diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena
Sezione Cesena (FC) **(All.05)**.

Ispezioni P.Ila 30 Fg. 178 Cesena (All.20)

- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
- Pubblico ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del
01/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO –
Capitale € 160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore
della ----- - a carico di -----
(debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per
l'intera quota di 1/1 sulle Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC)
(quindi su tutti i beni pignorati) **(All.18)**

- **ISCRIZIONE del 25/10/2019** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale ----- - Repertorio ----- del 24/10/2019





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – Capitale € 69.706,72 - Totale € 139.413,44 - Importi Variabili Sì - a favore della -----
-- a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 su immobili fra i quali anche le Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi iscrizione su parte dei beni pignorati, esclusa solo la part.Illa 34) (**All.19**)

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio ----- del 22/07/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del -----
--- - a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (**All.05**).

Ispezioni P.Illa 31 Fg. 178 Cesena (All.21)

- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----Pubblico ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del 01/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – Capitale € 160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore della -----
----- - a carico di ----- (Debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi su tutti i beni pignorati) (**All.18**)

- **ISCRIZIONE del 25/10/2019** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione - Repertorio ----- del 24/10/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – Capitale € 69.706,72 - Totale € 139.413,44 - Importi Variabili Sì - a favore della -----
a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 su immobili fra i quali anche le Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi iscrizione su parte dei beni pignorati, esclusa solo la part.Illa 34) (**All.19**)

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio ----- del 22/07/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del -----
----- - a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 su immobili fra i quali anche le Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi iscrizione su parte dei beni pignorati, esclusa solo la part.Illa 34) (**All.19**)



proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (**All.05**).

Ispezioni P.Ila 32 Fg. 178 Cesena (All.22)

- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del
01/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO –
Capitale € 160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore
della ----- - a
carico di ----- (Debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di
proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione
Cesena (FC) (quindi su tutti i beni pignorati) (**All.18**)

- **ISCRIZIONE del 25/10/2019** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
----- Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione - Repertorio ----- del
24/10/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – Capitale € 69.706,72 -
Totale € 139.413,44 - Importi Variabili Sì - a favore della ----- - a
carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per
l'intera quota di 1/1 su immobili fra i quali anche le Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena
Sezione Cesena (FC) (quindi iscrizione su parte dei beni pignorati, esclusa solo la part.Ila 34) (**All.19**)

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
----- Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio -----
----- del 22/07/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del -----
----- - a carico di ----- (debitore esecutato,
deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg.
178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (**All.05**).

Ispezioni P.Ila 33 Fg. 178 Cesena (All.23)

- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del
01/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO –
Capitale € 160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore



della ----- - a
carico di ----- (Debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di
proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione
Cesena (FC) (quindi su tutti i beni pignorati) **(All.18)**

- **ISCRIZIONE del 25/10/2019** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
- Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione - Repertorio ----- del 24/10/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – Capitale € 69.706,72 - Totale €
139.413,44 - Importi Variabili Sì - a favore della ----- a carico di -----
----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1
su immobili fra i quali anche le Part.lle 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC)
(quindi iscrizione su parte dei beni pignorati, esclusa solo la part.lla 34) **(All.19)**

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
-----Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio -----
del 22/07/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del -----
----- - a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per
l'intera quota di 1/1 sulle Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC)
(All.05).

Ispezioni P.Ila 34 Fg. 178 Cesena (All.24)

- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico
ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del -----
-- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – Capitale €
160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore della -----
----- - a carico di ----- (Debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà
per l'intera quota di 1/1 sulle Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC)
(quindi su tutti i beni pignorati) **(All.18)**

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
---- Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio ----- del
22/07/2024 VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del ----- - a carico di -----
----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1
sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (**All.05**).

