Tribunale di Forlì

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA
Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 24/2025

XXX
contro
XXX

Accettazione incarico 11/11/2025

Data deposito per via telematica: 28/01/2026

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

ALLEGATI

allegato 1: Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;

allegato 2: Documentazione catastale;

allegato 3: Atto di provenienza: si allega Nota di Trascrizione Successione;

allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica;

allegato 5: Documentazione ipotecaria;

allegato 6: Interrogazione Agenzia delle Entrate;

allegato 7: Certificato anagrafico: stato civile;

allegato 8: Variazione colturale (porzione particella 286, fg. 14).

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

PREMESSA

In data 03/11/2025, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 201, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 24/2025 R.G.Es.
Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 11/11/2025.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore 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, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
2. *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
4. *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*
5. *prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), 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 ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti. In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c, operando una "ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale _____ mq rilevata),

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i ___ e i ___ €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un "minimo di ____ mq x € __ /mq = € ____ /mese";

***8.** provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine 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 resteranno a carico dell'acquirente;*

***9.** provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

***10.** verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

***11.** 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;*

***12.** provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta*

vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

***13.** per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché 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 è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

***14.** in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale 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 già 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'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

***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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

***16.** verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

***17.** ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua*

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario
garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;
***18.** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*
***19.** qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*
***20.** proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);*
***21.** nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;*
***22.** evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*
***23.** precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*
***24.** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
***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 patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

26. *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
27. *Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
28. *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;*
29. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
30. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*
31. *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 17/11/2025, ad inviare all'Esecutata, mediante raccomandata A/R, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).
L'inoltro è stato effettuato all'indirizzo riportato agli Atti.
Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario incaricato Avv. Stefania Cappelli, che si è resa disponibile per la data fissata.
Nella comunicazione si specificava che le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 26/11/2025, alle ore 09:00 presso lo studio dello scrivente, con l'esame della documentazione agli atti e programmato il sopralluogo per la data del 27/11/2025, presso i terreni oggetto di pignoramento.
Il sopralluogo è stato svolto regolarmente in presenza del Custode giudiziario e di persona delegata dall'Esecutata (figlia).
Il sottoscritto ha eseguito un secondo sopralluogo in data 26/01/2026, per estendere le ricerche e ampliare la documentazione fotografica al fine di meglio descrivere lo stato dei luoghi.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni, così come indicata nell'Atto di Pignoramento:

- terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio 14, particella 72, incolto, superfice 7.460 mq;
- terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio 14, particella 286, incolto, superfice 9.779 mq;
- terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), al foglio 14, particella 269, incolto, superfice 3.812 mq;

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

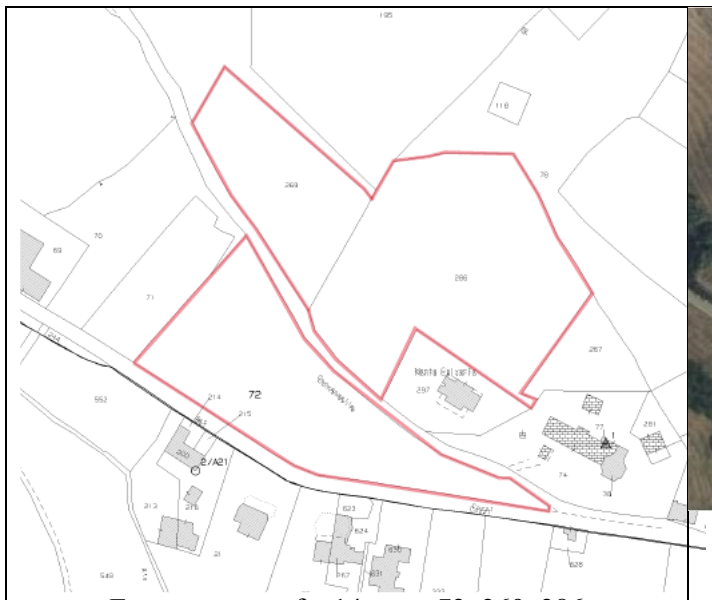
Nella Nota di Trascrizione, Reg. Part. 1942 del 19/02/2025, i dati catastali indicati risultano coerenti con l'Atto di Pignoramento.

