

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Ill.mo Giudice Dott.ssa BARBARA VACCA

- Liquidazione Controllata R.G. n° 3/2026

Liquidatore Dott. Graffiedi Massimiliano

La sottoscritta **Balestri geom. Linda**, nata a Cesena il 12/04/1983, con studio in Mercato Saraceno, Strada Terrabianca n° 113, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n° 2163, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Liquidatore della Liquidazione Controllata d

Dott. **Graffiedi Massimiliano**, con studio in Cesena, Via Leopoldo Lucchi n° 135, espone il proprio operato.

- Quesiti:

- 1) identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;*
- 2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;*
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;*
- 4) verifichi lo stato di possesso degli immobili, 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);*

- 5) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;
- 6) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;
- 7) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, etc.);
- 8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storicoartistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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 e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale** (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);
- 11) 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;

12) 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 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;

13) 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 fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14) verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

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;

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

18) 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;

19) proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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;

20) **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota**, 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;

21) 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;

22) precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc.;

23) 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.

Operazioni preliminari.

Ricerche presso l'Agenzia delle Territorio di Forlì Sezione Catasto; le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Forlì Sezione Pubblicità Immobiliare, le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena e di Forlì.

In data 08/04/2026, la scrivente si è recato presso gli immobili oggetto di procedura di Liquidazione, rilevando ove è stato possibile visionare i beni documentando con fotografie quanto accertato.

- RISPOSTA AI QUESITI:

-1) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 07/04/2026.

I beni oggetto di Liquidazione Controllata consistono in:

Intera proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19: (All.to "1")

- **Particella 49 subalterno 2**, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 125, superficie catastale mq. 140, Rendita Catastale €. 677,85;

- **Particella 49 subalterno 4**, categoria F/3;

- **Particella 49 subalterno 5**, categoria B/7 di classe U, consistenza mq. 335, superficie catastale mq. 100, Rendita Catastale €. 207,62;

- **Particella 49 subalterno 9**, bene comune non censibile;

- **Particella 49 subalterno 13**, categoria D/10, Rendita Catastale €. 370,00;

- **Particella 49 subalterno 16**, categoria A/7 di classe 3, consistenza 10 vani, superficie

catastale totale mq. 302, Rendita Catastale €. 1.601,02;

- **Particella 49 subalterno 17**, categoria D/7, Rendita Catastale €. 1.520,00;
- **Particella 49** Ente Urbano di mq. 3014;
- **Particella 46**, bene comune non censibile a tutti i sub. della pc. 49;
- **Particella 46** Ente Urbano di mq. 437;
- **Particella 64 subalterno 2**, categoria D/10, Rendita Catastale €. 296,00;
- **Particella 64 subalterno 5**, categoria A/4 di classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 243, Rendita Catastale €. 570,68;
- **Particella 64 subalterno 8**, categoria D/10, Rendita Catastale €. 280,00;
- **Particella 64 subalterno 9**, bene comune non censibile;
- **Particella 64** Ente Urbano di mq. 2280;
- **Particella 119 subalterno 1**, categoria D/10, Rendita Catastale €. 1.664,00;
- **Particella 119** Ente Urbano di mq. 841;
- **Particella 131 subalterno 1**, categoria D/1, Rendita Catastale €. 51,72;
- **Particella 131** Ente Urbano di mq. 693;
- **Particella 132**, categoria F/1, consistenza mq. 170;
- **Particella 132** Ente Urbano di mq. 170;
- **Particella 133**, categoria F/1, consistenza mq. 106;
- **Particella 133** Ente Urbano di mq. 106;

E Intera proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole, al Foglio 19:

- **Particella 12**

porzione AA Seminativo di classe 3°, superficie mq. 20.940, Reddito Dominicale 59,48
Reddito Agrario 75,70

porzione AB Vigneto di classe 3°, superficie mq. 20.330, Reddito Dominicale 131,24
Reddito Agrario 157,49;

- **Particella 25** Seminativo di classe 3°, superficie mq. 90.907, Reddito Dominicale 258,22
Reddito Agrario 328,65;

- Particella 28

porzione AA Seminativo di classe 3°, superficie mq. 747, Reddito Dominicale 2,12
Reddito Agrario 2,70

porzione AB Pascolo Arborato di classe U, superficie mq. 863, Reddito Dominicale 1,11
Reddito Agrario 0,89;

- Particella 56

porzione AA Seminativo di classe 3°, superficie mq. 6.203, Reddito Dominicale 17,62
Reddito Agrario 22,43

porzione AB Pascolo Arborato di classe U, superficie mq. 647, Reddito Dominicale 0,84
Reddito Agrario 0,67;

- Particella 62

porzione AA Seminativo di classe 3°, superficie mq. 2.653, Reddito Dominicale 7,54
Reddito Agrario 9,59

porzione AB Pascolo Arborato di classe U, superficie mq. 3.244, Reddito Dominicale 4,19
Reddito Agrario 3,35;

- Particella 107 Seminativo arborato di classe 4°, superficie mq. 148, Reddito Dominicale
0,42 Reddito Agrario 0,57;

- Particella 110

porzione AA Pascolo Arborato di classe U, superficie mq. 174, Reddito Dominicale 0,22
Reddito Agrario 0,18;

porzione AB Vigneto di classe 2°, superficie mq. 246, Reddito Dominicale 2,10 Reddito
Agrario 2,10;

- Particella 116 Seminativo arborato di classe 4°, superficie mq. 3.918, Reddito
Dominicale 11,13 Reddito Agrario 15,18;

- Particella 118 Seminativo di classe 3°, superficie mq. 6.519, Reddito Dominicale 18,52
Reddito Agrario 23,57;

- Particella 120

porzione AA Vigneto di classe 3°, superficie mq. 42.000, Reddito Dominicale 271,14

Reddito Agrario 325,37;

porzione AB Seminato di classe 3°, superficie mq. 13.942, Reddito Dominicale 39,60

Reddito Agrario 50,40;

- Particella 125

porzione AA Vigneto di classe 3°, superficie mq. 1.450, Reddito Dominicale 9,36 Reddito

Agrario 11,23;

porzione AB Incolto Produttivo di classe U, superficie mq. 771, Reddito Dominicale 0,08

Reddito Agrario 0,16;

- Particella 127

porzione AA Seminato Arborato di classe 4°, superficie mq. 1.500, Reddito Dominicale

4,26 Reddito Agrario 5,81;

porzione AB Incolto Produttivo di classe U, superficie mq. 184, Reddito Dominicale 0,02

Reddito Agrario 0,04;

- Particella 129 Vigneto di classe 3°, superficie mq. 200, Reddito Dominicale 1,29 Reddito

Agrario 1,55;

- Particella 134

porzione AA Frutteto di classe U, superficie mq. 1.000, Reddito Dominicale 23,76 Reddito

Agrario 9,04;

porzione AB Vigneto di classe 3°, superficie mq. 2.000, Reddito Dominicale 12,91 Reddito

Agrario 15,49;

porzione AC Incolto Produttivo di classe U, superficie mq. 3.622, Reddito Dominicale 0,37

Reddito Agrario 0,75;

- Particella 138

porzione AA Vigneto di classe 3°, superficie mq. 750, Reddito Dominicale 4,84 Reddito

Agrario 5,81;

porzione AB Seminato Arborato di classe 4°, superficie mq. 1.500, Reddito Dominicale

4,26 Reddito Agrario 5,81;

porzione AC Incolto Produttivo di classe U, superficie mq. 1.288, Reddito Dominicale 0,13

Reddito Agrario 0,27;

- **Particella 154** Seminativo arborato di classe 4°, superficie mq. 15.800, Reddito Dominicale 44,88 Reddito Agrario 61,20;

- **Particella 155** Laguna paludosa o Stagno, superficie mq. 3.650;

- **Particella 161** Vigneto di classe 3°, superficie mq. 38.200, Reddito Dominicale 246,61 Reddito Agrario 295,93;

il tutto in capo alla ditta catastale:

on

sede in Castrocara Terme e Terra del Sole, p. ivæ proprietà per 1/1.

- **Confini.**

La proprietà confina con quella dei sig.r

pc.

42), quella del sig

partic. 29), con quella dei sig.ri

(partic. 160, 162, 9, 24), con la proprietà

dell

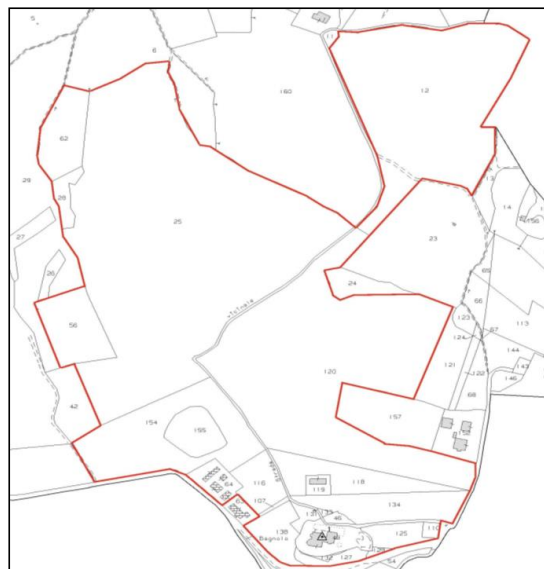
partic. 23), con

la proprietà dei signori

partic. 120, 121, 157) e con la

proprietà del sig.

