

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 124/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO



C.F.: _____ (creditore procedente) – Avv.
Barbara Bonomo



contro

P.IVA: _____



Udienza del 23 aprile 2024



Forlì, 22 marzo 2024



L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 124/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO



C.F.: _____ (creditore procedente) – Avv.
Barbara Bonomo



contro

_____ P.IVA: _____



Udienza del 23 aprile 2024



RELAZIONE



Forlì, 22 marzo 2024



L'Esperto Stimatore



geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA.....	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 08
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 18
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 19
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 21
03.1) PROPRIETA'.....	pag. 21
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 21
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 23
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 24
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 30
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 35
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 36
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 36
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 38
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 38
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 39
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 40
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 40
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 42
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 42
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 42
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 43
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 43
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 44
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 44
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 45
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 45
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 45
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 45
17) REDAZIONE A.P.E.	pag. 46
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 46
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 46
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 47
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 47
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 48
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 48
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 49
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 50
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 50
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 52
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 52
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 53
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 53
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 53
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 54
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 54
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 54
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 55
32) NOTE	pag. 55
33) ALLEGATI	pag. 56

PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 30/11/2022 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 124/2021.

Promossa da:

- _____ residente a _____ in _____ n. _ C.F.: _____
_____ – Assistita dall'Avv. Barbara Bonomo;

Contro:

- _____ con sede a _____ in
via _____ n. _/ _ P.IVA: _____;

Successivamente, in data 7/12/2022, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espreso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Modigliana e Rocca San Casciano, catasto fabbricati e catasto terreni;
- Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Modigliana e Rocca San Casciano, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico dei Comuni di Modigliana e Rocca San Casciano;
- Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 11/07/2023;



e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso avvocato Maddalena Degli Oddi, la società debitrice è stata avvisata a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 20/06/2023, presso la propria sede come desunta dall'atto di pignoramento; con l'indicazione che in data 5 luglio 2023 si sarebbe effettuato il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Con successiva comunicazione inviata in data 24/06/2023, presso la sede della società esecutata, si rinviava al giorno 11 luglio 2023 il primo accesso ai terreni di proprietà.

La comunicazione di sopralluogo si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto l'esecutato non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI
CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI
IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE
.....;**



02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da più immobili. Precisamente in esecuzione vi è l'azienda agricola "-----" che risulta proprietaria di due fondi agricoli composti entrambi da numerose particelle di varia natura e tipologia; un fondo è situato in Comune di Modigliana; il secondo è situato in Comune di Rocca San Casciano. All'interno di entrambi i fondi vi sono alcuni fabbricati collabenti ed isolati tra loro.

La proprietà risulta essere in capo all'esecutata -----
 ---.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie particelle in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più precisamente, i lotti risultano essere:

- Azienda agricola individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Modigliana (FC) con fabbricati (fg. 20 part. 6, part. 19, part. 25; fg. 35 part. 91 sub 9) aventi cat. cat. F/2 (collabenti) e terreni agricoli (fg. 20 part.le 1-2-3-4-5-7-8-9-11-12-13-14-15-16-20-21-22-23-24-26-27-29-32-44-45-46-48-49-50-51-55-56-57-61-63-64-82-84-86; fg. 34 part.le 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43; fg. 35 part.le 7-8-9-10-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-95-97) situata in Comune di Modigliana località Lago di sopra e Lago di sotto; che individuerò come **LOTTO 1**.
- Azienda agricola individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Rocca San Casciano (FC) con fabbricati (fg. 35 part.le 9-67; fg. 42 part.le 10-11; fg. 43 part. 53) aventi cat. cat. F/2 (collabenti) e terreni agricoli (fg. 33 part.le 72-96-97-331; fg. 35 part.le 2-5-6-7-8-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96; fg. 42 part.le



2-3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15; fg. 43 part.le 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65) situata in Comune di Rocca San Casciano località Casalino/Cuzzolano; che individuerò come **LOTTO 2**.

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un insieme di appezzamenti di terreno agricolo con alcuni fabbricati colonici (per la precisione n. 4) collabenti e/o pericolanti e parzialmente crollati, il tutto posizionato in Comune di Modigliana ora difficilmente raggiungibili per alcune zone e praticamente inaccessibili per le restanti porzioni a seguito degli eventi alluvionali e franosi del 16 maggio 2023.

Tutto l'appezzamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Modigliana catasto Fabbricati al foglio 20 particella 6 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 20 particella 6 avente superficie di Ha. 0.02.60 (Ente Urbano); al foglio 20 particella 19 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 20 particella 19 avente superficie di Ha. 0.10.50 (Ente Urbano); al foglio 20 particella 25 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 20 particella 25 avente superficie di Ha. 0.42.80 (Ente Urbano); al foglio 35 particella 91 sub 9 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 35 particella 91 avente superficie di Ha. 0.18.10 (Ente Urbano); vi è poi l'insieme di appezzamenti agricoli distinti al catasto terreni del Comune di Modigliana al foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26-27-29-32-44-45-46-48-49-50-51-55-56-57-61-63-64-82-84-86, al foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, al foglio 35 particelle 7-8-9-10-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-91-95-97 per complessivi Ha. 126.49.76, comprensivi anche delle corti dei fabbricati collabenti.

Il compendio risulta situato ad ovest del paese di Modigliana in prossimità del



confine con il Comune di Brisighella.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un insieme di appezzamenti di terreno agricolo con alcuni fabbricati colonici (per la precisione n. 5) collabenti e/o pericolanti e parzialmente crollati, il tutto posizionato in Comune di Rocca San Casciano ora difficilmente raggiungibili per alcune zone e praticamente inaccessibili per le restanti porzioni a seguito degli eventi alluvionali e franosi del 16 maggio 2023.

Tutto l'appezzamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Rocca San Casciano catasto Fabbricati al foglio 35 particella 9 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 35 particella 9 avente superficie di Ha. 0.12.80 (Ente Urbano); al foglio 35 particella 67 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 35 particella 67 avente superficie di Ha. 0.11.50 (Ente Urbano); al foglio 42 particella 10 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 42 particella 10 avente superficie di Ha. 0.03.40 (Ente Urbano); al foglio 42 particella 11 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 42 particella 11 avente superficie di Ha. 0.06.70 (Ente Urbano); al foglio 43 particella 43 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 43 particella 53 avente superficie di Ha. 0.11.60; vi è poi l'insieme di appezzamenti agricoli distinti al catasto terreni del Comune di Rocca San Casciano al foglio 33 particelle 72-96-97-331, al foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-9-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-67-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, al foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, al foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65 per complessivi Ha. 73.39.86, comprensivi anche delle corti dei fabbricati collabenti.

Il compendio risulta situato ad sud-est del paese di Rocca San Casciano verso il Comune di Premilcuore.

02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 1

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Modigliana (FC), con fabbricati distinti ai fg. 20 part. 6, part. 19, part. 25; fg. 35 part. 91 sub 9 aventi categoria catastale F/2 (collabenti) e terreni con destinazione agricola a varie qualità e classe distinti ai fg. 20 part.le 1-2-3-4-5-7-8-9-11-12-13-14-15-16-20-21-22-23-24-26-27-29-32-44-45-46-48-49-50-51-55-56-57-61-63-64-82-84-86; fg. 34 part.le 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43; fg. 35 part.le 7-8-9-10-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-95-97.

Nello specifico si distinguono:

- fg. 20, part.6, via Lago snc, cat. F/2;
- fg. 20, part. 6, ente urbano, mq. 260,00;
- fg. 20, part. 19, via Lago snc, cat. F/2;
- fg. 20, part. 19, ente urbano, mq. 1.050,00;
- fg. 20, part. 25, via Lago snc, cat. F/2;
- fg. 20, part. 25, ente urbano, mq. 4.280,00;
- fg. 35, part. 91, sub. 9, località Lago di Sopra, snc, cat. F/2;
- fg. 35, part. 91, ente urbano, mq. 1.810,00;
- fg. 20, part. 01, semin arbor, classe 5, mq. 1.870,00, R.D. €. 2,90, R.A. €. 5,79;
- fg. 20, part. 02, bosco misto, classe U, mq. 11.700,00, R.D. €. 18,13, R.A. €. 3,63;
- fg. 20, part. 03, seminativo, classe 4, mq. 4.020,00, R.D. €. 12,46, R.A. €. 14,53;
- fg. 20, part. 04, bosco misto, classe U, mq. 26.640,00, R.D. €. 41,28, R.A. €.



8,26;

- fg. 20, part. 05, seminativo, classe 5, mq. 99.890,00, R.D. € 154,91, R.A. €.

