TRIBUNALE DI FORLI'

Relazione di stima per R.G.. n° 140-23 Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

****

Promossa da

****

contro

****

Il C.T.U.

****

Forlì, 20/03/2025

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

SOMMARIO

Premessa			Pag.3
1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.6
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.6
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.6
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.6
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.6
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.7
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.7
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.7
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.7
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.7
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.7
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.8
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.8
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.8
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.8
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.8
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.8
17		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.8
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.9
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.9
20.		Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.9
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.9
	20.2	Metodologia	Pag.9
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.10
21.		Pignoramento in una o più quote…. comoda divisibilità	Pag.10
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.10
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.11
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.11
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio….	Pag.11
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.11
27.		Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause…..	Pag.11
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.11
29.		Istanza di proroga	Pag.11
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.11
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.12
32.		CDU	Pag.12
33.		Elenco Allegati	Pag.12

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

Premessa

In data 09/10/2024 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 140-23 promossa da ********** contro **********, il sottoscritto Arch. Pierfrancesco Padovano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena al n. *** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, **********, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 14/10/2024;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 06/11/2024, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 15/01/2025 e ritiro dello stesso in data 17/02/2025;
- Ispezione ipotecaria in data 06/11/2024;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato……

Il debitore è stato informato a mezzo raccomandata della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data ed ora stabilita. ***(v. allegato 1- Comunicazione sopralluogo)***

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento……

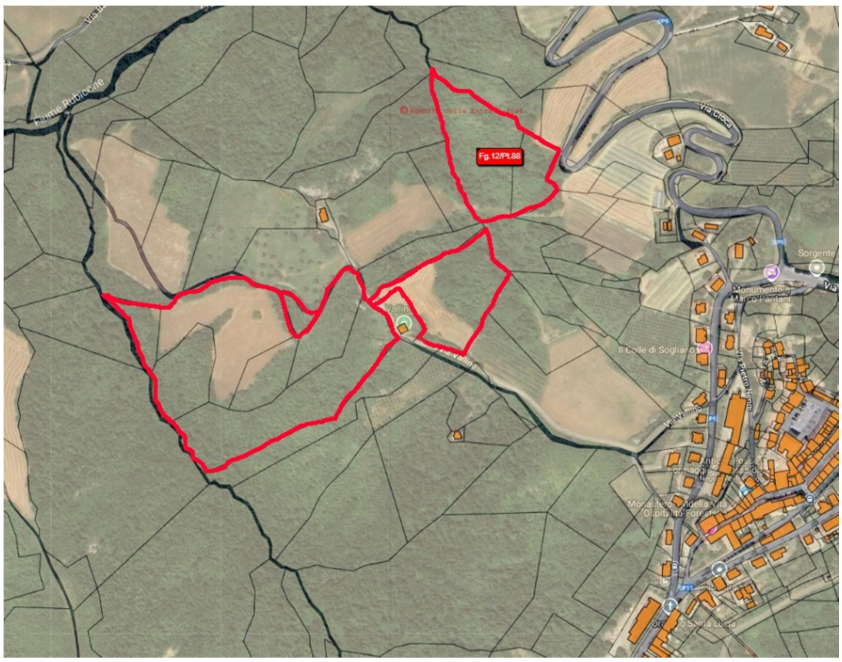
2.1. Identificazione.

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

Fondo rustico composto da n°10 particelle di terreno aventi qualità diverse.

L'intera area scoperta risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 12 con le particelle 88,89,103,106,107,108,109,110,111,113, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 88.087,00. Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi vengono considerati come un **LOTTO UNICO.**

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326



Loc. **Sogliano al Rubicone, FC –** Inquadramento geografico

2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Il bene risulta distinto al C.T. del Comune di Sogliano al Rubicone con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
12	88			Pascolo	1	1 29 90			
12	89			Pascolo	1	45 62			
12	103			Pascolo	1	32 48			
12	106			Pascolo	1	1 51 28			
12	107			Pascolo	1	71 74			
12	108			Pascolo	1	47 72			
12	109			Pascolo	1	63 70			
12	110			Seminativo	4	10 04			
12	111			Pascolo	1	1 91 54			
12	113			Pascolo	1	1 36 85			

Intestati a: **********

(CF: *******)***

(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto terreni, Estratto di mappa)

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: *Fg.12 p.lla 104,83,120,112,123,125,126,87,114,93,90,47,46,81,86.*

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro, come da tabella sotto riportata.