(partic. 63), salvo altri.



- 2) **descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione...**

- **Descrizione Generale della zona.**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel territorio collinare del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, in una zona a prevalente destinazione agricola e residenziale sparsa, caratterizzata da un tessuto insediativo a bassa densità. Sotto il profilo della viabilità, l'area è servita dalla Via Bagnolo, arteria di crinale che si dirama dalla Strada Statale 67 (Tosco-Romagnola) e che garantisce il collegamento principale tra il fondovalle e le zone sommitali. L'accessibilità specifica ai beni oggetto di stima è assicurata da una viabilità secondaria che si innesta sulla direttrice di via Bagnolo all'altezza del civico 170, costituita da una strada vicinale asfaltata per il primo tratto e successivamente a fondo naturale, idonea al transito di mezzi agricoli e autovetture, che raccorda i fabbricati rurali ai fondi agricoli circostanti. La posizione dei beni, pur mantenendo i tratti tipici dell'isolamento rurale, risulta funzionalmente collegata al nucleo urbano di Castrocaro Terme, situato a breve distanza chilometrica, garantendo così una discreta prossimità ai principali servizi e nodi infrastrutturali.



Foto aerea da Google Earth

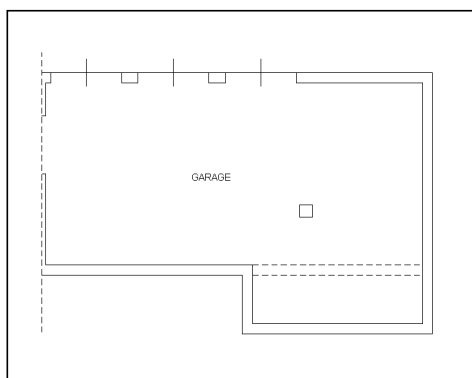
- Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in svariati fabbricati con diverse destinazioni (depositi, garage, abitazioni, una piccola cappella, ricoveri attrezzi, ecc..) e terreni agricoli. L'immobile presenta una struttura architettonica complessa che integra funzioni residenziali e potenzialità produttive.

L'epoca di costruzione dell'intero complesso risale ai primi dell' 900. Ed è stato oggetto di una grossa ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni 2000.

Immobili particella 49

Subalterno. 2



Il bene in oggetto consiste in un garage posto al piano seminterrato di un fabbricato che comprende più unità, edificato alla fine degli anni '90.

Alla data del sopralluogo gli ambienti venivano utilizzati prevalentemente come locale di stoccaggio di attività vinicola, con presenza di serbatoi in acciaio inox.

Il vano si presenta come un ampio ambiente unico, pavimentato con mattonelle in klinker mentre le pareti risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche bianche nei pressi dei punti idrici o lasciate al grezzo con intonaco civile.

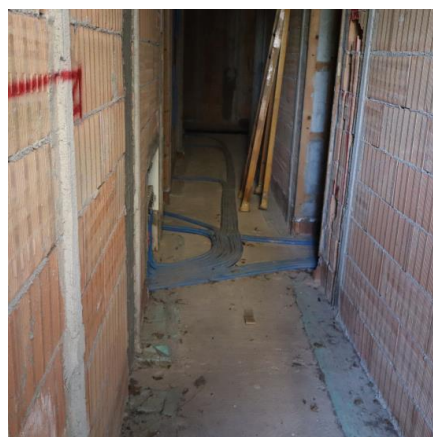
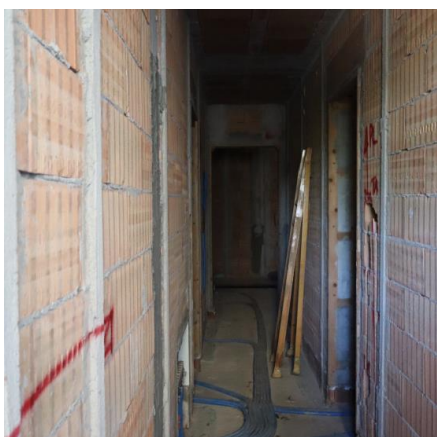
Il soffitto, costituito da una struttura in cemento armato con travi a vista, mostra evidenti e diffusi segni di degrado causati da infiltrazioni di umidità, con estese macchie di muffa scura e distacchi parziali della finitura superficiale che richiedono interventi di risanamento.

Gli infissi esterni sono composti da ampie vetrate a nastro con telai metallici e vetri semplici, atti a garantire l'illuminazione naturale e l'aerazione del locale, mentre gli accessi sono protetti da portoni industriali di grandi dimensioni.



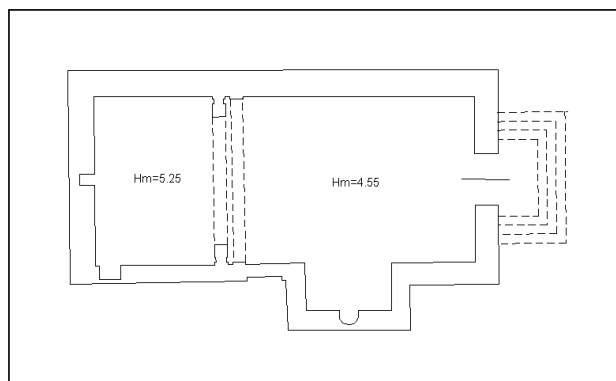
Subalterno 4

Il bene consiste in una unità in corso di definizione che alla data del sopralluogo versava allo stato grezzo.



Subalterno. 5

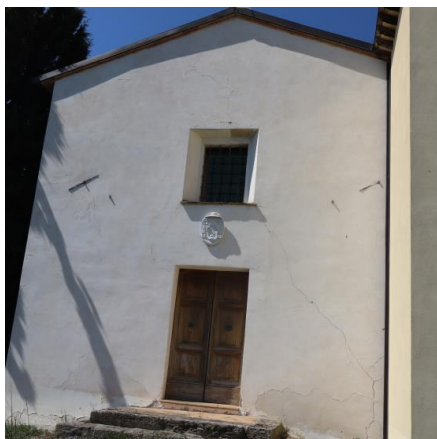
Il bene in oggetto consiste in una piccola Chiesa privata posta al piano terra ed edificata tra il 1300 e il 1400 (vedasi scheda 2C Censimento degli insediamenti agricoli del P.R.G. – (All.to “2”))



Esternamente il fabbricato è intonacato, l'accesso è consentito da un portone centrale in legno a doppio battente sormontato da uno stemma in rilievo; si evidenzia che la muratura esterna presenta estese lesioni.

Lo spazio interno è configurato come una piccola aula liturgica, la pavimentazione è realizzata in mattonelle di cotto con pareti intonacate e tinteggiate.

Il soffitto è costituito da una volta, e presenta anch'esso diverse fessure e lesioni.

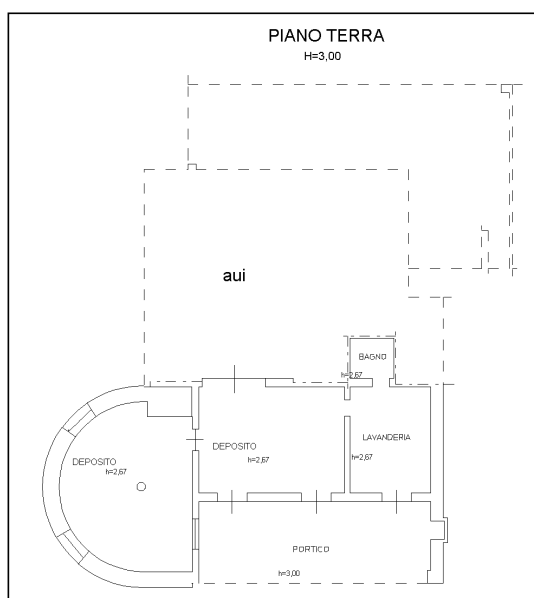


L'illuminazione naturale è garantita da piccole finestre laterali con infissi in legno, vetro protetto da griglie.