Si riportano per esteso, nella tabella seguente, i dati risultanti dalle visure catastali:

C.T. – Castrocaro Terme e Terra del Sole - Terreni

Foglio	Particella	qualità	Superficie mq.
14	72	incolto	7460
14	269	incolto	3812
14	286	incolto	9779

Proprietà per 1/1 di XXX (CF XXX).



Estratto mappa fg. 14, part. 72, 269, 286



Elaborazione grafica
vista aerea+perimetrazione catastale

Confinanti riferiti alle particelle catastali che identificano i terreni oggetto di procedura:

confinanti con **part. 72**
-strada comunale via Rio Cozzi;
-part. 70-71 - XXX

confinanti con **part. 269**
- strada comunale via Rio Cozzi;
-part. 268 - XXX;
-part 286 – di proprietà del soggetto esecutato: XXX.

confinanti con **part. 286**
- strada comunale via Rio Cozzi;
- part. 297 Ente Urbano;
- part. 267 XXX;
- part. 78 COMUNE DI CASTROCARO E TERRA DEL SOLE;
- part. 195 XXX;
- part. 74 Ente Urbano.

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

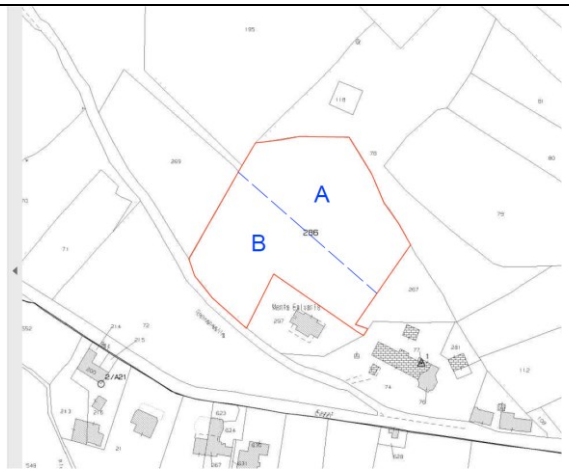
E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (in **allegato 2**), e precisamente:
- Visura storica per immobile al Catasto Terreni;
- Estratto di mappa.

NOTA
In occasione del primo sopralluogo effettuato, con riferimento alla particella 286 del foglio 14, lo scrivente ha potuto constatare che una parte della stessa, per una superficie di mq. 4.850, è coltivata ad uliveto mentre la restante parte, è destinata ad incolto con presenza di arbusti a crescita spontanea.
Ottemperando a quanto previsto al punto 19. del mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate – Territorio, la Dichiarazione di Variazione Colturale per la porzione interessata ad uliveto.
Pertanto ad oggi, la particella 286 risulta suddivisa in 2 porzioni (286/A, uliveto, 286/B, incolto).
Alla porzione con coltura ad "Uliveto", è stato attribuito d'Ufficio, un reddito agrario e dominicale così come riportato nella sottostante tabella, mentre sulla rimanente porzione di terreno incolto/improduttivo, permane l'assenza di reddito.

Estratto da visura aggiornata della part. 286, fg. 14:

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 27,55**
agrario **Euro 23,80**
Superficie: **9.779** m²
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 27,55	-
Reddito agrario	Euro 23,80	-
Deduzioni	-	-
Superficie m²	4.850	4.929
Qualità	ULIVETO	INCOLTO
Classe	U	-



Estratto mappa fg. 14, part. 286-divisione particella



Elaborazione grafica
vista aerea+divisione particella 286

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

DESCRIZIONE

Si tratta di terreni a destinazione agricola, raggiungibili mediante la strada comunale denominata via "Rio Cozzi", in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Nello specifico, i terreni pignorati, sono disposti laddove dalla strada Rio Cozzi, si dirama una seconda strada, sterrata, di dimensioni carreggiata inferiori, che porta lo stesso nome e sale in quota rispetto alla prima.