309,81;

- fg. 20, part. 07, pascolo, classe 2, mq. 930,00, R.D. € 0,62, R.A. € 0,72;
- fg. 20, part. 08, bosco misto, classe U, mq. 6.370,00, R.D. € 9,87, R.A. € 1,97;
- fg. 20, part. 09, bosco misto, classe U, mq. 5.390,00, R.D. € 8,35, R.A. € 1,67;

- fg. 20, part. 11, seminativo, classe 5, mq. 4.090,00, R.D. € 6,34, R.A. € 12,67;

- fg. 20, part. 12, bosco misto, classe U, mq. 53.920,00, R.D. € 83,54, R.A. €.

16,71;

- fg. 20, part. 13, seminativo, classe 5, mq. 6.880,00, R.D. € 10,66, R.A. €.

21,32;

- fg. 20, part. 14, seminativo, classe 5, mq. 4.180,00, R.D. € 6,48, R.A. € 12,95;
- fg. 20, part. 15, seminativo, classe 5, mq. 470,00, R.D. € 0,73, R.A. € 1,46;
- fg. 20, part. 16, seminativo, classe 5, mq. 1.820,00, R.D. € 2,82, R.A. € 5,64;

- fg. 20, part. 20, pascolo, classe 2, mq. 1.410,00, R.D. € 0,95, R.A. € 1,09;

- fg. 20, part. 21, bosco misto, classe U, mq. 12.180,00, R.D. € 18,87, R.A. €.

3,77;

- fg. 20, part. 22, semintivo, classe 4, mq. 31.360,00, R.D. € 97,18, R.A. €.

113,37;

- fg. 20, part. 23, gelseto, classe U, mq. 850,00, R.D. € 2,19, R.A. € 1,32;

- fg. 20, part. 24A, bosco misto, classe U, mq. 3.000,00, R.D. € 4,65, R.A. €.

0,93;

- fg. 20, part. 24B, semin arbor, classe 4, mq. 22.880,00, R.D. € 70,90, R.A. €.

82,72;

- fg. 20, part. 26, bosco ceduo, classe 4, mq. 530,00, R.D. € 0,05, R.A. € 0,08;



- fg. 20, part. 27, bosco misto, classe U, mq. 156.950,00, R.D. € 243,17, R.A. € 48,63;
- fg. 20, part. 29, bosco misto, classe U, mq. 16.550,00, R.D. € 25,64, R.A. € 5,13;
- fg. 20, part. 32, pascolo, classe 2, mq. 890,00, R.D. € 0,60, R.A. € 0,69;
- fg. 20, part. 44, bosco misto, classe U, mq. 4.040,00, R.D. € 6,26, R.A. € 1,25;
- fg. 20, part. 45, bosco ceduo, classe 4, mq. 980,00, R.D. € 0,10, R.A. € 0,15;
- fg. 20, part. 46, seminativo, classe 5, mq. 11.210,00, R.D. € 17,37, R.A. € 34,74;
- fg. 20, part. 48, bosco ceduo, classe 4, mq. 210,00, R.D. € 0,02, R.A. € 0,03;
- fg. 20, part. 49, gelseto, classe U, mq. 200,00, R.D. € 0,52, R.A. € 0,31;
- fg. 20, part. 50, bosco ceduo, classe 4, mq. 990,00, R.D. € 0,10, R.A. € 0,15;
- fg. 20, part. 51, semin arbor, classe 4, mq. 42.870,00, R.D. € 132,84, R.A. € 154,98;
- fg. 20, part. 55, bosco misto, classe U, mq. 25.710,00, R.D. € 39,83, R.A. € 7,97;
- fg. 20, part. 56, seminativo, classe 4, mq. 7.620,00, R.D. € 23,61, R.A. € 27,55;
- fg. 20, part. 57, gelseto, classe U, mq. 1.950,00, R.D. € 5,04, R.A. € 3,02;
- fg. 20, part. 61, bosco misto, classe U, mq. 12.900,00, R.D. € 19,99, R.A. € 4,00;
- fg. 20, part. 63, pascolo, classe 1, mq. 700,00, R.D. € 0,90, R.A. € 0,72;
- fg. 20, part. 64, seminativo, classe 5, mq. 21.160,00, R.D. € 32,78, R.A. € 65,57;
- fg. 20, part. 82, semin arbor, classe 4, mq. 23.689,00, R.D. € 73,41, R.A. €



85,64;

- fg. 20, part. 84, seminativo, classe 5, mq. 33.150,00, R.D. € 51,36, R.A. €.

102,72;

- fg. 20, part. 86, semin arbor, classe 5, mq. 6.318,00, R.D. € 9,79, R.A. € 19,58;
- fg. 34, part. 02, bosco misto, classe U, mq. 36.320,00, R.D. € 56,27, R.A. €.

11,25;

- fg. 34, part. 03, bosco misto, classe U, mq. 3.790,00, R.D. € 5,87, R.A. € 1,17;
- fg. 34, part. 04, pasc cespug, classe U, mq. 2.510,00, R.D. € 0,52, R.A. € 1,94;
- fg. 34, part. 05, bosco misto, classe U, mq. 30.070,00, R.D. € 46,59, R.A. €.

9,32;

- fg. 34, part. 06, pascolo, classe 1, mq. 1.460,00, R.D. € 1,89, R.A. € 1,51;
- fg. 34, part. 07, pascolo, classe 1, mq. 1.590,00, R.D. € 2,05, R.A. € 1,64;
- fg. 34, part. 08, bosco misto, classe U, mq. 11.470,00, R.D. € 17,77, R.A. €.

3,55;

- fg. 34, part. 09, bosco misto, classe U, mq. 15.310,00, R.D. € 23,72, R.A. €.

4,74;

- fg. 34, part. 10, pascolo, classe 1, mq. 1.430,00, R.D. € 1,85, R.A. € 1,48;
- fg. 34, part. 13, bosco misto, classe U, mq. 8.730,00, R.D. € 13,53, R.A. €.

2,71;

- fg. 34, part. 15A, bosco misto, classe U, mq. 33.000,00, R.D. € 51,13, R.A. €.

10,23;

- fg. 34, part. 15B, bosco ceduo, classe 3, mq. 6.270,00, R.D. € 1,30, R.A. €.

1,30;

- fg. 34, part. 16, bosco misto, classe U, mq. 10.520,00, R.D. € 16,30, R.A. €.

3,26;



- fg. 34, part. 17, bosco misto, classe U, mq. 4.150,00, R.D. €. 6,43, R.A. €. 1,29;
- fg. 34, part. 18, bosco ceduo, classe 4, mq. 2.220,00, R.D. €. 0,23, R.A. €. 0,34;
- fg. 34, part. 43, bosco misto, classe U, mq. 4.950,00, R.D. €. 7,67, R.A. €. 1,53;
- fg. 35, part. 07, bosco ceduo, classe 4, mq. 1.360,00, R.D. €. 0,14, R.A. €. 0,21;
- fg. 35, part. 08, bosco misto, classe U, mq. 18.780,00, R.D. €. 29,10, R.A. €.
5,82;
- fg. 35, part. 09, bosco misto, classe U, mq. 10.740,00, R.D. €. 16,64, R.A. €.
3,33;
- fg. 35, part. 10, bosco misto, classe U, mq. 4.370,00, R.D. €. 6,77, R.A. €. 1,35;
- fg. 35, part. 58, bosco misto, classe U, mq. 143.470,00, R.D. €. 222,29, R.A. €.
44,46;
- fg. 35, part. 60, pasc cespug, classe U, mq. 760,00, R.D. €. 0,16, R.A. €. 0,59;
- fg. 35, part. 75, pasc cespug, classe U, mq. 1.380,00, R.D. €. 0,29, R.A. €. 1,17;
- fg. 35, part. 77, bosco misto, classe U, mq. 3.780,00, R.D. €. 5,86, R.A. €. 1,17;
- fg. 35, part. 79, bosco misto, classe U, mq. 18.370,00, R.D. €. 28,46, R.A. €.
5,69;
- fg. 35, part. 80, seminativo, classe 5, mq. 2.840,00, R.D. €. 4,40, R.A. €. 8,80;
- fg. 35, part. 81, semin arbor, classe 5, mq. 4.800,00, R.D. €. 7,44, R.A. €. 14,87;
- fg. 35, part. 82, seminativo, classe 5, mq. 2.220,00, R.D. €. 3,44, R.A. €. 6,88;
- fg. 35, part. 83, seminativo, classe 4, mq. 36.870,00, R.D. €. 114,25, R.A. €.
133,29;
- fg. 35, part. 84, bosco ceduo, classe 4, mq. 700,00, R.D. €. 0,07, R.A. €. 0,11;
- fg. 35, part. 85, bosco misto, classe U, mq. 10.320,00, R.D. €. 15,99, R.A. €.
3,20;
- fg. 35, part. 86, seminativo, classe 5, mq. 42.800,00, R.D. €. 66,31, R.A. €.



