

„LOTTO VENTESIMO“

RG. ES N°189/07

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa M.C. Salvadori

Esecuzione promossa da:

CONTRO

In data **30/04/2008** la sottoscritta Geometra Mara Tramonti, nata a Forlì il 06/05/1956, residente in Civitella di Romagna, Via Farneti n°15, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì- Cesena al n°1206 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, compariva davanti al sig. Giudice dell' Esecuzione e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta e su supporto informatico (elaborato con formato PDF):

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al/i debitore/i a consentire la visita dell'immobile/degli immobili pignorato/i; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei*

confini e dei dati catastali, controllando se corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e descriva l'immobile/gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati;

4) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti se l'immobile/gli immobili sia/siano comodamente divisibile/i in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre un progetto di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

5) preda visione ed estraiga copie delle planimetrie dell'immobile/degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

6) precisi tutte le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; nel caso in cui sia stato prodotto il certificato notarile di cui all'art. 567, II co, c.p.c., proceda alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso provveda ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

7) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di

deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

8) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

9) riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato), diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento, precisando le modalità del deposito nell'interesse dei creditori), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso alleggi tutti i documenti rinvenuti;

10) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile/sugli immobili pignorato/i, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello/degli stesso/stessi o connessi con il suo/loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli da P.R.G., diritti di prelazione legale,

ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;

11) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul/i bene/i che saranno cancellati o che comunque risulteranno con opponibili all'acquirente;

12) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge e con quali oneri prevedibili;

13) acquisisca il numero di codice fiscale del/i debitore/i;

14) acquisisca l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato/degli esecutati, con eventuali annotazioni marginali, presso il Comune ove lo stesso fu celebrato;

15) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

16) provveda, almeno 45 giorni prima del 18/09/2008, data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita, ad inviare copia dell'elaborato al creditore precedente, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, e a depositare in Cancelleria l'originale dell'elaborato, unendo una copia semplice, una copia su supporto informatico (elaborata con formato PDF), l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii, la nota professionale e i documenti ritirati.

NB :

Per una veloce leggibilità della relazione si riporta solo la parte relativa alla descrizione e all'individuazione dell'immobile, omettendo la parte dei quesiti relativi alle ricerche e alle visure ipocatastali.

- Risposta ai quesiti:

- 1.0) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al/i debitore/i a consentire la visita dell'immobile/degli immobili pignorato/i; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

La scrivente in data 17/05/2008 inviava all'esecutata lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale comunicava di essere stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio per la stima degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Nelle giornate del 31/05/2008, del 07/06/2008, del 14/06/2008, del 24/06/2008, del 28/06/2008 e del 11/07/2008 la scrivente effettuava i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

- 2.0) identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali, controllando se corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e descriva l'immobile/gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

-3.0) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati;

Intera proprietà di un podere sito in Comune di Santa Sofia, denominato Podere Belvedere via Forese Casanova , costituito da terreni, identificato, al **C.T.** del Comune di Santa Sofia,

al **Foglio 47**;

- **Particella 76**, bosco ceduo di classe 4 di mq. 1.520, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,39;

- **Particella 77**, seminativo di classe 3 di mq. 13.780, Reddito Dominicale € 32,03, Reddito Agrario € 32,03;

per una superficie catastale di mq. 15.300

- Descrizione.

E' un appezzamento di terreno posto in Comune di Santa Sofia distante 5 Km dal centro urbano della cittadina. E' una zona prettamente agricola ed è caratterizzata da ampi appezzamenti coltivati a tratti a pascolo, seminativo erborato e piccole macchie di bosco.

La zona è caratterizzata anche da allevamenti avicunicoli e case sparse.

Il terreno è raggiungibile dalla strada Sp. 4 Bidente direzione Campigna percorrendo per una distanza di circa 1 Km una strada interpodereale con fondo in cls in ottimo stato di manutenzione e dotata di fossetta laterale.

Alla data del sopralluogo il terreno è un fitto bosco in parte ceduo ed in parte con alberi di conifere probabilmente realizzate con una piantumazione a opera del uomo o un rimboscimento come sovente se ne trova nella località. Praticamente tutto il terreno è occupato dal bosco ed è il cucuzzolo di una piccola collina.

progetto di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

Non si pone il problema di una divisione del bene, in quanto il terreno facente parte del presente lotto è di proprietà per l'intero dell'esecutata.

-5.0) prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie dell'immobile/degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

La scrivente, in occasione dell'accesso presso l'Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto, ha provveduto a richiedere copia dell'estratto di mappa dei terreni

-6.0) ...Omissis...

-7.0) ...Omissis...

-8.0) ...Omissis...

-9.0) riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato), diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento, precisando le modalità del deposito nell'interesse dei creditori), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in

quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso alleggi tutti i documenti rinvenuti;

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì non sono emersi contratti di affitto o quant'altro riguardanti il terreno oggetto del presente lotto.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il terreno è adibito a bosco.

L'esecutata ha riferito che il terreno viene utilizzato saltuariamente dall'ex marito per andare a caccia.

-10.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile/sugli immobili pignorato/i, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello/degli stesso/stessi o connessi con il suo/loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli da P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;

Per il terreno oggetto del presente lotto vigono i vincoli di PRG, PSC, etc... come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica

-11.0) ...Omissis...

-12.0) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge e con

quali oneri prevedibili;

Il terreno come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Sofia ha una destinazione agricola di rispetto dell'abitato

Secondo il PSC vigente;

- la particella ricade nelle "Principali dotazioni territoriali di alta qualità urbana" di cui all'art. A-22 L.R. 20/2000., ed è interessata da "Rispetti da infrastrutture tecnologiche", quali- "Rete elettrica media tensione – esistente".

-13.0) ...Omissis...

14.0) ...Omissis...

-15.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

Il terreno oggetto del presente lotto è soggetto all' Imposta di Registro nel rispetto delle normative che regolano le compravendite in zona agricola e al titolo dell'eventuale compratore (imprenditore agricolo, società, etc...).

-16.0) provveda, almeno 45 giorni prima del 26/03/2008, data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita, ad inviare copia dell'elaborato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e all/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, e a depositare in Cancelleria l'originale dell'elaborato, unendo una copia semplice, una copia su supporto informatico (elaborata con

formato PDF), l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii, la nota professionale e i documenti ritirati.

Contestualmente al deposito della presente relazione, copia della stessa è stata inviata al creditore precedente e agli altri creditori, nonché all'esecutata.

- 17.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un podere sito in Comune di Santa Sofia, denominato Podere Belvedere via Forese Casanova , costituito da terreni, identificato al **C.T.** del Comune di Santa Sofia ,al **Foglio 47, Particella 76, 77** per una superficie catastale di mq. 15.300.

Valore venale del bene del terreno € 6.1000,00

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il terreno è adibito a bosco.

L'esecutata ha riferito che il terreno viene utilizzato saltuariamente dall'ex marito per andare a caccia.

Il terreno è soggetto a vincoli di PRG, PSC, etc.. indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il terreno ha una destinazione agricola di rispetto dell'abitato.

Il terreno oggetto del presente lotto è soggetto all' imposta di registro nel rispetto delle normative che regolano le compravendite in zona agricola e al titolo dell'eventuale compratore (imprenditore agricolo, società, etc...).

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto consegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Civitella di Romagna, lì 19/07/2008.

Con Ossequio

il C.T.U. geometra Mara Tramonti