Ispezioni P.Ila 39 Fg. 178 Cesena (All.25)

- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del 01/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – Capitale € 160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore della ----- - a carico di ----- (debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi su tutti i beni pignorati) (**All.18**)

- **ISCRIZIONE del 25/10/2019** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione - Repertorio ----- del 24/10/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – Capitale € 69.706,72 - Totale € 139.413,44 - Importi Variabili Sì - a favore della ----- a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 su immobili fra i quali anche le Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi iscrizione su parte dei beni pignorati, esclusa solo la part.Ila 34) (**All.19**)

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio ----- del 22/07/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del ----- a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.Ille 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (**All.05**).

- **Ispezioni Contro ----- (limitatamente ai beni pignorati) (All.26)**
- **ISCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare ----- Registro Generale -----**
Pubblico ufficiale Notaio ----- - Repertorio ----- del 01/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – Capitale € 160.000,00 - Tasso interesse annuo 3,825% - Totale € 320.000,00 - Importi Variabili Sì - a favore della -----
----- - a carico di ----- (Debitore ipotecario, esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi su tutti i beni pignorati) **(All.18)**

- **ISCRIZIONE del 25/10/2019 - Registro Particolare ----- Registro Generale -----**
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione - Repertorio ----- del 24/10/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – Capitale € 69.706,72 - Totale € 139.413,44 - Importi Variabili Sì - a favore della -----
----- - a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 su immobili fra i quali anche le Part.lle 29, 30, 31, 32, 33 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) (quindi iscrizione su parte dei beni pignorati, esclusa solo la part.lla 34) **(All.19)**

- **TRASCRIZIONE del 10/09/2024 - Registro Particolare ----- Registro Generale -----**
----- Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Forlì sede in Forlì - Repertorio -----
----- del 22/07/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore del -----
----- - a carico di ----- (debitore esecutato, deceduto) per il diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 sulle Part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 del Fg. 178 di Cesena Sezione Cesena (FC) **(All.05).**

05) PLANIMETRIE

Trattandosi di solo terreno si rappresenta la mappa del Catasto Terreni **(All.04)**