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca		
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	12	88		Pascolo	1	1 29 90		
	12	89		Pascolo	1	45 62		
	12	103		Pascolo	1	32 48		
	12	106		Pascolo	1	1 51 28		
	12	107		Pascolo	1	71 74		
	12	108		Pascolo	1	47 72		
	12	109		Pascolo	1	63 70		
	12	110		Seminativo	4	10 04		
	12	111		Pascolo	1	1 91 54		
	12	113		Pascolo	1	1 36 85		
Dati catastali acquisiti	12	88		Pascolo	1	1 29 90		
	12	89		Pascolo	1	45 62		
	12	103		Pascolo	1	32 48		
	12	106		Pascolo	1	1 51 28		
	12	107		Pascolo	1	71 74		
	12	108		Pascolo	1	47 72		
	12	109		Pascolo	1	63 70		
	12	110		Seminativo	4	10 04		
	12	111		Pascolo	1	1 91 54		
	12	113		Pascolo	1	1 36 85		

2.3 Descrizione dell'immobile



Fondo rustico, costituito da n°10 particelle di terreno agricolo per lo più a pascolo site in comune di Sogliano al Rubicone, poste nella zona collinare a nord-ovest tra l'abitato ed il fiume Rubicone. La porzione di territorio comunale che le comprende, risulta urbanisticamente ricadere in territorio rurale "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - silvicola e zootecnica estensiva". Le particelle di terreno presentano, per lo più,

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

andamento morfologico in declivio sviluppandosi per una superficie complessiva di circa 8,8 ettari per lo più destinata a pascolo. La proprietà risulta accessibile (con mezzi agricoli o pedonalmente) in parte dalla via Vallino ed in parte da altri terreni agricoli e priva di recinzioni. Alla vista non si è riscontrata la presenza di materiali e/o rifiuti pericolosi.

****

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica ***(Allegato 3).***

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: ********** c.f. ********** – proprietà per 1/1 come risulta da Atto di compravendita del 17/09/2010 Rep. 136557. ***(Ved. Allegato 4. – Compravendita)***.

4. Iscrizioni, trascrizioni….

Preso atto della Certificazione notarile redatta dal Notaio ********** ******** aggiornato alla data 13 novembre 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale ***(v. allegato 5)***, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 06/11/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. ***(ved. Allegato 6 - Ispezione)***.

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Omissis - Trattasi di terreni.

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano occupati in virtù di contratto di affitto n.5816 Serie 3T registrato presso UT di Cesena in data 03.12.2020 2024 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura) con decorrenza dal 10/11/2020 con scadenza improrogabile il 09/11/2029 senza alcuna necessità di disdetta. Il canone, per l'intera durata del contratto è pari ad €.900,00 da corrispondere in rate annuali da € 100,00, entro il giorno 31 ottobre di ogni anno senza

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

che sia specificata la modalità di corresponsione. L'importo del canone risulta congruo[1]. ***(v. all. 7 – Contratto di locazione).***

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Si rimanda all'allegato 4.

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

I principali Vincoli e o tutele insistenti sull'area risultano quindi essere:

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

- Le particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n° 3267/1923

Per un maggior dettaglio vedere l'allegato 8– C.D.U.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale…..

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12. Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali non ve ne sono trattandosi di terreni.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile…

Omissis

11. Destinazione urbanistica e CDU

I terreni siti in Comune di Sogliano al Rubicone, distinti al catasto terreni di detto Comune al Foglio 12 con le particelle 88,89,103,106,107,108,109,110,111,113 hanno LA DESTINAZIONE URBANISTICA di seguito evidenziata:

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale)

- Territorio rurale – Sistema forestale e boschivo

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

[1] Sono state assunte informazioni presso la sede Provinciale della Confederazione Italiana Agricoltori (Cia) di Savignano sul Rubicone

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio

- Territorio rurale – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – silvicola e zootecnica estensiva;
- Aree a rischio fisico - insediativo

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

VINCOLI	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	Le particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n° 3267/1923
BENI DI USO CIVICO DI CUI ALLA LEGGE 16 GIUGNO 1927N° 1766	Si certifica che ai sensi del decreto di accertamento n° 677 del 09.09.1940 dell'alloraProvincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno dell'intero territorio soglianese,di beni di uso civico di cui alla Legge 16 giugno 1927 n° 1766

(v. allegato 8– C.D.U.)

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc….

Trattasi di terreni agricoli, non vi sono titoli edili agli atti.