I terreni pignorati sono posizionati rispettivamente a destra (particelle confinanti 269 e 286) ed a sinistra (part. 72), della via "Rio Cozzi", nel ramo che sale più in quota.

I luoghi si collocano tra i toponimi di "*monte Cucco*" e "*monte Calvario*", in prossimità di un complesso edificato ex monastico, con chiesa settecentesca a pianta ottagonale, denominata "S. Maria di Monte Calvario" (oggi di proprietà privata, immobile estraneo alla presente procedura).

L'accesso alle particelle limitrofe, mappale 269 e mappale 286, avviene dalla strada comunale, mediante un ingresso carrabile, posto sul terreno limitrofo di altra proprietà (part. 74) su cui sorge l'ex monastero.

I terreni oggetto di pignoramento, si dispongono in medio declivio (circa 25/20 ml. di dislivello dalla strada verso la parte a monte).

Le particelle 286 e 269, superficie complessiva pari a mq. 13.591, sono in prevalenza incolte ad eccezione di una porzione di superficie pari a mq. 4.850 coltivata a uliveto (part. 286A) ed attualmente il terreno in prossimità delle alberature si presenta non manutentato.

La particella 72 (di superficie pari a mq.7.460) compresa tra i 2 rami di via Rio Cozzi, si presenta con conformazione irregolare e giacitura in declivio, è incolta con presenza arbusti spontanei e canneti cresciuti ai margini del lotto; l'accesso avviene direttamente dal ramo superiore di via Rio Cozzi.

Su quest'ultimo terreno (part. 72), si è notata la presenza di un pozzo malmesso, di cui si dubita la funzione, sarà a cura del futuro acquirente compiere accertamenti in merito.

La particella confinante non oggetto di pignoramento, mappale 297, con sovrastante edificio, è delimitata con rete e siepe.



Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

Part.286A, fg. 14 -Porzione coltivata ad Uliveto



Part.286A, fg. 14 -Porzione coltivata ad Uliveto



Part. 286B, fg 14 – area incolta



Part. 286A, fg 14 – porzione uliveto non manutentato



Part. 286A, fg 14 – uliveto non manutentato



Part. 269, fg 14 – incolto con essenze spontanee



Part. 72 fg.14, area incolta



percorrenza via Rio Cozzi (ramo più a valle)



Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

3.

L'unità immobiliare è pervenuta al Soggetto Esecutato tramite:
La proprietà e l'usufrutto in ragione di 1 / 2 perviene all'esecutata XXX per
Successione ex lege di XXX aperta in data 20 aprile 1962, trascritta a Modigliana il 4/12/1962 all'art. 977, l'usufrutto in ragione di 1 /2 è in capo a XXX nata a Ravenna il 10/08/1892.
Per riunione di usufrutto in seguito al decesso di XXX, gli immobili pignorati sono in carico per 1/ 1 diritto di proprietà a XXX.
Si allega copia della Nota di Trascrizione della Successione (**allegato 3**).

4.

Per i Beni oggetto di pignoramento, **è stato** prodotto agli atti Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., datato 21/03/2025.

E' stata svolta ispezione ipotecaria al nominativo del Soggetto esecutato, dalla quale emerge quanto segue:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI
Lo scrivente ha svolto Ispezione Ipotecaria (**allegato 5**), in data 15/12/2025, al nominativo del Soggetto Esecutato e con riferimento ai Beni pignorati, dal quale sono emerse le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni, già riportate nella Certificazione Notarile.
*Non risultano formalità successive a quelle citate nella Certificazione Notarile agli atti.

ISCRIZIONI:
ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2014 - Registro Particolare 2624 Registro Generale 16513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1329 del 17/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Grava sugli immobili oggetto della presente procedura
Contro il Soggetto Esecutato.

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2016 - Registro Particolare 1743 Registro Generale 10195
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1100/2016 del 21/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Grava, tra gli altri, sugli immobili oggetto della presente procedura
Contro il Soggetto Esecutato

ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2016 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 10264
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1574/2015 del 06/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Grava sugli immobili oggetto della presente procedura
Contro il Soggetto Esecutato.