132,63;

- fg. 35, part. 87, bosco misto, classe U, mq. 32.990,00, R.D. € 51,11, R.A. €.

10,22;

- fg. 35, part. 88A, bosco misto, classe U, mq. 2.000,00, R.D. € 3,10, R.A. €.

0,62;

- fg. 35, part. 88B, seminativo, classe 5, mq. 830,00, R.D. € 1,29, R.A. € 2,57;

- fg. 35, part. 95, bosco misto, classe U, mq. 6.420,00, R.D. € 9,95, R.A. € 1,99;

- fg. 35, part. 97, seminativo, classe 5, mq. 49.210,00, R.D. € 76,24, R.A. €.

152,49;

- fg. 35, part. 89, semin arbor, classe 4, mq. 21.820,00, R.D. € 67,61, R.A. €.

78,88.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà della _____

_____ con sede in _____ P.IVA: _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (allegato n. 02).

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questa confina con altre numerose particelle a destinazione agricola di diversi proprietari, i quali possono esercitare il diritto di prelazione riscontrabili dalla mappa catastale costituita con i vari fogli di estensione dell'azienda (allegato n. 03)

02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 2

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Rocca San Casciano (FC), con fabbricati (fg. 35 part.le 9-67; fg. 42 part.le 10-11; fg. 43 part. 53) aventi cat. cat. F/2 (collabenti) e terreni agricoli (fg. 33 part.le 72-96-97-331; fg. 35 part.le 2-5-6-7-8-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96; fg. 42 part.le 2-3-4-5-



6-7-8-9-12-13-14-15; fg. 43 part.le 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65).

Nello specifico si distinguono:

- fg. 35, part. 9, podere Casalino snc, cat. F/2;
- fg. 35, part. 9, ente urbano, mq. 1.280,00;
- fg. 35, part. 67, podere Cuzzolano snc, cat. F/2;
- fg. 35, part. 67, ente urbano, mq. 1.150,00;
- fg. 42, part. 10, podere Filigare snc, cat. F/2;
- fg. 42, part. 10, ente urbano, mq. 340,00;
- fg. 42, part. 11, podere Filigare snc, cat. F/2;
- fg. 42, part. 11, ente urbano, mq. 670,00;
- fg. 43, part. 53, podere Montecchio, snc, cat. F/2;
- fg. 43, part. 53, ente urbano, mq. 1.160,00;
- fg. 33, part. 72, bosco misto, classe 1, mq. 1.560,00, R.D. € 2,01, R.A. € 0,48;
- fg. 33, part. 96, seminativo, classe 4, mq. 840,00, R.D. € 2,17, R.A. € 3,04;
- fg. 33, part. 97, bosco ceduo, classe 2, mq. 3.820,00, R.D. € 1,18, R.A. € 1,18;
- fg. 33, part. 331, seminativo, classe 3, mq. 36,00, R.D. € 0,09, R.A. € 0,13;
- fg. 35, part. 02, incolto sterile, classe -, mq. 9.470,00, R.D. € 0,00, R.A. € 0,00;
- fg. 35, part. 05, seminativo, classe 3, mq. 2.430,00, R.D. € 6,27, R.A. € 8,78;
- fg. 35, part. 06, bosco ceduo, classe 2, mq. 17.760,00, R.D. € 5,50, R.A. € 5,50;
- fg. 35, part. 07, bosco alto, classe 2, mq. 14.260,00, R.D. € 33,14, R.A. € 5,16;
- fg. 35, part. 08, bosco alto, classe 2, mq. 10.280,00, R.D. € 23,89, R.A. € 3,72;
- fg. 35, part. 10, bosco alto, classe 2, mq. 9.140,00, R.D. € 21,24, R.A. € 3,30;
- fg. 35, part. 11, bosco alto, classe 2, mq. 26.220,00, R.D. € 60,94, R.A. € 9,48;



- fg. 35, part. 12, bosco ceduo, classe 3, mq. 2.510,00, R.D. € 0,52, R.A. € 0,65;
- fg. 35, part. 14, incolto produttivo, classe U, mq. 520,00, R.D. € 0,05, R.A. € 0,11;
- fg. 35, part. 17, pasc cespug, classe U, mq. 9.550,00, R.D. € 1,48, R.A. € 7,40;
- fg. 35, part. 19, bosco alto, classe 2, mq. 2.180,00, R.D. € 5,07, R.A. € 0,79;
- fg. 35, part. 26, bosco ceduo, classe 3, mq. 4.180,00, R.D. € 0,86, R.A. € 1,08;
- fg. 35, part. 27, seminativo, classe 4, mq. 26.580,00, R.D. € 68,64, R.A. € 96,09;
- fg. 35, part. 28, bosco ceduo, classe 3, mq. 22.870,00, R.D. € 4,72, R.A. € 5,91;
- fg. 35, part. 53, bosco alto, classe 2, mq. 38.280,00, R.D. € 88,96, R.A. € 13,84;
- fg. 35, part. 54, bosco alto, classe 2, mq. 25.180,00, R.D. € 58,52, R.A. € 9,10;
- fg. 35, part. 61, pasc cespug, classe U, mq. 2.880,00, R.D. € 0,45, R.A. € 2,23;
- fg. 35, part. 62, bosco ceduo, classe 2, mq. 5.550,00, R.D. € 1,72, R.A. € 1,72;
- fg. 35, part. 63, bosco alto, classe 2, mq. 14.670,00, R.D. € 34,09, R.A. € 5,30;
- fg. 35, part. 64, pasc cespug, classe U, mq. 1.290,00, R.D. € 0,20, R.A. € 1,00;
- fg. 35, part. 65, bosco ceduo, classe 2, mq. 2.830,00, R.D. € 0,88, R.A. € 0,88;
- fg. 35, part. 66, bosco alto, classe 2, mq. 9.050,00, R.D. € 21,03, R.A. € 3,27;
- fg. 35, part. 68, incot prod, classe U, mq. 3.290,00, R.D. € 0,34, R.A. € 0,68;
- fg. 35, part. 85, bosco alto, classe 2, mq. 58.190,00, R.D. € 135,24, R.A. € 21,04;
- fg. 35, part. 86, pasc cespug, classe U, mq. 11.870,00, R.D. € 1,84, R.A. € 9,20;
- fg. 35, part. 87, bosco alto, classe 2, mq. 1.640,00, R.D. € 3,81, R.A. € 0,59;



- fg. 35, part. 88, bosco alto, classe 2, mq. 1.160,00, R.D. € 2,70, R.A. € 0,42;
- fg. 35, part. 89, bosco alto, classe 2, mq. 4.960,00, R.D. € 11,53, R.A. € 1,79;
- fg. 35, part. 90, bosco alto, classe 2, mq. 15.540,00, R.D. € 36,12, R.A. € 5,62;
- fg. 35, part. 91, bosco ceduo, classe 3, mq. 2.530,00, R.D. € 0,52, R.A. € 0,65;
- fg. 35, part. 93, bosco ceduo, classe 3, mq. 13.310,00, R.D. € 2,75, R.A. € 3,44;
- fg. 35, part. 95, incolt prod, classe U, mq. 660,00, R.D. € 0,07, R.A. € 0,14;
- fg. 35, part. 96, incolt prod, classe U, mq. 2.630,00, R.D. € 0,27, R.A. € 0,54;
- fg. 42, part. 2, bosco ceduo, classe 2, mq. 15.550,00, R.D. € 4,82, R.A. € 4,82;
- fg. 42, part. 3, seminativo, classe 5, mq. 570,00, R.D. € 0,88, R.A. € 1,77;
- fg. 42, part. 4, incolt prod, classe U, mq. 3.860,00, R.D. € 0,40, R.A. € 0,80;
- fg. 42, part. 5, seminativo, classe 4, mq. 13.840,00, R.D. € 35,74, R.A. € 50,03;
- fg. 42, part. 6, bosco ceduo, classe 3, mq. 12.150,00, R.D. € 2,51, R.A. € 3,14;
- fg. 42, part. 7, seminativo, classe 5, mq. 1.250,00, R.D. € 1,94, R.A. € 3,87;
- fg. 42, part. 8, seminativo, classe 5, mq. 1.720,00, R.D. € 2,66, R.A. € 5,33;
- fg. 42, part. 9, semin arbor, classe 4, mq. 16.190,00, R.D. € 41,81, R.A. € 58,53;
- fg. 42, part. 12, semin arbor, classe 3, mq. 12.410,00, R.D. € 32,05, R.A. € 44,86;
- fg. 42, part. 13, semintivo, classe 4, mq. 38.790,00, R.D. € 100,17, R.A. € 140,23;
- fg. 42, part. 14, semin arbor, classe 4, mq. 5.220,00, R.D. € 13,48, R.A. € 18,87;
- fg. 42, part. 15, bosco ceduo, classe 3, mq. 19.360,00, R.D. € 4,00, R.A. €