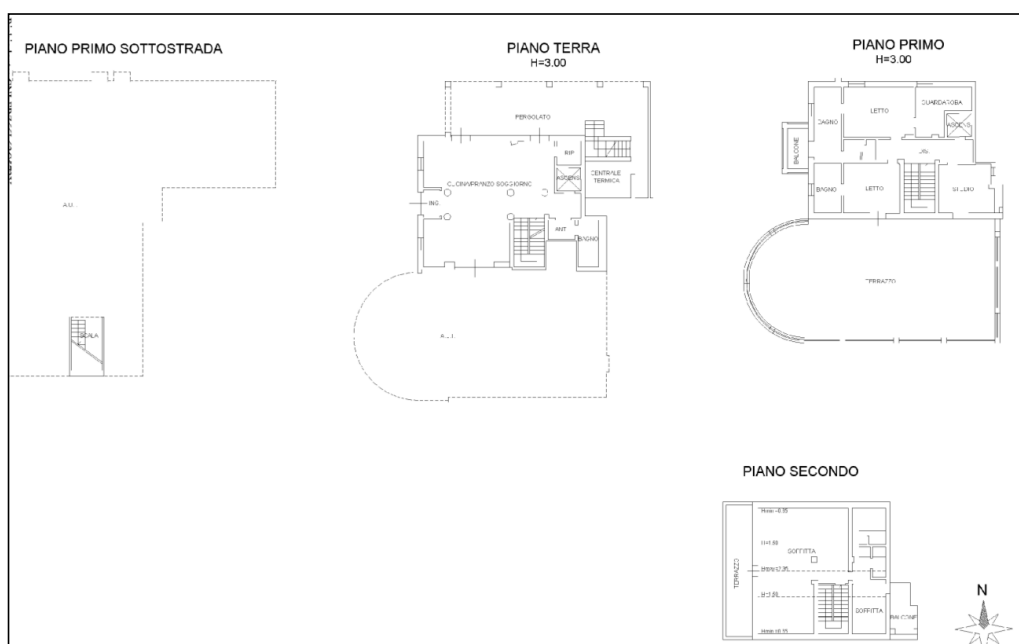
Subalterno 13

Il bene in oggetto consiste in un due ampi ambienti predisposti per pranzo e cucina con altezza pari a mt 2,67, pavimentazione in listelli di legno, infissi in legno con persiane.





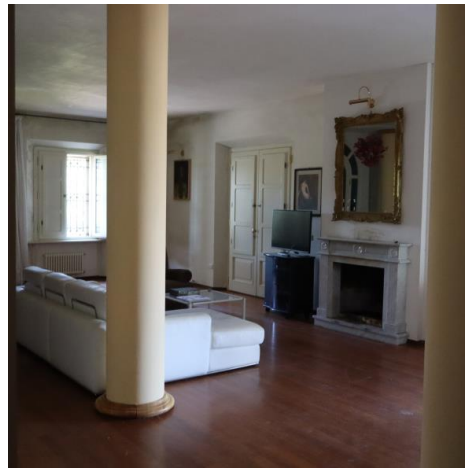
Subalterno 16



Il bene in oggetto consiste in una abitazione che si sviluppa su tre livelli.

Al piano terra, la zona giorno si sviluppa attraverso volumi generosi caratterizzati da pilastri circolari strutturali e pavimentazioni in parquet di essenza pregiata, includendo un

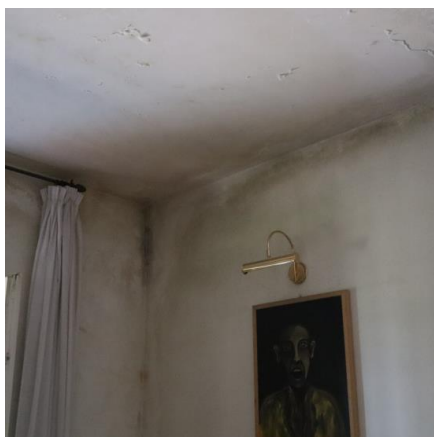
ampio salone con camino monumentale in pietra, una cucina abitabile e un vano tecnico adibito a centrale termica, oltre a un porticato esterno che funge da filtro con la corte.



Il collegamento ai piani superiori è garantito da un corpo scala interno e dalla predisposizione per un impianto di elevazione meccanica.

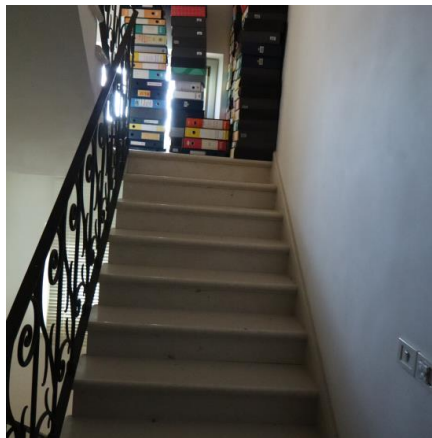
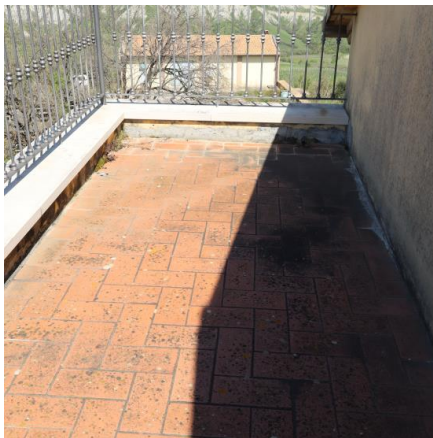
Al primo piano si sviluppa la zona notte, composta da tre camere da letto, doppi servizi e un locale guardaroba, il tutto collegato ad un ampio terrazzo.

Il secondo piano è occupato da locali “sottotetto” ad oggi allo stato grezzo, mentre il piano interrato è destinato a cantine e depositi di notevole superficie.



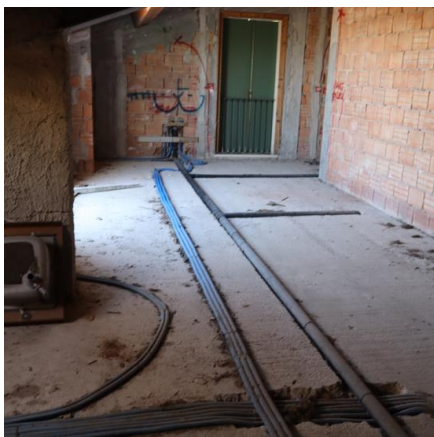
Sotto il profilo manutentivo, l'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre: si riscontrano infatti gravi criticità legate a fenomeni di infiltrazione meteorica, con evidenti tracce di umidità, efflorescenze e distacchi di intonaco sulle superfici dei soffitti e dei muri perimetrali.

Anche gli esterni necessitano di interventi di ripristino significativi, con particolare riferimento agli infissi in legno, che appaiono ammalorati, e alle facciate che presentano segni di degrado localizzato.



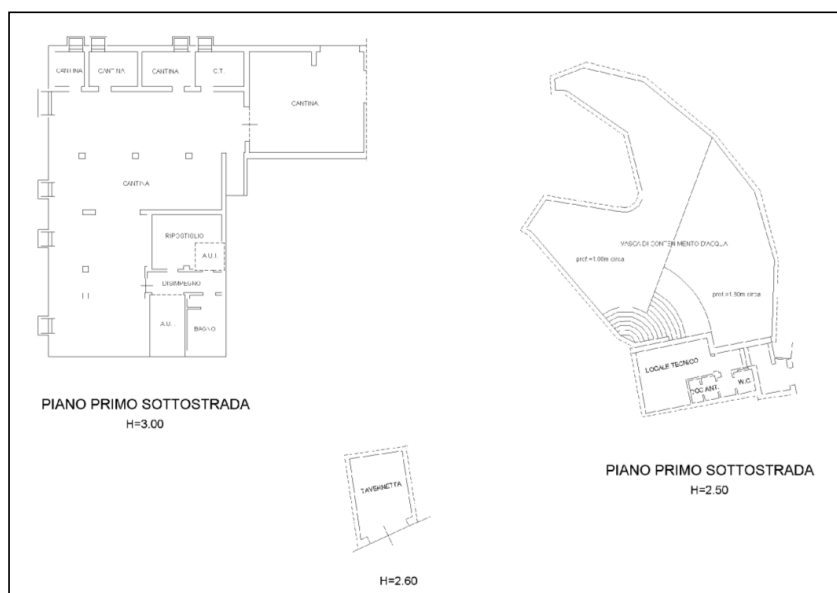
L'area esterna, pur offrendo ampi spazi di manovra e sosta, risulta parzialmente incolta con vegetazione spontanea che infesta i giunti delle pavimentazioni cementizie.

In conclusione il bene necessita di importanti opere di risanamento conservativo, impermeabilizzazione, adeguamento impiantistico e completamento delle opere.



Subalterno 17

Il bene in oggetto consiste in un locale cantina/tavernetta posta al piano primo sottostrada dell'edificio con adiacente una piscina e annessi locali tecnici e servizi igienici.



Le pavimentazioni in klinker e rivestimenti ceramici parziali, risultano in discreto stato di manutenzione generale.



L'unità immobiliare in oggetto comprende in corpo staccato, ma funzionalmente collegato all'unità principale, una piscina scoperta di ampie dimensioni, caratterizzata da una forma irregolare con scala di accesso sommersa a gradoni e zona solarium perimetrale pavimentata in masselli di laterizio. Lo stato attuale del manufatto evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e ripristino funzionale, dato il ristagno di acque meteoriche non filtrate e la presenza di vegetazione infestante nelle fughe della pavimentazione esterna.

Adiacente alla vasca, si rileva un manufatto tecnico interrato protetto da una copertura, destinato ad alloggiare l'impianto di filtrazione e pompaggio.



La proprietà include inoltre il locale denominato in planimetria "tavernetta", un ambiente rifinito internamente con pavimentazione in piastrelle di ceramica e dotato di un angolo cottura in muratura con rivestimento in piastrelle.