TRASCRIZIONI:
TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2017 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 1850
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 150 del 18/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Grava sugli immobili oggetto della presente procedura
Contro il Soggetto Esecutato.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2025 - Registro Particolare 1942 Registro Generale 2699
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1 del 05/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Grava sugli immobili oggetto della presente procedura
Contro il Soggetto Esecutato.

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

La storia catastale al ventennio, riportata nella Certificazione notarile, è coerente con quanto emerso in seguito alla indagine catastale svolta.

Ispezione Ipotecaria allegata in copia (**allegato 5**)

5.

v. documentazione catastale, punto 2.

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Da risposta resa dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, in data 15/12/2025:
*" **non risultano** registrati contratti di locazione e/o comodato che risultino attualmente in essere relativi ai terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Foglio 14, mappali 72, 269, 286".* (v. **allegato 6**).

8.

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sui terreni pignorati.

9.

Non si rilevano vincoli od oneri gravanti sul bene ad eccezione delle Iscrizioni (ipoteche giudiziali) e Trascrizioni descritte al punto 3 della presente relazione

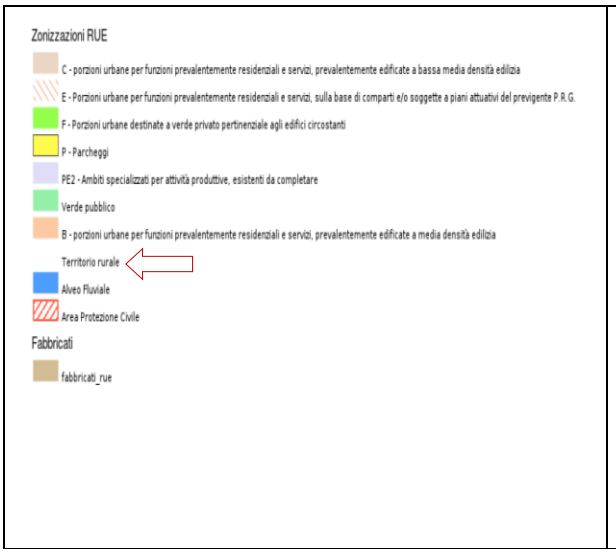
10.

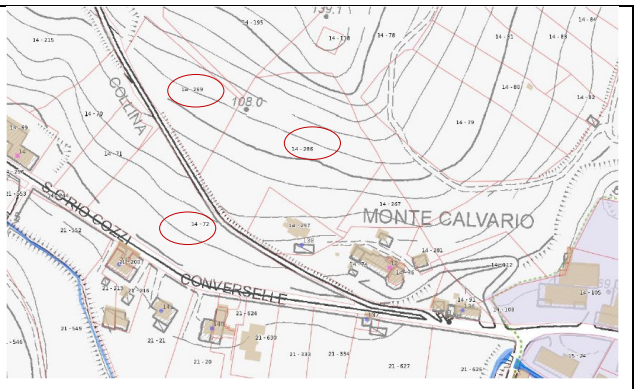
Non pertinente.

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

E' stato richiesto al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole il Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito in data 22/12/2025 dal quale si evince la destinazione rurale dei terreni regolata dall'art. 3.2.1. del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Vigente.





ESTRATTO RUE

Di cui si riporta l'estratto del CDU:

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **72 - 269 - 286**

è destinata a	**Territorio rurale** regolata dall'articolo: **3.2.1** del R.U.E.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO:

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **72 - 269 - 286**

è interessata da	**Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP)** regolata dall'articolo: **2.6** del P.S.C.
è destinata a	**Ambiti di valore naturale e ambientale - A-17** regolata dall'articolo: **3.34** del P.S.C.
è interessata da	**Sistema dei crinali e sistema collinare - Bassa Collina** regolata dall'articolo: **2.1** del P.S.C.