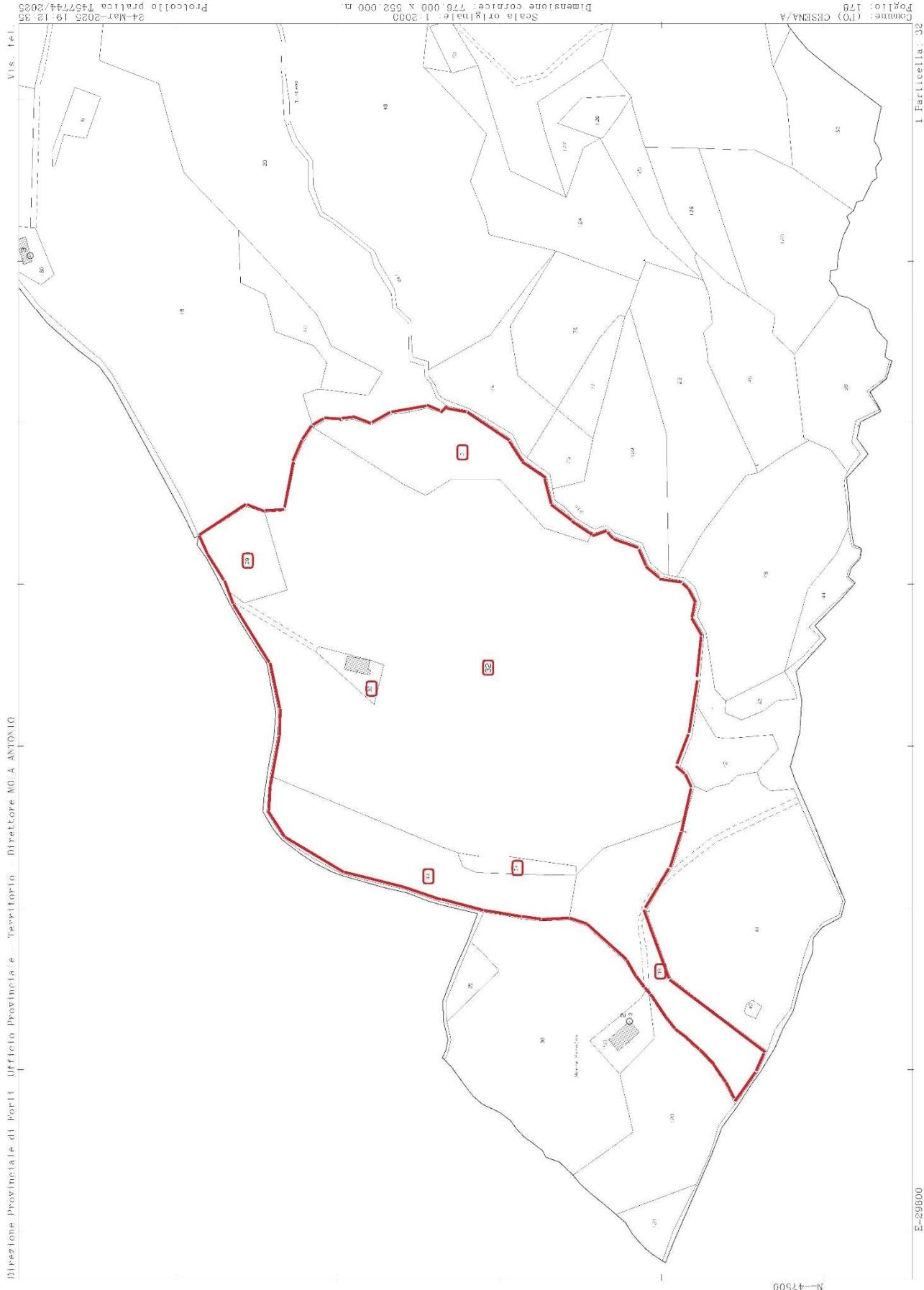
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervesse 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATA, CON INDICAZIONE (se occupato da terzi) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato, ...)

Dall'ispezione compiuta presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì chiedendo le verifiche con il nome dell'esecutato, ma anche dell'eredità giacente, oltre che con riferimento ai dati catastali dei beni (richiesta inviata dalla Ct u il 23/04/2024 via PEC) è pervenuta la risposta dell'Agenzia delle Entrate con PEC del 29/04/2025 dalla quale risulta che non esiste alcun contratto registrato (**All.27**).

08) FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc...., che resteranno a carico dell'acquirente.

La Ct u, avvalendosi di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica per tutte le particelle pignorate, ottenuto digitalmente dal Comune di CESENA (FC) – CDU N. 221/2025 - Prot. n. 74277 del 22/05/2025 – ricevuto via PEC il 22/05/2025, riferisce quanto si legge nel merito dei vincoli dettati dagli strumenti urbanistici vigenti, ovvero dal PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e pubblicato sul BURERT il 15/03/2023: (**All.28**)

- Aree a rischio idrogeologico - R2 Rischio medio (art.13 PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Vincolo idrogeologico (Regio Decreto-Legge 3267/1923) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: Corpi di frana attivi (art.26 PTPR - art.26 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142, comma 1, lettera g D.Lgs. 42/2004) (art.10 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG
- Sistema dei crinali e sistema collinare: Limite morfologico collina-pianura (art.9 PTPR - art.9 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Sistema forestale boschivo: Formazioni boschive del piano basale submontano (art.10 PTPR - art.10 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: Area calanchiva (art.20A - 41 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano: rocce magazzino (art.47 PTA) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Rispetto stradale (D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interim.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Aree in frana 2023 approvate con DSG 32 del 06/05/2024 e aggiornate con DSG 105 del 30/12/2024, soggette alle norme di salvaguardia art. 7.2.4, di cui al Piano Speciale





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Preliminare, fuori dal TU (ai sensi della Ordinanza N. 22/2024 del Commissario Straordinario alla ricostruzione).