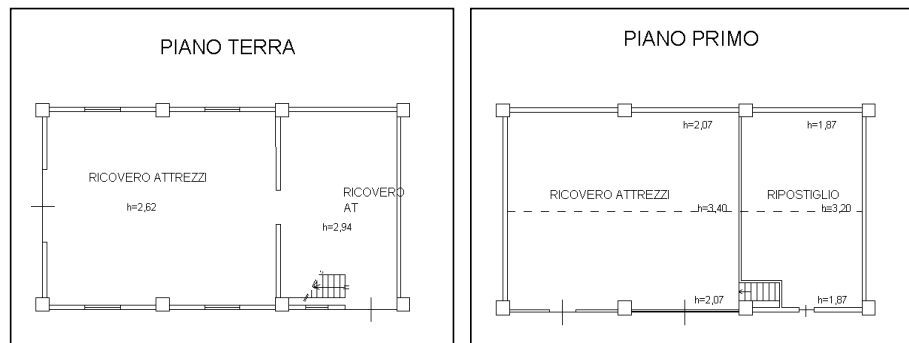


In questo ambiente si osserva un distacco diffuso della finitura superficiale (pittura e intonaco civile) dal soffitto. Il degrado si manifesta con evidenti aloni scuri, tracce di umidità probabilmente causata da infiltrazioni d'acqua.

Immobili particella 64

Subalterno 2

L'unità immobiliare in oggetto si configura come un fabbricato rurale destinato a deposito e ricovero attrezzi, sviluppantesi su due livelli fuori terra e caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, esternamente privo di intonaco.



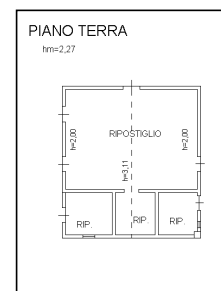
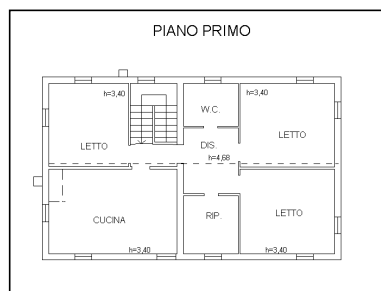
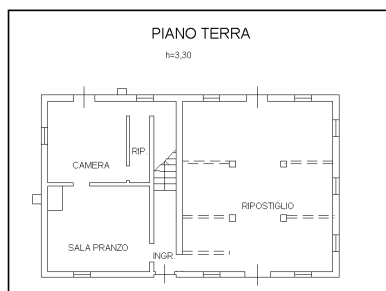
Il piano terra si presenta come un ampio ambiente suddiviso da una parete interna, destinato al rimessaggio di macchinari agricoli

Il piano primo, accessibile tramite una scala interna, riprende la suddivisione degli spazi del piano sottostante pur presentando altezze variabili dovute alla pendenza della copertura a doppia falda, con un colmo che raggiunge i mt 3,40 nel vano principale e i mt 3,20 nel locale destinato a ripostiglio, mentre le quote in gronda scendono a circa mt 2,07 -1,87.



Dal punto di vista manutentivo, l'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre, evidenziando segni di degrado legati all'abbandono e all'esposizione agli agenti atmosferici, con infissi metallici ammalorati, tamponature parziali al piano superiore che lasciano ampie aperture verso l'esterno e una diffusa presenza di vegetazione infestante che preme sulle murature perimetrali.

Subalterno 5



L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata presumibilmente tra il 1921 e il 1940 (All.to "3") si configura come un'abitazione di tipo rurale disposta su due livelli fuori terra, oltre a un corpo accessorio staccato destinato a ripostiglio. Il fabbricato principale presenta al piano terra una zona giorno composta da ingresso, sala pranzo, camera e un vano scala che conduce al piano superiore, oltre a un ampio locale deposito/ripostiglio (ex stalla) con accesso indipendente.

Il piano primo ospita la zona notte, suddivisa in tre camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio.



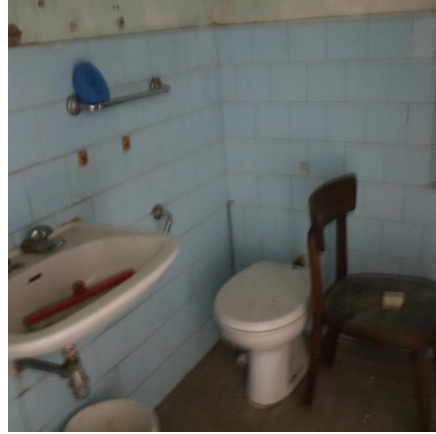
Gli ambienti interni mostrano uno stato conservativo critico, con diffusi fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni meteoriche, distacchi di intonaco, infissi in legno ammalorati e impianti tecnologici obsoleti.

La pavimentazione è prevalentemente in piastrelle di graniglia mentre nel ripostiglio è industriale. I rivestimenti del bagno sono in ceramica.

le finestre sono realizzate con telai in legno e vetro singolo, dotate esternamente di persiane a battente in legno e appaiono in pessimo stato conservativo con evidenti segni di degrado del legno.

Esternamente, le facciate presentano un intonaco civile fortemente degradato con porzioni di muratura a vista.

In corpo staccato è presente un ripostiglio; tale manufatto versa in condizioni di precarietà strutturale e manutentiva, con fessurazioni evidenti sulle pareti esterne, copertura in



laterizio visibilmente usurata e una fitta vegetazione infestante sul perimetro.

La pavimentazione si presenta in mattoni di cotto e si rileva la presenza di vegetazione spontanea tra le fessure.

Gli infissi sono costituiti da semplici telai metallici con vetro retinato, in gran parte ossidati e privi di tenuta, con alcuni elementi parzialmente aperti.

La struttura è interessata da fenomeni di infiltrazione che compromettono la salubrità e la sicurezza statica del manufatto, rendendolo attualmente inagibile e privo di qualsiasi requisito igienico-sanitario.



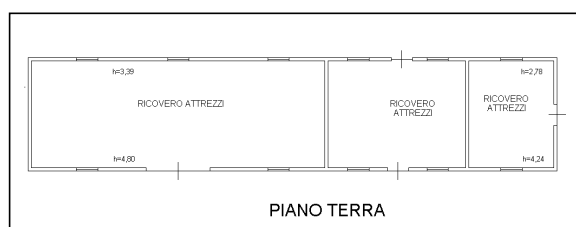
Subalterno 8

L'unità in oggetto consiste in un fabbricato accessorio monopiano destinato a ripostiglio/deposito.

La struttura è realizzata con muratura portante mista in mattoni di laterizio e blocchi di cemento, con una copertura a doppia falda inclinata rivestita in coppi di laterizio.

Internamente l'unità è suddivisa in tre ambienti distinti non comunicanti tra loro.

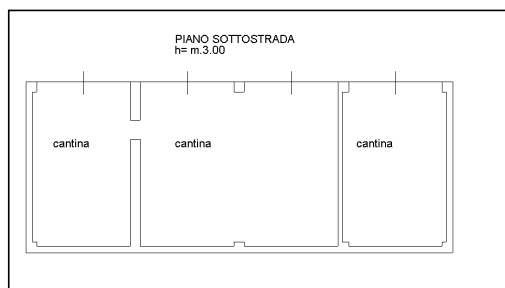
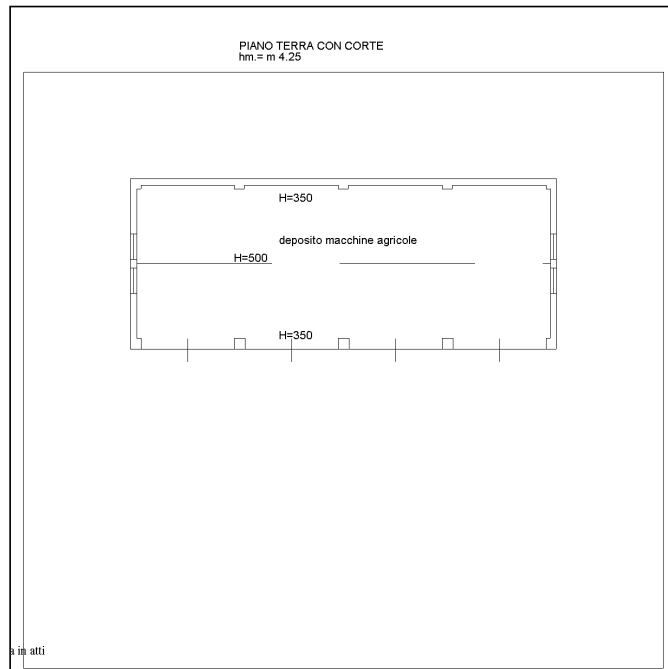
Lo stato di conservazione risulta essere di particolare degrado, come evidenziato dalle



ampie fessurazioni passanti presenti sulle pareti esterne.

Le finiture sono pressoché inesistenti, con intonaci esterni ammalorati o del tutto mancanti, infissi in legno o metallo ormai divelti o non più funzionali e una generale condizione di abbandono che rende l'unità necessitante di radicali interventi di consolidamento strutturale e risanamento conservativo.