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **72(p)**

è interessata da	**Conoide di deiezione** regolata dall'articolo: **2.17** del P.S.C.
è interessata da	**Depositi alluvionali terrazzati** regolata dall'articolo: **2.17** del P.S.C.
è interessata da	**Piante, gruppo e filare meritevole di tutela (Art.10 PTCP)** regolata dall'articolo: **2.2** del P.S.C.
è interessata da	**Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i.** regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

è destinata a **Ambito agricolo periurbano - A20**
regolata dall'articolo: **3.37** del P.S.C.

è interessata da **Area di ricarica agli acquiferi (Art.28a PTCP)**
regolata dall'articolo: **2.18** del P.S.C.

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **286(p)**

è interessata da **Sistema forestale e boschivo - Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva**
regolata dall'articolo: **2.2** del P.S.C.

VINCOLI DI ZONA:

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **72**

è interessata da **Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999**

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **72 - 269 - 286**

è interessata da **Aree non percorse dal fuoco**

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **72 - 269(p) - 286(p)**

è interessata da **Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri**

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **72(p) - 269 - 286**

è interessata da **Zone non soggette a vincolo idrogeologico**

Sezione **A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE** Foglio n. **14** e mappale/i **286(p)**

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

è interessata da **Aree tutelate ai sensi dell art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020**

I terreni oggetto della presente relazione non sono stati interessati da frane o allagamenti verificatisi in seguito agli eventi alluvionali del maggio 2023.

12.
v. punto 11.

13.
Sui terreni pignorati non insistono fabbricati.

14.
Omissis/ non pertinente.

15.
I terreni non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Il territorio del Comune di Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole non ha Beni oggetto di uso civico, come risulta da Decreto Commissariale n. 768 02-06-1941.

16.
Non pertinente

17.
Non pertinente.

18.
I beni sono regolarmente Censiti al Catasto Terreni e presenti nell'Estratto Mappa.

19.
In sede di sopralluogo è stata rilevata una variazione colturale che interessa una porzione della particella 286, fg 14 – CT - Castrocaro Terme e Terra del Sole, per la quale è stata inoltrata la Dichiarazione di Variazione Colturale presso l'Agenzia Entrate – Territorio in seguito alla quale la particella si è ricaricata come 286A (uliveto) e 286B (incolto), v.**allegato 8**.
Si rimanda alla descrizione dettagliata della divisione e aggiornamento colturale, esposta al punto 2 della presente relazione.
La variazione è stata recepita dall'Ufficio, si allega la visura aggiornata.

20.
Stima Immobili
Lotto UNICO
Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole
Terreni agricoli con giacitura in declivio collocati su lati opposti di una delle due strade comunali denominate via Rio Cozzi (quella disposta più alta in quota), in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.
L'appezzamento di dimensioni più estese (composto dalle particelle confinanti 286 e 269, fg 14) ha una superficie di mq. 13.951 (dato catastale), non è recintato ed è accessibile da via Rio Cozzi percorrendo uno stradello situato sulla proprietà confinante (part. 74) non oggetto di pignoramento.
Il terreno è incolto ad eccezione di una porzione di mq. 4850, destinata a uliveto, situata verso monte, posta sulla particella 286A, fg. 14.

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

In occasione del sopralluogo effettuato il terreno si presentava non manutentato, con crescita di vegetazione spontanei nei pressi delle alberature.
La particella 72, fg.14 è un terreno incolto di superficie catastale di mq. 7460, in declivio, di forma triangolare allungata e compresa tra i 2 rami di via Rio Cozzi, accessibile direttamente dal ramo superiore della strada.
Superficie totale dei terreni oggetto di procedura espropriativa immobiliare: mq. 21.051.
Non sono stati rilevate sui terreni, fonti di approvvigionamento idrico (pozzi, canali di irrigazione…).
I terreni sono liberi da contratti d'uso/locazione.