13.1. Irregolarità e difformità

Omissis

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, ……..

Omissis

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano di proprietà dell'esecutato. Attualmente l'area, costituita dalle diverse particelle di terreno catastalmente individuate con i numeri 88,89,103,106,107,108,109,110,111,113 del Foglio 12, risulta fisicamente raggiungibile a piedi o con idonei mezzi agricoli.

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Trattandosi di terreni agricoli inedificati non è necessaria la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Omissis.

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, …….

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, …….

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati……

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato è stato determinato:

- Verificando il valore agricolo medio per la zona interessata supportato da informazioni assunte presso la sede Provinciale della Confederazione Italiana Agricoltori (Cia) di Savignano sul Rubicone.

20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando:

- il valore agricolo medio per la zona interessata da BURERT n.47 del 15.02.2024;

15-02-2024 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA - PARTE SECONDA - N. 47
22

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA **PROVINCIA DI FORLI'-CESENA**
ANNO 2024 (art. 25 LR 19/12/2002 n. 37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N° 1 Valori medi ad Ha		Regione agraria N° 2 Valori medi ad Ha			Regione agraria N° 3 Valori medi ad Ha	Regione agraria N° 4 Valori medi ad Ha
	Zona A Euro	Zona B Euro	Zona A Euro	Zona B Euro	Zona C Euro	Zona Unica	Zona Unica
Seminativo	**9.500,00**	**7.600,00**	**20.000,00**	**16.150,00**	**11.400,00**	**17.000,00**	**33.000,00**
Seminativo irriguo							**35.500,00**
Prato	**5.000,00**	**4.000,00**	**12.000,00**	**9.000,00**	**6.000,00**	**9.000,00**	**20.000,00**
Prato irriguo							**25.000,00**
Pascolo	**4.000,00**	**3.000,00**	**4.000,00**	**4.000,00**	**3.000,00**	**4.000,00**	**5.000,00**
Orto irriguo e/o coltura floreale	**21.000,00**	**18.000,00**	**32.000,00**	**28.000,00**	**20.000,00**	**28.000,00**	**43.000,00**
Vivaio	**21.000,00**	**18.000,00**	**32.000,00**	**30.000,00**	**20.000,00**	**30.000,00**	**41.000,00**
Vigneto	**20.900,00**	**18.000 00**	**32.000,00**	**30.000,00**	**21.000,00**	**30.000,00**	**40.000,00**
Vigneto irriguo							**43.500,00**
Uliveto	**19.000,00**	**19.000,00**	**29.000,00**	**27.000,00**	**21.000,00**	**27.000,00**	**29.000,00**
Frutteto di pomacee			**24.300,00**	**23.400,00**	**19.800,00**	**23.400,00**	**35.000,00**
Frutteto irriguo di pomacee			**28.800,00**	**27.900,00**	**21.600,00**	**27.900,00**	**38.000,00**
Frutteto di drupacee			**22.500,00**	**22.500,00**	**18.000,00**	**22.500,00**	**33.000,00**
Frutteto irriguo di drupacee			**27.900,00**	**27.000,00**	**20.700,00**	**27.000,00**	**36.000,00**
Frutteto di actinidia			**35.000,00**	**35.000,00**	**23.750,00**	**30.400,00**	**40.000,00**
Pioppeto							
da 0 a 7 anni			**16.000,00**	**13.000,00**	**11.000,00**	**13.000,00**	**23.000,00**
oltre 7 anni			**20.000,00**	**18.000,00**	**15.000,00**	**18.000,00**	**27.000,00**
Castagneto da frutto							
governato	**6.500,00**	**4.500,00**	**8.000,00**	**7.000,00**	**5.000,00**	**7.000,00**	
degradato	**3.700,00**	**1.800,00**	**5.000,00**	**4.000,00**	**2.000,00**	**4.000,00**	
Castagneto da paleria	**4.500,00**	**2.800,00**	**6.000,00**	**5.000,00**	**3.000,00**	**5.000,00**	
Bosco ad alto fusto							
da 0 a 25 anni	**5.500,00**	**3.600,00**	**7.000,00**	**6.000,00**	**4.000,00**	**6.000,00**	**7.000,00**
oltre 25 anni	**6.500,00**	**4.500,00**	**8.000,00**	**7.000,00**	**5.000,00**	**7.000,00**	**9.000,00**
Bosco ceduo							
governato	**5.500,00**	**3.600,00**	**7.000,00**	**6.000,00**	**4.000,00**	**6.000,00**	**7.000,00**
degradato	**3.600,00**	**1.800,00**	**4.000,00**	**3.000,00**	**2.000,00**	**4.000,00**	**5.000,00**
Coltivo abbandonato	**4.500,00**	**2.800,00**	**6.000,00**	**5.000,00**	**3.000,00**	**5.000,00**	**7.000,00**
Incolto sterile	**1.800,00**	**1.000,00**	**2.000,00**	**2.000,00**	**1.000,00**	**2.000,00**	**3.000,00**