Immobile particella 119 subalterno 1



Il bene in oggetto consiste in un ampio fabbricato rurale ad uso agricolo. L'immobile si articola su due livelli, di cui uno parzialmente interrato destinato a cantina con un'altezza interna di 3,00 metri, e un piano terra adibito a deposito macchine agricole e ulteriori locali cantina, caratterizzati da altezze variabili che raggiungono i mt 5,00 al colmo.

La struttura portante è realizzata in muratura e la copertura è realizzata a falde inclinate sostenuta da una grossa orditura in legno e sovrastante manto in coppi.



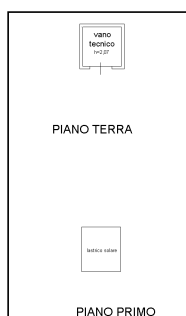
Gli infissi sono in legno fortemente degradato; il fabbricato manifesta una generale carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità è circondata da una vasta corte di pertinenza che garantisce l'accesso ai vari vani, attualmente invasa da vegetazione spontanea.



Immobile particella 131 subalterno 1

Trattasi di un piccolo vano tecnico con corte esclusiva per i contattori



Terreni Agricoli

I terreni agricoli facenti parte della proprietà in liquidazione controllata si caratterizzano per una morfologia ondulata con pendenze variabili, con andamento tipico collinare, impiantato principalmente con seminativi, vigneti, uliveti e frutteti.

L'accessibilità è garantita da percorsi sterrati che si dipartono dalla viabilità pubblica, la cui manutenzione risulta però minima, limitata al passaggio dei mezzi agricoli.

I fondi sono privi di recinzioni e confini materializzati e le qualità si suddividono principalmente in Seminativo (163.277 mq), Vigneto (105.176 mq), Pascolo Arborato (6.428 mq), Incolto Produttivo (6.141 mq. comprensivo delle aree urbane identificate al Catasto Terreni alle particelle 132-133), Frutteto (1.000 mq) e Laguna Paludosa (3.650 mq).

NB: Si invita chiunque fosse interessato agli immobili ad eseguire preliminarmente una ispezione degli immobili poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi all'ispezione.

- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione...

PROVENIENZA

* Con Conferimento in Società del 14/06/2013 Rep. n° 23255/14933 del Notaio Maltoni Marco di Forlì, dalla _____ on sede a Busto Arsizio (VA), si costituisce le _____ alla quale si conferisce la piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme al Foglio 19, particelle 110, 118, 115 (ora pc. 154 e pc. 155), 116, 107, 134, 125, 138, 127, 129, 119, 64, 49, 46, 131, 132, 133, e al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 19 particelle 119 sub. 1, 64 sub. 1, 64 sub. 2, 64 sub. 3, 49 sub. 1, 49 sub. 2, 49 sub. 4, 49 sub. 5.

Trascritto a Forlì il 24/06/2013 Art. 6413. ([All.to "4"](#))

* Con Compravendita del 26/04/2021 Rep. n° 9710/5126 del Notaio Fabbri Alessandro di Forlì, la Società _____

con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), acquista da la
piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme al
Foglio 19, particelle 12, 25, 28, 56, 62, 120, 161.

Trascritto a Forlì il 25/05/2021 Art. 6990. ([All.to "5"](#))

STORIA VENTENNALE

* Con Compravendita del 25/05/1998 Rep. n° 25975 del Notaio Papi Giorgio di
Forlì, la con sede a Busto Arsizio (VA), acquista la piena
piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme al Foglio
19, particelle **107**, 43, 55, 109 e 44.

Trascritto a Forlì il 23/06/1998 Art. 5420. ([All.to "6"](#))

* Con Compravendita del 25/05/1998 Rep. n° 25975 del Notaio Papi Giorgio di
Forlì, con sede a Busto Arsizio (VA), acquista da la piena proprietà dei beni identificati al Catasto
Terreni del Comune di Castrocaro Terme al Foglio 19, particelle B, **47** (ora pc. 125), 50,
46, 48, 49, 52.

Trascritto a Forlì il 23/06/1998 Art. 5421. ([All.to "7"](#))

STORIA CATASTALE

Gli identificativi di tutte le particelle oggetto della presente relazione di stima sono rimasti
invariati, fatta eccezione per i subalterni relativi ai mappali 49 e 64, e alle particelle 154,
155 e 125.

Pc. 49

- Le unità censite con i subalterni 2, 4 e 5 sono rimaste invariate dalla data di
acquisto (14/06/2013).
- Con Variazione del 26/07/2013 Pratica n. FO0080177 il subalterno 1 si sopprime e
costituendo i subalterni 8 e **9** (b.c.n.c.).
- Con Variazione (divisione) del 05/02/2015 Pratica n. FO0011170 il subalterno 8 si
sopprime e costituendo il subalterno 10.

- Con pratica di Ampliamento - Divisione del 04/11/2015 n° FO0098513 il subalterno 10 si sopprime e costituendo il subalterno **13**;
- Con pratica di Frazionamento e Fusione del 31/07/2020 n° FO0038389 vengono costituiti i subalterni **16 e 17**;

Pc. 64

- L'unità censita con il subalterno 2 è rimasta invariata dalla data di acquisto (14/06/2013).
- Con Variazione del 26/07/2013 Pratica n. FO0080170 si sopprime il subalterno 1 costituendo il subalterno **5**.
- Con Variazione del 26/07/2013 Pratica n. FO0080172 si sopprime il subalterno 3 costituendo il subalterno 6.
- Con Variazione del 08/02/2017 Pratica n. FO0013296 si sopprime il subalterno 6 costituendo il subalterno **8 e 9** (b.c.n.c.).

Pc. 154 - 155

- Con Frazionamento del 16/07/2013 Pratica n. FO0075644 si sopprime la particella 115, seminativo arborato di classe 4° di mq. 19.450 e si costituiscono le particelle **154** seminativo arborato di classe 4° di mq. 15.800, e **155** seminativo arborato di classe 4° di mq. 3650.
- Con tabella di variazione del 05/08/2013 Pratica n. FO0083791 la particella 155 diviene Laguna paludosa o Stagno, di superficie mq. 3.650.

Pc. 125

- Con Frazionamento del 12/12/2003 Pratica n. FO0234054 si sopprime la particella 47 divisa in porzioni, di mq. totali 2.340 costituendo le particelle **125** e 126.
- Con revisione degli elementi censuari del 19/11/2003 Pratica n. FO0273264 la particella **125** viene divisa in porzioni (vigneto di classe 3° mq. 1.450 e incolto produttivo di mq. 771).
- **4) Verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) ... etc..**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita ricerca a nome della Società

per verificare l'esistenza di contratti registrati per gli immobili oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emersi n. 4 contratti (di cui 3 stipulati nel 2014, nel 2019 e nel 2023, ad oggi scaduti) di cui uno in essere, stipulato in data 11/11/2025 tra Gasperini Roberto in qualità di Legale Rappresentante dell'

in qualità di Legale Rappresentante della società agricola
avente ad oggetto tutti i terreni agricoli di proprietà della della
durata fissata con inizio 01/01/2026 e scadenza il 31/12/2026 prorogabile di anno in anno, del valore simbolico di € 500,00 annuali, ai fini conservativi e di presidio del fondo. (All.to "8")

- 5) **Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc..**

ACCERTAMENTI

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome delle All.to "9") e per singola unità immobiliare (All.to "10") al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di relazione.

Trascrizioni contro

* Verbale di Pignoramento immobili del 11/09/2024 Rep. n° 2959 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino (TO) contro
avente ad oggetto l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19:

- Particella 49 sub.ni 2 e 17;
- Particella 119 sub. 1;

e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 19, particelle 12, 25, 28, 49, 56, 62, 119, 120.

Trascritto a Forlì il 11/10/2024 Art. 12.512 ([All.to “11”](#)).

* Verbale di Pignoramento immobili del 27/09/2025 Rep. n° 3639 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.p.A. con sede in Sondrio (SO) contro

avente ad oggetto l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19 Particella 64 sub.ni 2, 5 e 8, e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 19, particelle 107, 116, 118, 134, 138, 154, 155.

- Trascritto a Forlì il 15/10/2025 Art. 13.136 ([All.to “12”](#)).

* Verbale di Pignoramento immobili del 21/11/2025 Rep. n° 4170 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino (TO) contro

avente ad oggetto l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19 Particella 49 subalterno 16.

Trascritto a Forlì il 02/12/2025 Art. 15.688 ([All.to “13”](#)).

* Sentenza di apertura di liquidazione controllata del 15/01/2026 Rep. n° 3/2026 a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata d

ex art. 268 e ss cci avente ad oggetto l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19:

- Particella 49 sub.ni 2, 4, 5, 13, 16, 17;
- Particella 64 sub.ni 2, 5, 8;
- Particella 119 sub. 1;
- Particella 131 sub. 1;
- Particelle 132 e 133;

e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 19, particelle 12, 25, 28, 56, 62, 107, 110, 116, 118, 120, 125, 127, 129, 134, 138, 154, 155, 161.

Trascritto a Forlì il 10/02/2026 Art. 1379 ([All.to “14”](#)).