Premessa:
- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"(cit EVS – European Valuation Standards)*
- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali è stata utilizzata la documentazione catastale

Contesto Urbano:
I Beni oggetto di perizia, sono ubicati in via Rio Cozzi, zona rurale ai margini del centro abitato di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Riepilogo superfici commerciali

Terreni, fg. 14 Castrocaro Terme e Terra del Sole	**qualità**	**Superficie mq**
Part. 286 A	Uliveto	4.850
Part. 286 B	incolto	4.929
Part. 269	incolto	3.812
Part. 72	incolto	7.460
Sup. TOTALE		**21.051**

Metodo di Stima.
Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con assunzione di dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto delle pubblicazioni di settore, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

Il mercato dei terreni agricoli per la zona collinare dell'appennino forlivese, valle del fiume Montone e del Bidente, nella provincia Forlì-Cesena, è stazionario, situazione aggravata nelle zone coinvolte da eventi franosi in seguito alla alluvione del 2023, o con difficoltà ad essere raggiunti a causa dei dissesti nella viabilità. Nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è stata interessata da allagamenti la fascia in prossimità del fiume Montone, mentre sono rimaste pressochè indenni da eventi (anche franosi) le aree a monte del centro abitato, come quella oggetto di stima.
Tuttavia la giacitura di medio pendìo e la ridotta superficie risultano ad oggi interessanti e redditizi per la coltivazione (vigneto e uliveto sono le più redditizie), solo in caso di accorpamenti con terreni limitrofi.
I terreni oggetto di stima risultano quindi, appetibili, solo ad una ristretta nicchia di possibili acquirenti, con l'effetto conseguente del contenimento/riduzione del valore immobiliare.

La stima della porzione coltivata ad uliveto tiene conto di diversi parametri:
- accessi e aree di manovra/sosta per i mezzi: non è presente un accesso diretto e di esclusiva pertinenza del fondo e attualmente, avviene tramite percorso che attraversa il lotto contiguo, di altra proprietà; è possibile creare nuovo accesso diretto da via Rio Cozzi a fronte di costi per la realizzazione;

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

- giacitura: acclive, in alcuni tratti accentuato con aumento della difficoltà al raggiungimento da parte dei mezzi;
- forma: normale
- ampiezza: piccolo appezzamento
- esposizione: ottimale per la coltivazione a vigneto/uliveto, esposizione a sud-ovest;
- età delle piante (porzione a uliveto): stimabile circa 12 anni, quindi pienamente produttive;
- produttività: l'impianto non è intensivo, si stima una produttività media (reddito annuo) di 600 €/ha. Data la effettiva superficie coltivata, pari a ha 0,4850, si stima un reddito annuo di € 291,00
- risorsa irrigua sul lotto: assente, l'approvvigionamento è svolto attingendo da altra proprietà;
- disponibilità: libero da contratti d'uso/locazione

Date le caratteristiche peculiari del lotto e della porzione coltivata ad uliveto, si ritiene congrua la valutazione di €/mq. 4,00, informazione dedotta da pubblicazioni di settore (con riferimento al valore medio per impianto non intensivo, ridotta superficie coltivata e tenuto conto delle altre caratteristiche sopra descritte).
Valore medio stimato per la porzione coltivata ad uliveto (part. 286/A, fg. 14):
€/mq. 4,00 x mq. 4.850 = € 19.400,00

Per la parte incolta limitrofa alla porzione piantumata ad uliveto (part. 286/B, fg. 14, part. 269, fg. 14) di superficie pari a mq. 8741, si stima un valore di €/ha pari a 7.000,00 stante la potenzialità a costituire estensione della coltivazione ad uliveto, previo opportuno investimento nell'impianto.
Valore medio stimato del terreno incolto:
€/ha 7.000,00 x ha 0,8741= € 6.118,70

Per la parte incolta (part. 72, fg.14) in declivio e compresa fra i due rami della via Rio Cozzi: data la forma irregolare e di difficile praticabilità e conseguente redditività della coltivazione, si stima un valore di €/ha pari a 6.000,00.
Valore medio stimato del terreno incolto (part. 72, fg. 14):
€/ha 6.000,00 x ha 0,7460 = € 4.476,00