5,00;

- fg. 43, part. 43, pasc cespug, classe U, mq. 750,00, R.D. € 0,12, R.A. € 0,58;
- fg. 43, part. 44, seminativo, classe 5, mq. 17.160,00, R.D. € 26,59, R.A. € 53,17;
- fg. 43, part. 45, seminativo, classe 4, mq. 6.470,00, R.D. € 16,71, R.A. € 23,39;
- fg. 43, part. 46, seminativo, classe 5, mq. 4.370,00, R.D. € 6,77, R.A. € 13,54;
- fg. 43, part. 47, pascolo, classe U, mq. 1.220,00, R.D. € 1,58, R.A. € 1,26;
- fg. 43, part. 48, seminativo, classe 4, mq. 3.120,00, R.D. € 8,06, R.A. € 11,28;
- fg. 43, part. 49, pasc cespug, classe U, mq. 13.340,00, R.D. € 2,84, R.A. € 14,21;
- fg. 43, part. 50, seminativo, classe 4, mq. 27.070,00, R.D. € 69,90, R.A. € 97,86;
- fg. 43, part. 51, semin arbor, classe 4, mq. 5.850,00, R.D. € 15,11, R.A. € 21,15;
- fg. 43, part. 52, semin arbor, classe 4, mq. 5.100,00, R.D. € 15,75, R.A. € 22,05;
- fg. 43, part. 54, incolt prod, classe U, mq. 28.330,00, R.D. € 2,93, R.A. € 5,85;
- fg. 43, part. 55, seminativo, classe 5, mq. 1.800,00, R.D. € 2,79, R.A. € 5,58;
- fg. 43, part. 56, seminativo, classe 5, mq. 2.090,00, R.D. € 3,24, R.A. € 6,48;
- fg. 43, part. 57, seminativo, classe 5, mq. 1.450,00, R.D. € 2,25, R.A. € 4,49;
- fg. 43, part. 59, seminativo, classe 5, mq. 17.110,00, R.D. € 26,51, R.A. € 53,02;
- fg. 43, part. 60, vigneto, classe 1, mq. 1.110,00, R.D. € 8,81, R.A. € 8,81;
- fg. 43, part. 61, pasc cespug, classe U, mq. 2.080,00, R.D. € 0,32, R.A. € 1,61;



- fg. 43, part. 62, bosco ceduo, classe 2, mq. 53.580,00, R.D. €. 16,60, R.A. €. 16,60;
- fg. 43, part. 64, seminativo, classe 5, mq. 5.100,00, R.D. €. 7,90, R.A. €. 15,80;
- fg. 43, part. 65, seminativo, classe 5, mq. 5.670,00, R.D. €. 8,78, R.A. €. 17,57;

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà della _____
 _____ con sede in _____ P.IVA: _____, per la quota di 1/1 del diritto
 di proprietà (allegato n. 02).

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questa confina con altre
 numerose particelle a destinazione agricola di diversi proprietari, i quali possono
 esercitare il diritto di prelazione riscontrabili dalla mappa catastale costituita con i
 vari fogli di estensione dell'azienda (allegato n. 03)

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
 NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA**

GLI STESSI – LOTTI 1-2

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 17/06/2022

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà della
 società _____ con sede a _____, P.IVA _____, proprietaria per la
 quota di 1/1 sugli immobili di cui al lotto 1 ed al lotto 2 ai quali si fa riferimento in
 dettaglio per la numerosa quantità di particelle catastali.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 9585 DEL
 15/07/2022.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare
 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità
 Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.



02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E**FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1**

Il podere situato in prossimità del confine con il Comune di Brisighella a Nord-Ovest del paese di Modigliana con i toponimi _____ e _____ si estende per una superficie di Ha. 126.49.76 ed è composta da 79 particelle. E' raggiungibile tramite strade comunali e vicinali.

L'unità poderale è costituita da terreni di varia coltura, principalmente ed in gran parte boschiva, con piccole porzioni di seminativo e pascolo. Questi si stanno evolvendo in incolti in quanto mancanti della necessaria manutenzione e pulizia agricola continua necessaria. Solo piccole porzioni risultano pianeggianti mentre la quasi totalità della superficie risulta in situazione di pendenza con varie inclinazioni più o meno importanti.

All'interno dell'estensione del podere sono inoltre presenti quattro edifici in pessimo stato di conservazione, alcuni parzialmente crollati e comunque collabenti.

Per la proprietà così composta, non si ravvisa la necessità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Non è stato possibile effettuare una rappresentazione dei fabbricati all'interno dell'azienda agricola in quanto non vi sono planimetrie catastali in considerazione al fatto che i fabbricati sono accastati con categoria F/2 (fabbricati collabenti) (allegato n. 4).

Non è stato possibile eseguire un rilievo fotografico in quanto gli edifici o i loro resti, per la quasi totalità non sono raggiungibili a seguito delle frane in essere a seguito degli eventi alluvionali di maggio 2023; si predispone una visione fotografica per l'intera estensione del podere acquisita dal software Google Heart



(allegato n. 5).

**02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E
FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2**

Il podere situato alla destra orografica del fiume Montone, a Sud-Est del paese di Rocca San Casciano con i toponimi _____, _____, _____, _____, _____, si estende per una superficie di Ha. 73.39.86 ed è composta da 74 particelle. E' raggiungibile tramite strade comunali e vicinali.

L'unità poderale è costituita da terreni di varia coltura, principalmente ed in gran parte boschiva, con piccole porzioni di seminativo e pascolo. Questi si stanno evolvendo in incolti in quanto mancanti della necessaria manutenzione e pulizia agricola continua necessaria. Solo piccole porzioni risultano pianeggianti mentre la quasi totalità della superficie risulta in situazione di pendenza con varie inclinazioni più o meno importanti.

All'interno dell'estensione del podere sono inoltre presenti cinque fabbricati e/o unità in pessimo stato di conservazione, alcuni parzialmente crollati e comunque collabenti.

Per la proprietà così composta, non si ravvisa la necessità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Non è stato possibile effettuare una rappresentazione dei fabbricati all'interno dell'azienda agricola in quanto non vi sono planimetrie catastali in considerazione al fatto che i fabbricati sono accastati con categoria F/2 (fabbricati collabenti)

(allegato n. 4).

Non è stato possibile eseguire un rilievo fotografico in quanto gli edifici o i loro resti, per la quasi totalità non sono raggiungibili a seguito delle frane in essere a



seguito degli eventi alluvionali di maggio 2023; si predispone una visione fotografica per l'intera estensione del podere acquisita dal software Google Heart (allegato n. 5).

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1.1) PROPRIETA' – LOTTO 1

I beni pignorati, N.C.T. del Comune di Modigliana (FC) ai fogli e particelle come già elencato in precedenza (cap. 02.2.1), risultano appartenere all'esecutata società _____ con sede a _____ P.IVA _____, proprietaria per la quota di 1/1; ed alla stessa catastalmente correttamente intestato.

03.1.2) PROPRIETA' – LOTTO 2

I beni pignorati, N.C.T. del Comune di Rocca San Casciano (FC) ai fogli e particelle come già elencato in precedenza (cap. 02.2.2), risultano appartenere all'esecutata società _____ con sede a _____ P.IVA _____, proprietaria per la quota di 1/1; ed alla stessa catastalmente correttamente intestato.

03.2.1) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI – LOTTO 1

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati sono i seguenti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 13/10/2010 rep. 107140 matrice 28573 registrato a Forlì il 14 ottobre 2010 al n. 8639, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/10/2010 reg. part. n. 10690, mediante il quale, la _____ con sede a _____



_____ (RA) P.IVA _____ vende alla società _____ con sede a _____ P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1, fondi rustici, con sovrastanti fabbricati collabenti in più corpi separati, ed adibiti a servizio dei fondi, con annesse corti, il tutto censito, i fondi rustici al Catasto Terreni del Comune di Modigliana al foglio 20 con i mappali 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-26-27-28-29-31-32-44-45-46-47-48-49-50-51-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-82-84-86, al foglio 34 con i mappali 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, al foglio 35 con i mappali 7-8-9-10-52-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-90-92-93-95-97; i fabbricati collabenti con le annesse corti al Catasto Fabbricati del Comune di Modigliana al foglio 20 mappale 6-19-25, al foglio 35 mappale 91 vari subalterni fra i quali il n. 6 che poi soppresso genera l'attuale 9 (allegato n. 6).