09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Trattandosi di terreni agricoli con rudere soprastante non si riscontrano vincoli di tale natura.

10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc...

Trattandosi di terreni agricoli con rudere soprastante non si riscontrano vincoli di tale natura.

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.

Come si documenta nel CDU di cui sopra, nel PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e pubblicato sul BURERT il 15/03/2023 i beni pignorati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Territorio rurale di collina (art. 6.2.3) delle norme di PUG (All.28)**

12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

Come richiesto dal Giudice la CTU resta a disposizione per richiedere il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da fornire al Professionista delegato alla vendita.

13) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..

Per quanto riguarda il fondo rustico pignorato la ctu, come già descritto, visto lo stato in cui esso versa e il contesto generale non è stata nelle condizioni di effettuare un minuzioso e miglior sopralluogo dei terreni, causa la vegetazione selvaggia attuale; ovvero non vi sono le condizioni materiali che abbiano consentito un accertamento puntuale riguardo anche a constatare che non vi siano particolarità improprie sui terreni (tipo cose e/o oggetti di varia natura o altro) essendo ad oggi inaccessibile per la frana e impenetrabile anche per la vegetazione spontanea.

Alla luce del fatto che il rudere della vecchia casa colonica è già rappresentata nella mappa catastale di primo impianto, risalente al 1922 circa, si conferma che questa costruzione è legittima in quanto antecedente il 1967 (epoca di riferimento in tal senso). La ctu precisa che, come da consulenza ricevuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena, sarà possibile conservare questa costruzione limitatamente al sedime e volume originari se e fino a quando tali parametri geometrici saranno ancora desumibili e rilevabili. Dalle ricerche condotte presso il Comune di Cesena, fornendo i nominativi dei proprietari non sono risultate pratiche edilizie in banca dati.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

14) VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO 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 DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Come rilevato dal titolo di provenienza, l'esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con ACQUISTO PER USUCAPIONE.

15) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Trattandosi di terreni agricoli con soprastante un fabbricato diruto privo di impianti, non è previsto l'attestato di prestazione energetica.

16) CATASTO

Il fondo rustico pignorato risulta censito esclusivamente al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati.

17) STIMA LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per l'intera quota 1/1 del fondo rustico “PODERE VALLE”, costituito da TERRENI AGRICOLI CON SOPRASTANTE RUDERE DI VECCHIA CASA COLONICA, situato in Comune di Cesena (FC) frazione Tessello, Via della Valle in Tessello (strada bianca e, in parte, al momento franata) superficie complessiva di Mq. 73.834,00 - attualmente raggiungibile solo a piedi, ma non con usuali veicoli e/o automezzi.

17.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Il fondo rustico “Podere Valle” verrà valutato in base alla sua superficie catastale moltiplicata per il valore a metro quadrato ufficiale di cui ai “Valori Agricoli Medi (VAM)” della provincia di Forlì-Cesena Annualità 2025 – Pubblicazione sul BUR n.53 del 07/03/2025, Regione Agraria n.4 (**All.29**).

17.2) Determinazione superfici commerciali

La superficie commerciale equivale a quella catastale nominale, da visure Catasto Terreni Comune di Cesena - Sezione Cesena – Fg. 178, già riportate al Cap. 02.2.1 che precede in questa perizia e alla quale si rimanda:

Part.IIa 29 mq.	1.992,00 Pascolo
Part.IIa 30 mq.	637,00 Fabbricato Diruto
Part.IIa 31 mq.	5.026,00 Pascolo
Part.IIa 32 mq.	53.235,00 Pascolo
Part.IIa 33 mq.	6.363,00 Bosco Ceduo
Part.IIa 34 mq.	629,00 Pascolo
Part.IIa 39 mq.	5.952,00 Bosco Ceduo



17.3) Valutazione e Fonti di informazione

“Valori Agricoli Medi (VAM)” della provincia di Forlì-Cesena Annualità 2025 – Pubblicazione sul Pubblicazione sul BUR n.53 del 07/03/2025, Regione Agraria n.4.