Iscrizioni contro

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/01/2017 del Notaio Maltoni Marco di Forlì (FC) Rep. n° 30148/19852 dell'importo totale di €. 1.600.000,00 a fronte di un capitale di €. 800.000,00, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A. contrc

gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19:

- Particella 49 sub.ni 2, 9, 11;

- Particella 119 sub. 1;

e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 19, particelle 12, 25, 28, 49, 56, 62, 119, 120.

Iscritta a Forlì il 19/01/2017 Art. 154. ([All.to "15"](#)).

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/05/2017 del Notaio Auletta Angelo Andrea di Delebio (SO) Rep. n° 85800/32139 dell'importo totale di €. 629.000,00 a fronte di un capitale di €. 370.000,00, a favore di Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni contrc

gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19:

- Particella 64 sub.ni 2, 5, 8;

e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 19, particelle 107, 116, 118, 134, 138, 154, 155.

Iscritta a Forlì il 05/06/2017 Art. 1550. ([All.to "16"](#)).

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/10/2025 del Tribunale di Forlì (FC) Rep. n° 1568 dell'importo totale di €. 200.000,00 a fronte di un capitale di €. 353.643,67, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.p.A. contro gravante l'intera proprietà

degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole, al Foglio 19:

- Particella 131 sub. 1;
- Particelle 132 e 133;

e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 19, particelle 110, 125, 127, 129, 161.

Iscritta a Forlì il 05/11/2025 Art. 3774. ([All.to “17”](#)).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A NOME DEI PRECEDENTI PROPRIETARI
NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sono state eseguite ricerche ipocatastali a nome del precedente proprietario, la _____ con sede in Busto Arsizio (VA), non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di procedura. ([All.to “18”](#))

- 6.0) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati e Terreni- è stata estrapolata copia delle planimetrie catastali delle porzioni immobiliari nonché l'estratto di mappa catastale dei terreni, allegati alla presente relazione.

- 7.) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc...)

Dalle trascrizioni effettuate non emergono omissioni indicate.

- 8) Provveda a verificare anche mediante controlli presso i competenti uffici....

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica le particelle oggetto di stima sono interessate dai seguenti vincoli di zona ([All.to “19”](#)):

- Aree non percorse dal fuoco;
- Vincolo Idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999;
- Beni Paesaggistici di cui all'art. 136 del DLgs 42/2004;
- Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografica regionale) – Det. 12378 del 16/07/2020 (part. 12);

- Autorità di Bacino – Art. 13 – R1 – area a rischio frana moderato (part. 12, 25, 49, 64, 107, 110, 116, 118, 119, 120, 125, 127, 131, 133, 134, 138, 154, 155);
- Autorità di Bacino – Art. 13 – R2 – area a rischio frana medio (part. 49, 125, 127, 129, 131, 132, 138);
- Aree Naturali di notevole interesse pubblico - Art. 136 D.Lgs 42/2004 (part. 161).

- 9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale....

Non sono state accertate formalità trascritte imputabili alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

- 10.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

Le porzioni immobiliari oggetto di relazione consistono in Abitazioni con servizi (Ricovero Attrezzi/Deposito/Garage) e terreni agricoli di superficie totale pari a mq 285.672,00 catastali.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che l'intera area è destinata a Territorio Rurale (regolata dall'art. 3.2.1 del R.U.E.).

- In particolare le particelle 12 e 120 rientrano nelle “Zone di tutela naturalistica” (Art. 25 PTCP - regolate dall'art. 2.1.5 del R.U.E.).
- Le particelle 49 e 120 sono interessate da “Localizzazione edifici con numerazione scheda – RUE” (regolate dall'art. 3.2.5 del R.U.E.).
- Le particelle 49, 125, 127, 131, 138 sono interessate da “Crinali” (regolate dall'art. 2.1.3 del R.U.E.).
- La particella 161 è “Area Calanchiva” (regolate dall'art. 2.1.2 del R.U.E.).

Relativamente al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato l'intera area è interessata da “Sistema dei Crinali e sistema collinare – Bassa Collina” (art. 2.1 del P.S.C.) e “Interesse paesaggistico – ambientale” (Art. 19 PTCP – art. 2.6 del P.S.C.).

- In particolare le particelle 12, 25, 28, 49, 56, 62, 64, 107, 110, 116, 118, 119, 120, 125, 127, 131, 133, 134, 138, 154, 155, 161 rientrano negli “Ambiti di valore naturale e ambientale – A - 17” (regolata dall’art. 3.34 del P.S.C.).
- La particella 12 rientra nel “Sistema forestale e boschivo – Formazioni boschive del piano basale submontano” (regolata dall’art. 2.2 del P.S.C.).
- Le particelle 12, 25, 28, 56, 62, 120, 161 sono interessate da “Corpi di frana attivi” (regolata dall’art. 2.16 del P.S.C.).
- Le particelle 12, 25, 49, 107, 110, 116, 120, 125, 129, 138, 161 sono interessate da “Piante, Gruppo e filare meritevoli di tutela” (art. 10 PTCP - regolata dall’art. 2.2 del P.S.C.).
- Le particelle 12 e 120 sono interessate da “Zone di Tutela Naturalistica” (art. 25 PTCP - regolata dall’art. 2.14 del P.S.C.).
- Le particelle 25, 28, 49, 62, 127, 131, 132, 138 sono interessate da “Sistema forestale e boschivo – Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva” (regolata dall’art. 2.2 del P.S.C.).
- Le particelle 49, 125, 127, 129, 131, 132, 138 sono interessate da “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo – ovicola e presenza di elementi naturalistico – ambientali – A – 18a” (regolata dall’art. 3.35 del P.S.C.).
- Le particelle 49, 125, 127, 131, 138 sono interessate da “Crinali” (regolata dall’art. 2.8 del P.S.C.).
- Le particelle 118, 120, 154 sono interessate da “Fascia di Rispetto 50 m – elementi di interesse archeologico – concentrazione di materiali archeologici o segnalazione di rinvenimenti” (Art. 21b2 PTCP - regolata dall’art. 2.9 del P.S.C.).
- La particella 120 è interessata da “Siti Archeologici” (Art. 21b2 PTCP - regolata dall’art. 2.9 del P.S.C.).
- La particella 127 è interessata da “Fascia di Rispetto agli elettrodotti – L. n. 36 del 22/02/2001; LR 30/2000 e s.m.i.” (regolata dall’art. n.d. del P.S.C.).

- La particella 161 è interessata da “Depositi alluvionali Terrazzati” (regolata dall’art. 2.17 del P.S.C.) e “Area Calanchiva” (regolata dall’art. 2.7 del P.S.C.). ([Vedasi All.to “19”](#))

-11.0) Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso...

A seguito della formale richiesta di accesso atti al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole redatta dalla scrivente in data 22/04/2026, è emerso che l’immobile oggetto di stima è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi ([All.to “20”](#)):

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 8 del 07/03/1998, Prot. 11173/97 per opere di manutenzione straordinaria Chiesa di Bagnolo, e successiva DIA IN VARIANTE Prot. 10413 del 24/10/1998 per elevazione di muri di sostegno per la sistemazione del terreno atto a creare un accesso praticabile all’edificio (complesso chiesa) con fine lavori del 10/02/2003.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA in Sanatoria, Pratica n. 23 Prot. 3088/B del 18/03/1998, per ricostruzione muri di sostegno ed in parte già eseguiti – Chiesa di Bagnolo.
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 94 del 1999 e successiva variante DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ n° 170 del 22/11/2000 per costruzione di un deposito macchine agricole (pc. 119), completa di fine lavori del 25/09/2001 e CERTIFICATO DI ABITABILITA’ prot. 6946 del 30/04/2003.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 46S e 47 del 15/07/1999 per la costruzione di una vasca di contenimento d’acqua ad uso irriguo
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 68 del 28/08/1998 per completamento di muri interrati e realizzazione di un locale interrato ad uso deposito attrezzi (con relativo deposito sismico 839/1999 del 07/07/1999); successiva Variante in corso d’opera n. 86/99 del 27/11/1991 (variante alla Concessione edilizia originaria 68/98) con annessa Variante non sostanziale sismica, sempre all’interno della pratica 839/99, dove si evidenzia anche il cambio d’uso da vasca ad uso irriguo a piscina privata.