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

20.3. Valore di stima dell'immobile.

			A	B	C= (A*B)
Catasto Terreni	Qualità	Classe	Superficie mq	valore unitario (per ETTARO)	Valore totale
Fg.12 mappale 88	pascolo	1	12990,00	€ 4 000,00	€ 5 196,00
Fg.12 mappale 89	pascolo	1	4562,00	€ 4 000,00	€ 1 824,80
Fg.12 mappale 103	pascolo	1	3248,00	€ 4 000,00	€ 1 299,20
Fg.12 mappale 106	pascolo	1	15128,00	€ 4 000,00	€ 6 051,20
Fg.12 mappale 107	pascolo	1	7174,00	€ 4 000,00	€ 2 869,60
Fg.12 mappale 108	pascolo	1	4772,00	€ 4 000,00	€ 1 908,80
Fg.12 mappale 109	pascolo	1	6370,00	€ 4 000,00	€ 2 548,00
Fg.12 mappale 110	seminativo	4	1004,00	€ 17 000,00	€ 1 706,80
Fg.12 mappale 111	pascolo	1	19154,00	€ 4 000,00	€ 7 661,60
Fg.12 mappale 113	pascolo	1	13685,00	€ 4 000,00	€ 5 474,00
				valore totale	**€ 36 540,00**

regione agraria n.3 - zona unica

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.36.540,00**

21. Pignoramento in una o più quote…. comoda divisibilità.

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura del bene immobile, costituito da appezzamento di terreno agricolo, lo stesso non risulta convenientemente divisibile. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Fondo rustico, costituito da n°10 particelle di terreno agricolo per lo più a pascolo site in comune di Sogliano al Rubicone, poste nella zona collinare a nord-ovest tra l'abitato ed il fiume Rubicone. La porzione di territorio comunale che le comprende, risulta urbanisticamente ricadere in territorio rurale "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - silvicola e zootecnica estensiva". Le particelle di terreno presentano, per lo più, andamento morfologico in declivio sviluppandosi per una superficie complessiva di circa 8,8 ettari per lo più destinata a pascolo. La proprietà risulta accessibile (con mezzi agricoli o pedonalmente) in parte dalla via Vallino ed in parte da altri terreni agricoli e priva di recinzioni. Alla vista non si è riscontrata la presenza di materiali e/o rifiuti pericolosi.

Valore locativo €/anno 100,00.

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti….

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da fondo rustico, costituito da n°10 particelle di terreno agricolo per lo più a pascolo site in comune di Sogliano al Rubicone, gli stessi verranno identificati come LOTTO UNICO.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- ********** *(CF: **********)* – proprietà per 1/1

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio….

Si allega il certificato ***(All.9)***

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause…..

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

Premesso che i terreni sono di proprietà di un soggetto privato il regime fiscale varierà:

- se l'acquirente è un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale la vendita: è Fuori campo IVA - Registro 200,00 - Ipot. 200,00 e Catastale in misura proporzionale dell'1% del prezzo;
- in altri casi la vendita: è Fuori campo IVA - Registro in misura proporzionale del 15% del prezzo - Ipot. 50,00 - Catastale 50,00.

Comunque da verificare a cura dell'interessato.

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli Invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti ***(ved. All. 10)***; si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e l'originale CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A"
Allegato "A" epurato*;
Allegato 1- Comunicazione sopralluogo*;
Allegato 2 - Documentazione catastale;
Allegato 3 Doc. Fotografica;
Allegati 4 – Atto di provenienza*;
Allegato 5 - Certificato Notarile*;
Allegato 6- Ispezione A.E*;
Allegato 7 –Contratto di affitto*;
Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica*;
Allegato 9 – Certificati anagrafe*.
Allegato 10- Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute*.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.
Forlì, 20/03/2025

Il C.T.U.

****

Firmato Da: PIERFRANCESCO PADOVANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 470278bdea7753843c61e5a03fbfe326