Valore Pascolo = € 5.000,00/Ha

Valore Bosco Ceduo Degradato = € 5.000,00/Ha

Valore Incolto Sterile* = € 3.000,00/Ha

(*) Con riferimento alla P.IIA 30 Fabbricato Diruto, la ctu ritiene di poterla considerare come Incolto Sterile, ritenendolo congruo nel contesto, nel merito della sua valutazione.

Totale superficie a Pascolo = mq. 60.882,00

Totale superficie a Bosco Ceduo = mq. 12.315,00

Totale superficie a Incolto Sterile = mq. 637,00

Totale complessivo = mq. 73.834,00

Valore a Pascolo =	mq. (60.882,00 x €/mq. 0,50) =	€ 30.441,00 +
--------------------	--------------------------------	---------------

Valore a Bosco Ceduo Degradato =	mq. (12.315,00 x €/mq. 0,50) =	€ 6.157,50 +
----------------------------------	--------------------------------	--------------

<u>Valore Fabbricato Diruto =</u>	<u>mq. (637,00 x € 0,30) =</u>	<u>€ 191,10 =</u>
-----------------------------------	--------------------------------	-------------------

Valore complessivo calcolato =	€ 36.789,60
--------------------------------	-------------

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait) :

€ (36.789,60 – 10%) = € 33.110,64

VALORE FINALE DI STIMA, arrotondato = € 33.000,00

18) VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

18.1) Eventuali quote in esecuzione.

Il pignoramento riguarda l'intero valore di piena proprietà sui beni.

18.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto

L'intero bene oggetto di stima, per caratteristiche, tipologia e contesto urbanistico si ritiene debba essere venduto esclusivamente come LOTTO UNICO e non frazionato.



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 0318183041
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

18.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 10/05/2025 non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero lotto pignorato oltre quanto riportato nel Capitolo 04) e quanto già agli atti.

19) ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO dell'immobile.

Diritto di piena proprietà per l'intera quota 1/1 del fondo rustico “PODERE VALLE”, costituito da TERRENI AGRICOLI CON SOPRASTANTE RUDERE DI VECCHIA CASA COLONICA, situato in Comune di Cesena (FC) frazione Tessello, Via della Valle in Tessello (strada bianca e, in parte, al momento franata) superficie complessiva di Mq. 73.834,00 - attualmente raggiungibile solo a piedi, ma non con usuali veicoli e/o automezzi.

Destinazione d'uso: Terreno Agricolo compreso rudere di vecchia casa colonica.

Stato di conservazione: Podere “Valle” in stato di abbandono e con strada bianca di accesso in parte franata; allo stato attuale raggiungibile solo a piedi.

Superficie commerciale complessiva (catastale): Mq. 73.834,00

Valore Locativo stimato = € 50,00/annui

20) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti

Come indicato sopra, l'intero bene oggetto di stima, per caratteristiche, tipologia e contesto urbanistico si ritiene debba essere venduto esclusivamente come LOTTO UNICO e non frazionato.

21) CODICE FISCALE

-----, nato a ----- il ----- – c.f. -----
----- (Debitore esecutato, deceduto il 26/02/2020) (**All.30**).

-----, Curatore Avv. ----- – c.f. 92101760400 (**All.30**)
come da Provvedimento del 17/01/2024 del Giudice delle Successioni del Tribunale di Forlì che lo ha nominato.

Entrambi i codici fiscali di cui sopra sono stati reperiti dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, ricevendoli via pec il 28/04/2025.