- DOMANDA IN SANATORIA pgn 28841/98 trattasi di domanda in Sanatoria per Vincolo idrogeologico, conclusosi con parere favorevole prot. 2014/FO1 il del 16/02/1999 e autorizzata con atto 79 del 23/02/99 prot. 7811/99.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 58s del 30/08/1999 per lavori di sistemazione esterna in difformità dalla concessione n. 68/1998.
- AUTORIZZAZIONE PER APERTURA PASSO CARRABILE n° 5717 del 25/08/1998;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 70 del 13/10/1999 per la realizzazione di un pozzo ad uso domestico.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 87 del 27/11/1999 per il completamento dei lavori di costruzione di vasca di contenimento d'acqua ad uso irriguo in variante essenziale all'Aut. Ed. 47/1999.
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 122 del 1999 e variante del 04/03/2003, per demolizione e ricostruzione di fabbricato di civile abitazione.
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 122/99 del 02/06/2000 e variante del 04/03/2003 per la costruzione di locale tecnico interrato in variante essenziale alla Concessione Edilizia. 68/1998 (con Deposito sismico D19/00 del 28/04/03).
- DIA Pratica Prot. 11716 del 23/07/2002 opere di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di due pareti interne nel locale cantina.
- AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO non in pubblica fognatura prot. 1789 del 30/01/03
- DIA Pratica n° 53/2003 Prot. 4883 del 27/03/2003, per completamento lavori riferiti alla Concessione Edilizia n. 86/1999;
- DIA Pratica n° 84 del 23/03/2003, Prot. 8397, per completamento lavori già eseguiti per manutenzione straordinaria.
- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA n° S.I./12S/03 del 04/11/2003, Prot. 17698 del 04/11/2003, Pratica n. 14032/2003, per realizzazione piazzale con soletta in c.a. e muretto di contenimento;

- DIA Pratica n° 131 del 26/08/2003, Prot. 14033, per risanamento conservativo e restauro per realizzazione piazzale;
- SCIA in Sanatoria del 13/11/2015 Prot. 13284 per restauro conservativo e Richiesta di certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 15/02/2016 Prot. 1744.
- CILA prot. 2038 del 27/02/2019 per frazionamento di un vano abbinato all'abitazione e fusione dello stesso con i servizi (pc. 49) con comunicazione di Fine lavori prot. 7054 del 03/07/2019.
- Deposito ai sensi della Legge 2.2.1974 n. 64 per denuncia di Variante di manutenzione straordinaria alla Chiesa di bagnolo e completamento muri di sostegno, Pratica Sismica n. 1240 Prot. Gen. 15019 del 23/10/1998 Variante Sismica n. n. 148/98.
- Attestazione di Conformità Sismica parziale alla sola Chiesa in muratura riferita alla Pratica Sismica n. 1240/98.

-12.0) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2011 ...

In occasione del sopralluogo eseguito in data 08/04/2026, sono state accertate difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto relativamente all'immobile identificato con la Particella 119 Sub. 1. E' risultata tamponata una parete esterna fra le colonne che rappresentavano il portico. Per tale difformità si stima un costo di ripristino pari €.10.000, che andranno detratti dal valore finale.

N.B.: Il tecnico segnala inoltre la presenza una struttura di un capannone in cca smontata, depositata sull'area cortilizia. La struttura è da smaltire e per tale operazione si stima un costo pari a €.30.000,00, che verrà detratti al valore di stima del compendio immobiliare.

***Nota:** *Il tecnico incaricato non assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, omissioni o inesattezze della documentazione consegnata ai fini dell'accertamento, anche qualora derivanti da accesso agli atti e mancato o incompleto aggiornamento degli elenchi di consultazioni e degli archivi da parte degli enti*

interpellati. Eventuali ulteriore documentazione che dovesse rendersi disponibile successivamente alla data di accesso agli atti e di redazione della presente RTI è da intendersi esclusa dall'analisi esposta"

- 13.0) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico...

Le porzioni immobiliari non risultano gravate da censo, livello, etc..

- 14.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e si manutenzione.....

Le spese di gestione annua delle porzioni immobiliari si possono quantificare in circa:

- €. 5.000,00 annui per tutti i fabbricati;
 - €. 1.500,00 annui per la gestione di tutti i terreni agricoli;
- il tutto al netto delle imposte.

- 15.0) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata..

I fabbricati oggetto di stima non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

- 16.0) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica,..

Dalla ricerca nel catasto energetico della regione Emilia-Romagna è emerso che i fabbricati non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Si è provveduto a redigere tale certificazione solo per le abitazioni.

Per l'immobile censito al C.E.U. del Comune di Castrocara Terme al foglio 19 particella 49 subalterno 16 è stato predisposto l'Attestato n. 02706-038574-2026 rilasciato il 22/04/2026 valido fino al 22/04/2036 dove si evince che il bene è in classe energetica "F".

(All.to "21")

Per l'immobile censito al CEU del Comune di Castrocara Terme al foglio 19 particella 64 subalterno 5 è stato predisposto l'Attestato n. 02706-039430-2026 rilasciato il 24/04/2026 valido fino al 24/04/2036 dove si evince che il bene è in classe energetica "G".

I restanti immobili rientrano in categorie esenti da tale obbligo (Art. 3, comma 3 del D.L. 192/2005). (All.to “22”)

-17.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria

I beni di cui ai presenti lotti risultano correttamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

-18.0) Qualora rilievi variazioni colturali o cambio d'uso, accerti se è già stata presentata agli Uffici competenti domanda di variazione

Non sono state accertate variazioni colturali o cambio d'uso che incidono sulla rendita catastale

-19.0) Proceda alla stima dei singoli beni

Consistenza commerciale, in base alle Norme UNI 15733.

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Fabbricati

Particella 49 <u>sub. 2</u> - Garage	Mq. 140 al 50% =	Totale Mq. 70,00
Particella 49 <u>sub. 5</u> - Chiesa	Mq. 100 al 100% =	Totale Mq. 100,00
Particella 49 <u>sub. 13</u> – Deposito	Mq. 129 al 100% =	Mq. 129,00
Portico	Mq. 43 al 35% =	Mq. 15,00
<u>Pc. 49 Sub. 13 Totale sup. ragguagliate</u>		Mq. 144,00
Particella 49 <u>sub. 16</u> – Abitazione	Mq. 246 al 100% =	Mq. 246,00
Pergolato	Mq. 83 al 20% =	Mq. 16,60
Balconi	Mq. 29 al 30% =	Mq. 8,70
Terrazzo	Mq. 167 al 10% =	Mq. 16,70
<u>Pc. 49 Sub. 16 Totale sup. ragguagliate</u>		Mq. 288,00
Particella 49 <u>sub. 17</u> – Cantina	Mq. 350 al 50% =	Mq. 175,00
Loc. Tecnico	Mq. 65 al 50% =	Mq. 32,50

<u>Vasca</u>	Mq. 200	al 50% =	Mq. 100,00
<u>Pc. 49 Sub. 17 Totale sup. ragguagliate</u>			Mq. 307,50
Particella 64 sub. 2 – Ricovero Attrezzi	Mq. 168	al 100% =	Totale Mq. 168,00
Particella 64 sub. 5 - Abitazione	Mq. 168	al 100% =	Mq. 163,00
<u>Servizi</u>	Mq. 110	al 50% =	Mq. 55,00
<u>Pc. 64 Sub. 5 Totale sup. ragguagliate</u>			Mq. 218,00
Particella 64 sub. 13 – Ricovero Attrezzi	Mq. 132	al 100% =	Totale Mq. 132,00
Particella 119 sub. 1 – Ricovero Attrezzi	Mq. 320	al 100% =	Mq. 320,00
<u>Corte</u>	Mq. 680	al 5% =	Mq. 34,00
<u>Pc. 119 Sub. 1 Totale sup. ragguagliate</u>			Mq. 354,00
Particella 131 sub. 1 – Vano Tecnico	Mq. 9	al 100% =	Totale Mq. 9,00

Terreni

I terreni della superficie totale di mq 285.672 si suddividono in diverse qualità raggruppabili principalmente in:

- <u>Seminativo</u> :	mq 163.277
- <u>Vigneto</u> :	mq 105.176
- <u>Pascolo Arborato</u> :	mq 6.428
- <u>Incolto Produttivo</u> :	mq 6.141
- <u>Frutteto</u> :	mq 1.000
- <u>Laguna Paludosa</u> :	mq 3.650

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie simili.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS).

Sono assunti alcuni di quelli ritenuti i più pertinenti, sulla base della tipologia.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Magazzino in Castrocaro Terme	380	€ 153.000,00	€ 402,63
Rustico in Castrocaro Terme	650	€ 600.000,00	€ 923,08
Rustico con cantina in Castrocaro Terme	500	€ 350.000,00	€ 700,00
Casa Colonica in Castrocaro Terme	500	€ 690.000,00	€ 1.380,00
		V. unitario medio	€ 851,43

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - Cesena il valore di immobili simili a quelli oggetto di perizia nel Comune di Castrocaro Terme variano da un minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq. 1.300,00.

Valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: FORLÌ Comune: CASTROCARO TERME T SOLE Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 2 ZONA A - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE; PIEVE SALUTARE, SADURANO Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 4 Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,3	4,5	L
Box	NORMALE	700	900	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	4,2	5,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: FORLÌ Comune: CASTROCARO TERME T SOLE Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 2 ZONA A - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE; PIEVE SALUTARE, SADURANO Codice di zona: R1 Microzona catastale n. 4 Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	310	435	L	1,4	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	345	485	L	1,4	1,7	L
Laboratori	NORMALE	380	550	L	1,6	2,1	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari con *destinazione abitativa*, considerato il contesto edilizio in cui è inserito e l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€. 851,43 + €. 1.125,00) : 2] = €./mq. 988,21$.

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari con *destinazione rurale-produttiva*, considerato il contesto edilizio in cui è inserito e l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€. 851,43 + €. 415,00) : 2] = €./mq. 633,22$.