03.2.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI – LOTTO 2

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati sono i seguenti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 25/08/2009 rep. 106063 matrice 27912 registrato a Forlì il 26 agosto 2009 al n. 3439, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/08/2009 reg. part. n. 9968 e n. 9969, rispettivamente mediante il quale, la _____ con sede a _____ P.IVA _____ vende alla società _____ con sede a _____ P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1, la _____ con sede a _____ P.IVA _____ vende alla società _____ con sede a _____ P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1, fondi rustici con sovrastanti fabbricati collabenti, in località _____,



_____, _____, _____, _____, il tutto censito, al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano al foglio 33 con i mappali 72-96-97-329-331, al foglio 35 con i mappali 2-5-6-7-8-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, al foglio 42 con i mappali 2-3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15, a foglio 43 con i mappali 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-63-64-65; i fabbricati collabenti con le annesse corti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano al foglio 42 mappale 10-11, al foglio 43 mappale 53; i fabbricati labenti con le annesse corti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano al foglio 35 mappale 9-67 (allegato n. 7).

03.3.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO LOTTO 1

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo 3.2.1. Nello specifico nell'atto viene precisato "I beni vengono venduti nello stato di fatto (noto, visionato ed accettato dalla parte acquirente) e di diritto in cui attualmente si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastante, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere e con tutti i patti, clausole, condizioni e servitù contenuti negli atti di provenienza sopra citati, che la società compratrice, a mezzo come sopra, dichiara di ben conoscere ed accettare e che si intendono qui come integralmente riportati e trascritti".

03.3.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO LOTTO 2

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo 03.2.2. Nello specifico nell'atto viene precisato "I beni vengono venduti nello stato di fatto (noto, visionato ed accettato



dalla parte compratrice) e di diritto in cui attualmente si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare: con tutti i patti, clausole e condizioni ai quali si fa riferimento nel citato atto di compravendita ai rogiti del notaio dott. Giancarlo Favoni Miccoli di Forlì in data 29/10/1988 rep. n. 168903/15757; con tutti i patti, clausole e condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto ai miei rogiti in data 28 dicembre 2002 rep.n. 95931/23395, registrato a Forlì il 16/01/2003 al n. 255 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 17/01/203 all'art. 920 con particolare riferimento alle servitù di passaggio pedonale e carraio costituite con atto ai miei rogiti in data 21/04/2001 rep. n. 90834/22004 registrato a Forlì il 09/05/2001 al n. 1324 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 26/04/2001 agli artt. 4412-4413”.

03.4.1) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIOLOTTO 1

▪ Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Mario Plessi del 28/04/2003 rep. 61152 fascicolo 16059 registrato a Lugo il 13 maggio 2003 al n. 105 serie 2V, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2003 reg. part. n. 5349, mediante il quale, la _____ con sede a _____ (RA) P.IVA _____ vende alla società _____ con sede a _____ P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1, fondi rustici, con fabbricati rurali posti in Comune di Modigliana e altro Comune, il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Modigliana al foglio 20 con i mappali 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-



32-44-45-46-47-48-49-50-51-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-82-84-86, al foglio 34 con i mappali 43, al foglio 35 con i mappali 7-8-9-10-52-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-97 (allegato n. 8).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Renato Giganti del 04/09/2001 rep. 34258 raccolta 8103 registrato a Lugo il 24 settembre 2001 al n. 930 serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/09/2001 reg. part. n. 9711, mediante il quale, le sig.re _____ C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà e _____ C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, vendono alla società _____ con sede a _____ (RA) P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1, fondo rustico denominato Spranghetto con sovrastante fabbricato rurale, ubicato nel Comune di Modigliana ed altro Comune, censito nel catasto terreni del Comune di Modigliana al foglio 34 con i mappali 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18 (allegato n. 9).

- Verbale di assemblea del Dott. Notaio Paolo Mario Plessi del 02/05/1990 rep. 23734 fascicolo 4023 registrato a Lugo il 8 maggio 1990 al n. 311 serie 1, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/12/1990 reg. part. n. 9190, in cui la società _____ con sede a _____ (RA) P.IVA _____ modifica la propria denominazione in _____ con sede a _____ P.IVA _____ (allegato n. 10).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Mario Plessi del 28/02/1990 rep. 22925 fascicolo 3942 registrato a Lugo il 20 marzo 1990 al n. 229 serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di



Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/03/1990 reg. part. n. 2364,
 mediante il quale, la _____ con sede a _____ (RA)
 P.IVA _____ vende alla società _____
 _____ con sede a _____ (RA) P.IVA _____

_____ che acquista per la quota di 1/1, oltre ad altro, fondi rustici, con
 fabbricati rurali posti in Comune di Modigliana, il tutto censito al Catasto
 Terreni del Comune di Modigliana al foglio 20 con i mappali 1-2-3-4-5-6-7-8-
 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-44-
 45-46-47-48-49-50-51-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-74, al foglio 34
 con i mappali 43, al foglio 35 con i mappali 7-8-9-10-52-58-60-75-77-79-80-
 81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-97 (allegato n. 11).

03.4.2) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

LOTTO 2

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del
 21/10/2006 rep. 102698 fascicolo 26063 registrato a Forlì il 24 ottobre 2006 al
 n. 5335 serie 1T, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di
 Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/10/2006 reg. part. n.
 13004 e 13005, mediante il quale, il sig. _____ C.F.: _____
 _____ vende alla società _____ con sede a
 _____ P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1, fondi rustici,
 con sovrastanti fabbricati collabenti denominati _____ e _____ il
 tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Rocca San Casciano al foglio
 42 particelle 10-11, al foglio 43 particella 53; al catasto terreni del Comune di
 Rocca San Casciano al foglio 42 particelle 12-13-14-15, al foglio 43 particelle
 43-44-45-46-47-48-950-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-63-64-65; mediante il



quale il sig. _____ C.F.: _____ vende alla
 società _____ con sede a _____ P.IVA _____
 che acquista per la quota di 1/1, terreni senza fabbricati soprastanti distinti al
 catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano al foglio 42 particelle 2-3-
 4-5-6-7-8-9 (allegato n. 12).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Valerio Visco del 22/12/2005
 rep. 30879 raccolto 7022 registrato a Ravenna il 28 dicembre 2005 al n. 8472,
 trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio
 di Pubblicità Immobiliare in data 03/01/2006 reg. part. n. 96, mediante il quale,
 la società _____ con sede a _____ P.IVA:
 _____ vende alla società _____ con sede a _____ P.IVA
 _____ che acquista per la quota di 1/1, fabbricati labenti già adibiti ad
 abitazione con annessi terreni pertinenziali ad uso corte censiti al Catasto
 Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano al foglio 35 particelle 9-67 oltre
 ad altro fabbricato (allegato n. 13).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del
 28/12/2002 rep. 95931 matrice 23395 registrato a Forlì il 16 gennaio 2003 al n.
 255 1T, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì –
 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/01/2003 reg. part. n. 920,
 mediante il quale, la società _____
 _____ con sede a _____ P.IVA: _____ vende alla società
 _____ con sede a _____ P.IVA: _____ che
 acquista per la quota di 1/1, fondo rustico in località Bellosguardo il tutto
 censito al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano al foglio 33
 particelle 72-96-97-331 oltre ad altre; due fondi rustici in località _____ e



_____ il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano al foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96; fabbricati labenti già adibiti ad abitazione con annessi terreni pertinenziali ad uso corte censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano al foglio 35 particelle 9-67 oltre ad altro fabbricato (allegato n. 14).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 21/04/2001 rep. 90834 matrice 22004 registrato a Forlì il 9 maggio 2001 al n. 1324 IV, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/04/2001 reg. part. n. 4411, mediante il quale, la signora _____ C.F.: _____ vende alla società _____ con sede a _____ P.IVA: 01274530391 che acquista per la quota di 1/1, fondo rustico il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano al foglio 33 particelle 72-96-97-331 oltre ad altre (allegato n. 15).