22) STATO CIVILE

Il debitore esecutato Sig. -----, deceduto il 26/02/2020, alla data del 21/06/2025 è risultato di STATO LIBERO, come da Certificato del 21/06/2025 rilasciato dal Comune di Cesenatico, su richiesta della ctu (**All.31**).

Il debitore esecutato Sig. -----, deceduto il 26/02/2020, era stato sposato con la





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Sig.ra -----, nata a ----- il -----, come risulta dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Rimini il 23/06/2025, su richiesta della ctu; Anno ---- Parte --- Serie --- N.450 Ufficio -.

Regime Patrimoniale:

Con atto in data 17/03/1976 del Notaio Dott. -----, la sposa Sig.----- nata il ----- ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1' comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975, n. 151 (**All.32**).

23) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Dato che il lotto pignorato è composto da terreni agricoli e rudere di vecchia casa colonica, non si è reso necessario reperire alcun certificato di residenza.

24) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, che riguardino i beni pignorati.

25) REGIME FISCALE dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)

La ctu riferisce nei titoli di provenienza non rileva specifiche dedicate nel merito del tipo di vendita e ultimo acquisto avvenuto per usucapione.

La ctu rimette al Giudice ogni sua più opportuna valutazione per questo quesito di natura fiscale.

26) ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA

Non è stata chiesta proroga al termine.

27) DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE

Come richiesto dal Giudice la CTU provvederà al deposito telematico della presente Perizia in formato integrale e completa di tutti gli allegati, oltre ad una copia PERIZIA EPURATA nel rispetto della privacy e dell'ALLEGATO "A".

28) COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO CUSTODE, PARTI, ecc...

Come prevede il GIUDICE la CTU provvederà entro i termini autorizzati come sopra, a comunicare al Custode, ai creditori già costituiti e al Curatore dell'eredità giacente, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo PEC.

La CTU deporrà telematicamente in Cancelleria l'Attestazione degli invii relativi alle comunicazioni di cui sopra, effettuate alle parti indicate e la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

29) RIEPILOGO FINALE

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

Valore di mercato dell'intera quota di proprietà sul lotto unico pignorato la somma di **€ 33.000,00**
(Euro Trentatremila/00) già al netto del 10% di riduzione.

30) ALLEGATI:

La Perizia di stima si compone di n. 27 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01) AVVISO PEC CURATORE
- 02) VERBALE 06.05.2025
- 03) VERBALE 05.06.2025
- 04) VISURE STORICHE + MAPPA
- 05) NOTA PIGNORAMENTO
- 06) CONFINANTI
- 07) Prot.N.00994502025 - TIPOLOGIA STRADA (ACCESSO BENI PIGNORATI)
- 08) ATTO BERTI 1938
- 09) ATTO GAFA' 1961
- 10) ATTO GAFA' 1966
- 11) Nota Trascr. COMPRAVENDITA 1966
- 12) ATTO GIANNOTTI 1966
- 13) Nota Trascr. FALLIMENTO SANTANDREA 1980
- 14) DECRETO PRETORE 1972
- 15) Nota Trascr. USUCAPIONE 2006
- 16) SENTENZA USUCAPIONE 2006
- 17) Produc Elenco 29
- 18) NOTA IPOTECA 1442-2009
- 19) NOTA RUOLO 3182-2019
- 20) Produc Elenco 30
- 21) Produc Elenco 31
- 22) Produc Elenco 32
- 23) Produc Elenco 33
- 24) Produc Elenco 34
- 25) Produc Elenco 39
- 26) Produc Elenco
- 27) Ispezioni LOCAZIONI AdE
- 28) CDU DIGITALE
- 29) VAM 2025 FC
- 30) CODICI FISCALI
- 31) STATO CIVILE LIBERO
- 32) ESTRATTO MATRIMONIO



Allegati a parte:

- Attestazione di invio comunicazione per avvenuto deposito alle parti interessate.
- Richiesta Liquidazione Compensi e Ricevute Spese documentate.

Forlì, 05 Settembre 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