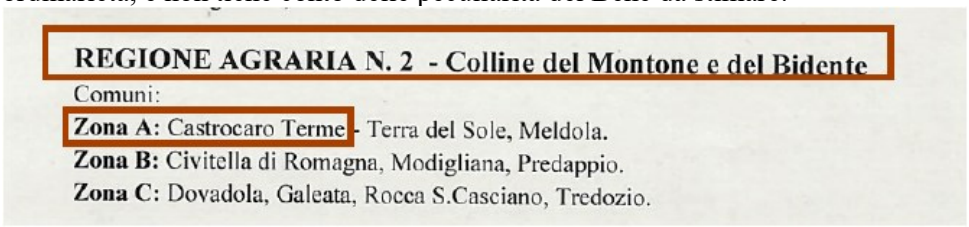
Complessivamente il VALORE DI MERCATO del compendio pignorato viene stimato in:
€19.400 + € 6.118,70 + € 4.476,00 = **€ 29.994,70**

Arrotondabile a **€ 30.000,00** (euro Trentamila/00)

Ai fini della vendita forzata dei Beni immobili, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto il prezzo complessivo di vendita, stimato, diventa:

€ 30.000,00 – 10% = **€ 27.000,00** (euro ventisettemila/00)

Si riporta, ai soli fini indicativi, la tabella dei Valori agricoli medi determinati per l'anno 2025 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.
Viene riportato in tabella il valore €/ha delle colture riferite alla specifica collocazione territoriale, da utilizzarsi in caso di esproprio per pubblica utilità. Il Valore indicato è un riferimento di massima, che rispecchia solo in parte l'effettiva quotazione di mercato in quanto si riferisce a valori riconducibili alla ordinarietà, e non tiene conto delle peculiarità del Bene da stimare.



REGIONE AGRARIA N. 2 - Colline del Montone e del Bidente

Comuni:

Zona A: Castrocaro Terme - Terra del Sole, Meldola.

Zona B: Civitella di Romagna, Modigliana, Predappio.

Zona C: Dovadola, Galeata, Rocca S.Casciano, Tredozio.

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

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
Coltivo abbandonato	4.500,00	2.800,00	6.000,00	5.000,00	3.000,00	5.000,00	7.000,00
Uliveto	19.000,00	19.000,00	29.000,00	27.000,00	21.000,00	27.000,00	29.000,00

21.

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni, di proprietà per intero (1/1) del soggetto esecutato.
Si individua un unico lotto di vendita, come descritto in risposta al successivo quesito n. 19.
Risulta agli atti il creditore intervenuto: XXX.
Si rimanda al punto 4 della presente perizia per i riferimenti alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in capo all'esecutato e gravanti sull'intera proprietà dei beni pignorati.

22.

Lotto Unico
Descrizione catastale
Terreni ubicati nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Loc. Monte Calvario, in via Rio Cozzi distinti al Catasto Terreni di detto comune al fg. 14, particelle 286/A (qualità uliveto, mq. 4.850), 286/B (qualità incolto mq. 4929), part. 269 (qualità incolto, mq. 3812) e part. 72 (qualità incolto, mq. 7460).
I terreni sono liberi tra contratti d'uso/locazione.

Destinazione urbanistica
Territorio rurale.

Valore locativo medio annuo stimato
Porzione coltivata ad uliveto: part. 286/A, fg. 14: € 400,00/anno
Terreno incolto: part. 286/B, part. 269, part.72 fg. 14: € 200,00/anno.

23.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

24.

Il soggetto esecutato, come risultante agli ATTI, è identificato fiscalmente come segue:
XXX (CF XXX).

25.

Si allega copia del Certificato di Stato Civile riferito al soggetto esecutato (**allegato 7**).
Non risultano registrati contratti d'uso o locazione.

26.

Con riferimento alle unità immobiliari pignorate, non risultano domande Giudiziali trascritte. Si rimanda al punto 4 della presente relazione per la presa visione delle formalità pregiudizievoli sui Beni.

27.

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro Ipotecaria e Catastale, con aliquote diverse a seconda dei requisiti soggettivi e oggettivi dell'acquirente.

28.

Non è stata richiesta una proroga per il deposito degli elaborati peritali.

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383

29.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), e di una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

30.

Si procede a comunicare al Custode ed ai creditori procedente ed intervenuto, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti.

31.

Si allega C.D.U.

Cesena lì 28/01/2026

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e1259389bbc2e5061db0d383