- Atto amministrazione per successione, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/08/2000 reg. part. n. 7692, mediante il quale la sig.ra _____, nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e deceduta il giorno --/--/---- cede in eredità la sua proprietà per la quota di 1/1 su terreni in Comune di Rocca San Casciano individuati al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65. Diventano così proprietari i figli sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, _____



_____ nato a _____ (TV) il --/--/---- C.F.: _____

per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 16).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Andrea Milano del 10/02/2000 rep. 2162 matrice 261 registrato a Novara il 21 febbraio 2000 al n. 734, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/02/2000 reg. part. n. 1433,

mediante il quale, i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nato a _____ il --/--/---

--- C.F.: _____ comproprietari in ragione di 1/2 ciascuno dei beni immobili ricevuti in eredità, decidono di assegnarsi amichevolmente rispettivamente al sig. _____, oltre ad altri, i beni immobili in

Comune di Rocca San Casciano censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 42 particelle 10-11-12-13-14-15, al foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-59-60-61-62-63-64-65; al sig. _____

_____, oltre ad altri, i beni immobili in Comune di Rocca San Casciano censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9 (allegato n. 17).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giancarlo Favoni Miccoli del 29/10/1998 rep. 168903 raccolta 15757, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/11/1998 reg. part. n. 9504, mediante il quale, il sig. _____

C.F.: _____ vende alla società _____ con sede a _____ P.IVA: _____ che

acquista per la quota di 1/1, due fondi rustici con sovrastanti case coloniche diroccate, posti in Comune di Rocca San Casciano, località _____ e



_____, distinti nel vigente Catasto Terreni del detto Comune, al foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-9-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-67-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96 (allegato n. 18).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni – LOTTI 1 e 2

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 01/06/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 4925 del 29/11/2010 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobili siti a Modigliana e Rocca San Casciano, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto terreni foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-44-45-46-47-48-49-50-51-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-82-84-86, foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, foglio 35 particelle 7-8-9-10-52-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-97; servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto fabbricati foglio



20 particelle 6-19-25, foglio 35 particelle 94-91 subb. 1-2-3-4-5-6-7; individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto terreni foglio 33 particelle 72-96-97-329-331, foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-9-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-67-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-59-60-61-62-63-64-65; servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto fabbricati foglio 35 particelle 9-67, foglio 42 particelle 10-11, foglio 43 particella 53, a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a _____, P.Iva _____ (allegato n. 19).

Reg. part. n. 3983 del 20/12/2010 – Annotazione

Annotazione a iscrizione per erogazione parziale a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a _____, P.Iva _____ (allegato n. 20).

Reg. part. n. 458 del 27/02/2012 – Annotazione

Annotazione a iscrizione per erogazione a saldo a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a _____, P.Iva _____ (allegato n. 21).

Reg. part. n. 2396 del 08/12/2012 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti a Modigliana e Rocca San Casciano, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì



Servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto terreni foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-44-45-46-47-48-49-50-51-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-82-84-86, foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, foglio 35 particelle 7-8-9-10-52-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-97;

servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto fabbricati foglio 20 particelle 6-19-25, foglio 35 particelle 94-91 subb. 1-2-3-4-5-6-7; individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto terreni foglio 33 particelle 72-96-97-329-331, foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-9-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-67-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-59-60-61-62-63-64-65; servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto fabbricati foglio 35 particelle 9-67, foglio 42 particelle 10-11, foglio 43 particella 53, a favore del sig. _____ nato a _____ (SI) il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a _____, P.Iva _____ (allegato n. 22).

Reg. part. n. 2111 del 08/10/2014 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti a Modigliana e Rocca San Casciano, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto terreni foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-44-45-46-47-48-49-50-51-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-82-84-86, foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, foglio 35 particelle 7-8-9-10-52-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-97;



servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto fabbricati foglio 20 particelle 6-19-25, foglio 35 particelle 94-91 subb. 1-2-3-4-5-6-7; individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto terreni foglio 33 particelle 72-96-97-329-331, foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-9-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-67-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-59-60-61-62-63-64-65; servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto fabbricati foglio 35 particelle 9-67, foglio 42 particelle 10-11, foglio 43 particella 53, a favore del sig. _____ nato a _____ (RA) il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a Ravenna, P.Iva _____ (allegato n. 23).

Reg. part. n. 1376 del 03/05/2021 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti a Modigliana e Rocca San Casciano, individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto terreni foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-7-8-9-11-12-13-14-15-16-20-21-22-23-24-26-27-29-32-44-45-46-48-49-50-51-55-56-57-61-63-64-82-84-86, foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, foglio 35 particelle 7-8-9-10-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-95-97; servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto fabbricati foglio 20 particelle 6-19-25, foglio 35 particelle 91 sub. 9 (ex sub 6); individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto terreni foglio 33 particelle 72-96-97-331, foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15, foglio 43



particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65; servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto fabbricati foglio 35 particelle 9-67, foglio 42 particelle 10-11, foglio 43 particella 53, a favore del sig. _____ nato a _____ (RA) il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a Ravenna, P.Iva _____ (allegato n. 24).

Reg. part. n. 1960 del 17/02/2022 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili siti a Modigliana e Rocca San Casciano, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto terreni foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-7-8-9-11-12-13-14-15-16-20-21-22-23-24-26-27-29-32-44-45-46-48-49-50-51-55-56-57-61-63-64-82-84-86, foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, foglio 35 particelle 7-8-9-10-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-95-97; servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto fabbricati foglio 20 particelle 6-19-25, foglio 35 particelle 91 sub. 9 (ex sub 6); individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto terreni foglio 33 particelle 72-96-97-331, foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15, foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65; servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto fabbricati foglio 35 particelle 9-67, foglio 42 particelle 10-11, foglio 43 particella 53, a favore della sig.ra _____ nata a _____ (BO) il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a Ravenna, P.Iva _____ (allegato n. 25).



Reg. part. n. 9585 del 15/07/2022 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili siti a Modigliana e Rocca San Casciano, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto terreni foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-7-8-9-11-12-13-14-15-16-20-21-22-23-24-26-27-29-32-44-45-46-48-49-50-51-55-56-57-61-63-64-82-84-86, foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, foglio 35 particelle 7-8-9-10-58-60-75-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-95-97; servizi Catastali del Comune di Modigliana, catasto fabbricati foglio 20 particelle 6-19-25, foglio 35 particelle 91 sub. 9 (ex sub 6); individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto terreni foglio 33 particelle 72-96-97-331, foglio 35 particelle 2-5-6-7-8-10-11-12-14-17-19-26-27-28-53-54-61-62-63-64-65-66-68-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96, foglio 42 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15, foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65; servizi Catastali del Comune di Rocca San Casciano, catasto fabbricati foglio 35 particelle 9-67, foglio 42 particelle 10-11, foglio 43 particella 53, a favore della sig.ra _____ nata a _____ (BO) il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro _____ con sede a Ravenna, P.Iva _____ (allegato n. 26).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Modigliana e di Rocca San Casciano, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento.



Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 2.

LOTTO 1

Si riscontra la presenza del solo elaborato planimetrico per il motivo che i fabbricati risultano tutti con categoria F/2 (unità collabenti).

LOTTO 2

Si riscontra la presenza del solo elaborato planimetrico per il motivo che i fabbricati risultano tutti con categoria F/2 (unità collabenti).

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

Visto gli atti di provenienza degli immobili dei due lotti individuati, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07)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.....;

LOTTO 1

Fondo agricolo in Comune di Modigliana: tutte le particelle individuate al catasto terreni, foglio 20 particelle 1-2-3-4-5-7-8-9-11-12-13-14-15-16-20-21-22-23-24-26-27-29-32-44-45-46-48-49-50-51-55-56-57-61-63-64-82-86, foglio 34 particelle 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-15-16-17-18-43, foglio 35 particelle 7-8-9-10-58-60-75-77-79-80-81-83-84-85-86-87-88-89-95-97; con esclusione dei fabbricati collabenti e



dei relativi terreni di pertinenza (corte) individuati al catasto fabbricati al foglio 20 particelle 6-19-25, foglio 35 particelle 91 sub 9; risulta essere concesse in locazione dalla società _____ rappresentata dal rappresentante legale e referente liquidatore sig. _____ C.F.: _____ al sig. _____ C.F.: _____ in qualità di titolare dell'azienda agricola _____ P.IVA _____. Il contratto risulta avere validità dal 01/03/2021 al 28/02/2026, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Forlì in data 19/03/2021 prot. n. 21031916321228385 (allegato n. 27).

Sempre sullo stesso fondo agricolo in Comune di Modigliana e precisamente al catasto terreni di detto Comune al foglio 20 particelle 22-24-51-56-57-82-84-86, foglio 35 particelle 82-83-86-89-97, risulta essere presente un antecedente contratto di locazione mediante il quale la società _____ P.IVA _____ concede le particelle indicate in locazione alla ditta individuale _____ P.IVA _____, con validità dal 01/04/2016 al 10/11/2024, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Forlì in data 16/05/2016 prot. n. 16051615083858802 (allegato n. 28).

Risulta evidente che su alcune particelle, e precisamente foglio 20 particelle 22-24-51-56-57-82-86, foglio 35 particelle 83-86-89-97 vi è un doppio contratto di locazione con due parti affittuarie diverse.

LOTTO 2

Fondo agricolo in Comune di Rocca San Casciano: alcune particelle individuate al catasto terreni, foglio 33 particelle 72-96-97, foglio 35 particelle 2-1495-96, foglio 42 particelle 3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15, foglio 43 particelle 43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54-55-56-57-59-60-61-62-64-65; risultano essere concesse in



locazione dalla società _____ P.IVA _____ rappresentata dal
rappresentante legale sig. _____ alla società Agricola _____
P.IVA: _____. Il contratto risulta avere validità dal 01/01/2018 al
10/11/2026, regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate ufficio
territoriale di Ravenna in data 23/07/2019 prot. n. 19072311163162707 (allegato n.
29).

**08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L’ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA’ VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.
42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA
NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA
CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI
INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI
....., CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE;**

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE LOTTI 1 e 2

Vincoli gravanti sugli immobili, provenienti dall'atto di compravendita, che ha
conferito la proprietà all’esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico
all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di
particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso
dell'immobile (regolamenti e simili). Nello specifico all’art. 1 “I beni vengono
venduti nello stato di fatto (noto, visionato ed accettato dalla parte acquirente) e di
diritto in cui attualmente si trovano e comprensivamente a tutte le relative



aderenze, pertinenze, sovranstanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere e con tutti i patti, clausole, condizioni e servitù contenuti negli atti di provenienza sopra citati, che la società compratrice, a mezzo come, dichiara di ben conoscere ed accettare e che si intendono qui come integralmente riportati e trascritti (lotto 1)”.


Nello specifico all'art. 1 “I beni vengono venduti nello stato di fatto (noto, visionato ed accettato dalla parte compratrice e di diritto in cui attualmente si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovranstanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare: con tutti i patti, clausole e condizioni ai quali si fa riferimento nel citato atto di compravendita ai rogiti del notaio Dr. Giancarlo Favoni Miccoli di Forlì in data 29-10-1998 rep. n. 168903/15757; con tutti i patti, clausole e condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto ai miei rogiti in data 28 dicembre 2002 rep.n. 95931/23395, registrato a Forlì il 16-01-2003 al n. 255 e trascritto alla Conservatoria dei RR.I. di Forlì il 17-01-2003 all'art. 920, con particolare riferimento alle servitù di passaggio pedonale e carraio costituite con atto ai miei rogiti in data 21-04-2001 rep.n. 90384/22004 registrato a Forlì il 09-05-2001 al n. 1324 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 26-04-2001 agli artt. 4412-4413 (lotto 2)”.


**08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,
DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004 LOTTI 1 e 2**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha




potuto verificare in sede di sopralluogo. Una piccola porzione dell'azienda risulta soggetta all'art. 142c 1c del D.lgs 42/2004 relativamente alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua. Per quanto riguarda entrambi i lotti si evidenzia che essi sono sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3268/1923 e L.R. n. 3/1999.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI LOTTI 1 e 2

Non risultano presenti vincoli condominiali.

08.4) VINCOLI DI POC E PSC

Non risultano vincoli particolari di POC e PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *„..resteranno a carico del futuro acquirente;”*salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC e PSC del Comune di Modigliana e Rocca San Casciano (allegato n. 30), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

Lotto 1:

- PSC – Tavola B1.1 Zonizzazione paesistica – Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee; l'estensione dell'azienda agricola è parzialmente interessata da zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17b PTCP) e zone soggette ad Art. 142c 1c D.Lgs 42/2004;
- PSC – Tavola B2.1 Carta forestale e dell'uso del suolo – L'intera estensione dell'azienda agricola risulta interessata da: formazioni boschive del piano basale submontano, conifere adulte, castagneti da frutto; rientra nei piani di assestamento forestale; formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.R.P. cespuglieti: ambienti a vegetazioni arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione;
- Tavola dei vincoli Tav. 1 – Sistema delle risorse paesaggistiche, storiche e naturali – Territorio coperto da boschi foreste (art. 142 co.1 lett. C D.Lgs



42/2004 quali formazioni boschive del piano basale submontano, conifere adulte, cespuglieti ambienti a vegetazione arbustiva; castagneti da frutto; fascia di tutela paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co.1 lett. C D.Lgs 42/2004;

- Tavola dei vincoli Tav. 2 – Sistema idrografico e idrogeologico – Zone soggette a vincolo idrogeologico (DGR n. 1117 del 11/07/2000);
- Tavola dei vincoli Tav. 3 – Sistema della vulnerabilità geologica e sismica – porzioni interessate da frane attive (art. 26 PTCP) e da frane quiescenti (art. 26 PTCP);
- Tavola dei vincoli Tav. 4 – Sistema dei vincoli e rispetti – Aree con fasce di rispetto stradale ed aree con divieto di localizzazione impianti.

Lotto 2:

- Tavola dei vincoli Tav. 1 – Sistema delle risorse paesaggistiche, storiche e naturali – Territorio coperto da boschi foreste (art. 142 co.1 lett. C D.Lgs 42/2004 quali formazioni boschive del piano basale submontano, conifere adulte, cespuglieti ambienti a vegetazione arbustiva; colture agrarie permanenti quali arboricoltura; fascia di tutela paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co.1 lett. C D.Lgs 42/2004;
- Tavola dei vincoli Tav. 2 – Sistema idrografico e idrogeologico – Zone soggette a vincolo idrogeologico (DGR n. 1117 del 11/07/2000);
- Tavola dei vincoli Tav. 3 – Sistema della vulnerabilità geologica e sismica – porzioni interessate da frane attive (art. 26 PTCP), da frane quiescenti (art. 26 PTCP) e coltri di depositi di versante (art. 27 PTCP);
- Tavola dei vincoli Tav. 4 – Sistema dei vincoli e rispetti – Aree con fasce di rispetto stradale ed aree con divieto di localizzazione impianti.



09) VERIFICHI 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, ma le stesse non sono 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 NONCHE' 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;

Non vi sono costituzione di condomini nei due lotti in esecuzione immobiliare per cui non è possibile calcolare spese fisse di gestione e manutenzione.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

11.1) LOTTO 1 L'immobile pignorato è composto da varie particelle di terreno e queste costituiscono un'azienda agricola con fabbricati collabenti e per questo si

deve richiedere il CDU.

11.2) LOTTO 2 L'immobile pignorato è composto da varie particelle di terreno queste costituiscono un'azienda agricola con fabbricati collabenti e per questo si deve richiedere il CDU.

12)ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;

Per entrambi i lotti vi è la necessità di richiedere ai rispettivi Comuni il certificato di destinazione urbanistica (CDU). In considerazione del considerevole numero di particelle catastali suddivise in vari fogli, in considerazione che il CDU rilasciato ha validità di 1 anno (365 giorni) dalla data del proprio rilascio, in considerazione che visto il numero elevato di particelle, da conteggi preliminari, considerato marche da bollo e diritti di segreteria da versare al Comune di competenza, si raggiunge un importo pari ad €. 847,00 e per non gravare ulteriormente la procedura, con il rischio di dover riformulare la richiesta e pagare nuovamente la cifra sopra indicata, se la vendita avvenisse dopo un anno dal rilascio del CDU, lo scrivente esperto ritiene di non procedere con la richiesta del CDU. Si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita per procedere comunque con l'acquisizione del CDU.

13)VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E



PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' LOTTI 1 e 2

Vista la situazione dei fabbricati con vetustà considerevole e il loro stato di conservazione, tutti fabbricati collabenti e in buona parte anche crollati, non è stato possibile rintracciare alcun titolo edilizio.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI LOTTI 1 e 2

Lotto 1:

- RUE – Elaborato P2.1 – Individuazione dei sub-ambiti all'interno del territorio dell'ambito rurale – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A18 L.R. 20/2000) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con votazione viticola-olivicola e presenza di elementi naturalistico-ambientali (art. A18a) e ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativo (art. A18b);

Lotto 2:

- RUE – Elaborato P2– Individuazione dei sub-ambiti all'interno del territorio dell'ambito rurale – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A18 L.R. 20/2000) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente naturale-ambientale e forme di zootecnia a pascoli e alpeggio (Art. A18e); (allegato n. 31).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA LOTTI 1 e 2

Non sono state rintracciate pratiche edilizie e non vi sono planimetrie catastali in quanto fabbricati collabenti e/o crollati per cui non è possibile effettuare la verifica



per la regolarità edilizia.

**14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Per quanto riportato al precedente capitolo non è possibile determinare la presenza o l'assenza di opere abusive.

**15)VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA
TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO
DEI SUDETTI TITOLI;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.

**16)VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI
ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE IL
FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO
PROVVERDERA' A PREDISPORRE**;

Gli immobili sia per il lotto 1 sia per il lotto 2 risultano fabbricati collabenti e sono sprovvisti di Attestato di Prestazione di Presentazione.



**17)OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non risultano rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 (fabbricati collabenti e/o crollati) per cui non si redigerà l'APE.

**18)PROVVEDA,QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI
AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA,
SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;**

I fabbricati presenti all'interno dell'azienda agricola, sia per quanto riguarda il lotto 1, sia per quanto riguarda il lotto 2, risultano già accatastati con categoria catastale F/2 (unità collabenti) e nulla risulta necessario predisporre.

**19)VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE**

Nulla è stato rilevato in tal senso; nello specifico per il lotto n. 1 (podere a Modigliana) si fa riferimento al piano colturale del 2022 che risulta essere l'ultimo redatto.

Per quanto riguarda il lotto 2 (podere a Rocca San Casciano) il piano colturale non è presente e si assume quanto dichiarato dal legale rappresentante dell'azienda _____ sig. _____ e cioè che il podere attualmente risulta



improduttivo in quanto la destinazione di tutte le particelle risulta essere a bosco ad alto fusto (pino nero).

20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO;

20.1)CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito utilizzando i valori OMI per la relativa regione agraria.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad appezzamenti aventi destinazione d'uso similare per aziende agricole a prevalente destinazione a bosco ad alto fusto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero podere oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona e si dovrà inoltre tenere conto della situazione delle strade di accesso e dalla presenza delle numerose frane riattivate a seguito degli eventi atmosferici del maggio 2023.

Si terrà inoltre conto della situazione dei fabbricati esistenti all'interno della proprietà che risultano tutti accatastati in categoria F/2 (fabbricati collabenti) e cioè fabbricati in pessimo stato di conservazione, sicuramente inagibili e con numerose



porzioni crollate; dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad appezzamenti agricoli aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per ettaro dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di aziende agricole, in zona o in zone simili e direttamente per analogia, tenuto conto delle caratteristiche dei presenti immobili. L'Esperto ha, inoltre, preso in considerazione i valori OMI medi per la relativa regione agraria n. 2 colline del Montone e del Bidente della Provincia di Forlì-Cesena (Zona B – Modigliana e Zona C – Rocca San Casciano), ha assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari) sempre per immobili simili, posti in zona o in zone simili

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1

Trattandosi di terreno agricolo in Comune di Modigliana formante l'azienda agricola _____, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie delle varie particelle ricavata dalle visure catastali e dal piano colturale stesso. Ad esse si applicheranno i vari valori agricoli medi desunti dai tabulati dell'Agenzia delle Entrate. Si riporta il riepilogo delle superfici con i valori per determinare il valore dei terreni costituenti l'azienda agricola.



LOTTO 2

Trattandosi di terreno agricolo in Comune di Rocca San Casciano formante l'azienda agricola _____, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie delle varie particelle ricavata dalle visure catastali e dal piano colturale stesso. Ad esse si applicheranno i vari valori agricoli medi desunti dai tabulati dell'Agenzia delle Entrate. Si riporta il riepilogo delle superfici con i valori per determinare il valore dei terreni costituenti l'azienda agricola.

20.4.1) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 1

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava come specificato nella tabella di calcolo allegata (allegato n. 32) sarà il seguente:

Valore a base d'asta € . 487.091,00

20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 2

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava come specificato nella tabella di calcolo allegata (allegato n. 32) sarà il seguente:

Valore a base d'asta € . 197.555,00

RIEPILOGO

Valore economico Lotto 1 quota 1/1	€.	487.091,00
Valore economico Lotto 2 quota 1/1	€.	197.555,00

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE



***DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA'
A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE
L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;***

Nel caso di specie, per i lotti n. 1 e 2 risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile..

Non sono presenti creditori intervenuti.

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

22.1) LOTTO 1

Il podere situato in prossimità del confine con il Comune di Brisighella a Nord-Ovest del paese di Modigliana con i toponimi _____ e _____ si estende per una superficie di Ha. 126.49.76 ed è composta da 79 particelle. E' raggiungibile tramite strade comunali e vicinali.

L'unità poderale è costituita da terreni di varia coltura, principalmente ed in gran parte boschiva, con piccole porzioni di seminativo e pascolo. Questi si stanno evolvendo in incolti in quanto mancanti della necessaria manutenzione e pulizia agricola continua necessaria. Solo piccole porzioni risultano pianeggianti mentre la quasi totalità della superficie risulta in situazione di pendenza con varie inclinazioni più o meno importanti.

All'interno dell'estensione del podere sono inoltre presenti quattro edifici in pessimo stato di conservazione, alcuni parzialmente crollati e comunque collabenti.



Per la proprietà così composta, non si ravvisa la necessità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'azienda agricola di cui al lotto 1, in considerazione al fatto che risulta essere un terreno senza resa produttiva, incoltivabile, con destinazione per la quasi totalità a bosco non in periodo di taglio, si ritiene non contestabile il valore indicato nei relativi contratti.

22.2) LOTTO 2

Il podere situato alla destra orografica del fiume Montone, a Sud-Est del paese di Rocca San Casciano con i toponimi _____, _____, _____, _____, _____, si estende per una superficie di Ha. 73.39.86 ed è composta da 74 particelle. E' raggiungibile tramite strade comunali e vicinali.

L'unità poderale è costituita da terreni di varia coltura, principalmente ed in gran parte boschiva, con piccole porzioni di seminativo e pascolo. Questi si stanno evolvendo in incolti in quanto mancanti della necessaria manutenzione e pulizia agricola continua necessaria. Solo piccole porzioni risultano pianeggianti mentre la quasi totalità della superficie risulta in situazione di pendenza con varie inclinazioni più o meno importanti.

All'interno dell'estensione del podere sono inoltre presenti cinque fabbricati e/o unità in pessimo stato di conservazione, alcuni parzialmente crollati e comunque collabenti.

Per la proprietà così composta, non si ravvisa la necessità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'azienda agricola di cui al lotto 2, in



considerazione al fatto che risulta essere un terreno senza resa produttiva, incoltivabile, con destinazione per la quasi totalità a bosco non in periodo di taglio, si ritiene non contestabile il valore indicato nel relativo contratto.



23)PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO

UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;



Gli immobili sono stati suddivisi in lotti di vendita già in premessa della presente relazione valutando la semplice suddivisione senza la necessità di dover intervenire con eventuali frazionamenti. Si valuta di non suddividere ulteriormente le proprietà così come già indicate per non svilire ulteriormente il valore economico del bene stesso.



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



Il codice fiscale della persona giuridica esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:



_____ con sede a _____ P.IVA: _____;

25)ACQUISICA 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;***

Il debitore esecutato risulta essere una società agricola per cui non vi è alcun estratto dell'atto di matrimonio.

***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;***

Non vi è la possibilità di acquisire i certificati anagrafici come richiesto nel quesito in quanto si è in presenza di una società agricola. Si è proceduto a richiedere la visura presso la Camera di Commercio di Forlì-Cesena e Rimini (allegato n. 33).

***27)VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE
GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO
DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL
CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI
ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE
AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE
PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;***

Nulla risulta in tal senso.



**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;**

LOTTI 1 e 2

Appezamenti agricoli in Comune di Modiglian ed in Comune di Rocca San Casciano, costituenti l'azienda agricola _____

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA
DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere proroga. La data ultima per la consegna dell'elaborato risulta quindi essere il 23/03/2024 con udienza fissata per il giorno 23/04/2025 alle ore 12:10.

**30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA
DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED
UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY**

.....;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, a mezzo di raccomandata AR₂, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forli (allegato n. 34).



31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;



- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Fabbricati collabenti;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 10690/2010);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 9968 e 9969/2009);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 5349/2003);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 9711/2001);
- 10) Cambio denominazione (Reg. Part. n. 9190/1990);
- 11) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 2364/1990);
- 12) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 13004 e 13005/2006);
- 13) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 96/2006);
- 14) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 920/2003);
- 15) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 4411/2001);
- 16) Successione (Reg. Part. n. 7692/2000);
- 17) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1433/2000);
- 18) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 9504/1998);
- 19) Nota di iscrizione (Reg. Part. n. 4925/2010);
- 20) Nota di annotazione (Reg. Part. n. 3983/2010);
- 21) Nota di annotazione (Reg. Part. n. 458/2012);
- 22) Nota di iscrizione (Reg. Part. n. 2396/2012);
- 23) Nota di iscrizione (Reg. Part. n. 2111/2014);
- 24) Nota di iscrizione (Reg. Part. n. 1376/2021);
- 25) Nota di trascrizione (Reg. Part. n. 1960/2022);
- 26) Nota di trascrizione (Reg. Part. n. 9585/2022);
- 27) Contratto affitto;
- 28) Contratto affitto;
- 29) Contratto affitto;
- 30) Estratto POC-PSC dei Comuni di Modigliana e Rocca San Casciano;
- 31) Estratto RUE dei Comuni di Modigliana e Rocca San Casciano;
- 32) Valutazione Azienda Agricola;
- 33) Visura CCIAA;





34) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 22 marzo 2024



L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