-Stima immobili particella 49

Considerando l'ubicazione degli immobili, le loro attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato degli stessi, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni estrinseche (zona periferica) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato (stato di abbandono) = 0,95

Richiesta da parte del mercato (scarsa) = 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,95 * 0,95 = \mathbf{0,86}$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

V. fabbricato abitativo = € 988,21 * 0,86 = **€ 849,86/mq.**

V. fabbricati ad uso agricolo = € 633,22 * 0,86 = **€ 544,57/mq.**

Sub. 2 - Garage

Valore = Mq. 70,00 x €/mq. 849,86 = **€ 59.490,20**

Sub. 5 - Chiesa

Per la stima dell'unità a destinazione Chiesa non destinata al culto pubblico, viste le condizioni rilevate alla data del sopralluogo, si ritiene opportuno attribuire un prezzo a mq pari a 600,00.

Per cui avremo:

Valore = Mq. 100,00 x €/mq. 600,00 = **€ 60.000,00**

Sub. 13 - Deposito

Valore = Mq. 144,00 x €/mq. 544,57 = **€ 78.418,08**

Sub. 16 - Abitazione

Valore = Mq. 288,00 x €/mq. 849,86 = **€ 244.759,68**

Sub. 17 - Cantina, Locale Tecnico e Vasca

Valore = Mq. 307,50 x €/mq. 544,57 = **€ 167.455,27**

Totale Valore Fabbricati Particella 49 = € 610.123,23

-Stima immobili particella 64

Considerando l'ubicazione degli immobili, le loro attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato degli stessi, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni estrinseche (zona periferica) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato (stato di abbandono) = 0,85

Richiesta da parte del mercato (scarsa) = 0,85

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,85 * 0,85 = \quad \quad \quad \mathbf{0,69}$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$\mathbf{V. \text{ fabbricato abitativo} = \text{€. } 988,21 * 0,69 = \quad \quad \quad \text{€. } 681,86/\text{mq.}}$$

$$\mathbf{V. \text{ fabbricati ad uso agricolo} = \text{€. } 633,22 * 0,69 = \quad \quad \quad \text{€. } 436,92/\text{mq.}}$$

Sub. 2 – Ricovero Attrezzi

$$\text{Valore} = \text{Mq. } 168,00 \times \text{€./mq. } 436,92 = \mathbf{\text{€. } 73.402,56}$$

Sub. 5 – Abitazione

$$\text{Valore} = \text{Mq. } 218,00 \times \text{€./mq. } 681,86 = \mathbf{\text{€. } 148.645,48}$$

Sub. 13 – Ricovero Attrezzi

$$\text{Valore} = \text{Mq. } 132,00 \times \text{€./mq. } 436,92 = \mathbf{\text{€. } 57.673,44}$$

$$\mathbf{\text{Totale Valore Fabbricati Particella 64} = \mathbf{\text{€. } 279.721,48}}$$

-Stima immobile particella 119 e 131

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

$$\text{Condizioni estrinseche (zona periferica)} \quad \quad \quad = 0,95$$

$$\text{Stato complessivo del fabbricato (stato di abbandono)} \quad \quad \quad = 0,90$$

$$\text{Richiesta da parte del mercato (scarsa)} \quad \quad \quad = 0,90$$

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,90 * 0,85 * 0,85 = \quad \quad \quad \mathbf{0,65}$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$\mathbf{V. \text{ fabbricati ad uso agricolo} = \text{€. } 633,22 * 0,65 = \quad \quad \quad \text{€. } 411,59/\text{mq.}}$$

Pc. 119 Sub. 1 – Ricovero Attrezzi

$$\text{Valore} = \text{Mq. } 388 \times \text{€./mq. } 411,59 = \mathbf{\text{€. } 159.696,92}$$

Pc. 131 Sub. 1 – Vano Tecnico

Valore = Mq. 9,00 x €/mq. 411,59 = **€. 3.704,31**

-Stima Terreni

I valori agricoli medi (VAM) relativi alle qualità attribuite ai terreni agricoli oggetto di stima corrispondono a:

-Seminativo : VAM - valore al mq 20.000,00 €/Ha

-Vigneto : VAM - valore al mq 32.000,00 €/Ha

-Pascolo Arborato : VAM - valore al mq 4.000,00 €/Ha

-Incolto Produttivo : VAM - valore al mq 2.000,00 €/Ha

-Frutteto : VAM - valore al mq 22.500,00 €/Ha

-Laguna Paludosa : VAM - valore al mq 2.000,00 €/Ha

Per cui avremo:

-Seminativo 20.000,00 €/mq x Ha. 16,3277 = €. 326.554,00

-Vigneto 32.000,00 €/mq x Ha. 10,5176 = €. 336.563,20

-Pascolo Arborato 4.000,00 €/mq x Ha 0,6428 = €. 2.571,20

-Incolto Produttivo 2.000,00 €/mq x Ha 0,6141 = €. 1.228,20

-Frutteto 22.500,00 €/mq x Ha 0,1 = €. 2.250,00

-Laguna Paludosa 2.000,00 €/mq x Ha 0,365 = €. 730,00

Totale valore Terreni : €. 669.896,60

TOTALE VALORE DEL LOTTO : €. 610.123,23 + €. 279.721,48 + €. 159.696,92 + €. 3.704,31 + €. 669.896,60 = € 1.723.142,54

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Valore complessivo lotto = (€. 1.723.142,54 - 10%) = **€. 1.550.828,29**

Decurtazione per smaltimento struttura in cemento armato accatastata in un'area di terreno agricolo **- €. 30.000,00**

Decurtazione per ripristino irregolarità (Partic. 119 Sub. 1) **- €. 10.000,00**

Valore Finale:

€ 1.510.828,29

- 20.0) Nell'ipotesi in cui la liquidazione sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo, valuti se gli immobili

Il bene oggetto di procedura di Liquidazione Controllata è per l'intera proprietà in capo alla Società

on sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole

proprietà

per 1/1, pertanto non si pone il problema di una divisibilità.

- 21.0) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni...

Intera proprietà di Fondo Rustico sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole consistente in fabbricati con destinazione sia abitativa che rurale e terreni agricoli.

Il compendio immobiliare in esame, si configura come un articolato complesso rurale a destinazione mista, residenziale e produttiva, sito in zona collinare e caratterizzato da un nucleo storico risalente al 1300/1400 con successivi ampliamenti e ristrutturazioni effettuati nei primi anni 2000. L'asset principale è costituito da un'abitazione padronale (Sub. 16) disposta su tre livelli con buone finiture, affiancata da una chiesa privata di rilevanza storica e da una zona svago con piscina e tavernetta (Sub. 17). Sotto il profilo produttivo, la proprietà integra ampie superfici destinate a deposito macchine, cantine per lo stoccaggio vinicolo già dotate di serbatoi inox (Sub. 2), e fabbricati rurali ad uso magazzino (Part. 119 e Part. 64), oltre a una seconda unità abitativa di tipo rurale. Il patrimonio fondiario, di rilevante estensione, comprende 285.672 mq di terreni agricoli, prevalentemente suddivisi tra seminativo (163.277 mq) e vigneto (105.176 mq), oltre a uliveti e frutteti. Sotto il profilo manutentivo, si segnala che l'intero complesso versa in uno stato di conservazione mediocre/critico: le unità principali sono interessate da gravi fenomeni di infiltrazione meteorica, umidità di risalita, distacchi di intonaco e ammaloramento degli infissi, con alcuni manufatti accessori che presentano lesioni strutturali e precarietà statica tali da renderli attualmente inagibili.

Catastalmente, le porzioni immobiliari sono conformi allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

La vendita del bene è soggetta a IVA/Imposta di Registro.

Per le unità immobiliari a destinazione abitativa sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica (APE).

Ad oggi sul terreno agricolo vige un contratto di affitto con scadenza il 31/12/2026 prorogabile di anno in anno.

-22.0) Precisi se gli immobili siano vendibili in un Lotto Unico o in più Lotti.

Le porzioni immobiliari sono vendibili anche in più lotti anche se è consigliabile vendere il complesso immobiliare in un unico lotto in quanto si ritiene che la vendita sia più conveniente. Il perito ha altresì evidenziato che, pur trattandosi di beni di diversa natura e tipologia, tutti risultano riferibili alla medesima attività, ad oggi cessata, sicché appare opportuno procedere alla loro cessione in lotto unico.

- 23.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ..omissis..”;

La vendita è soggetta a IVA/Imposta di Registro

- 24.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di Fondo Rustico composto da vari fabbricati e Terreni Agricoli sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Via Bagnolo n. 170, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 19 Particella 46, Particella 49 subalterni 2, 4, 5, 9, 13, 16, 17, Particella 64 subalterni 2, 5, 8, Particella 119 subalterno 1, Particella 131 subalterno 1, Particelle 132 e 133; e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 19, particelle 12, 25, 28, 56, 62, 107, 110, 116, 118, 120, 125, 127, 129, 134, 138, 154, 155, 161.

in capo alla ditta catastale:

con

sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole

proprietà per 1/1.

- Valore complessivo al netto delle riduzioni

€ 1.510.828,29

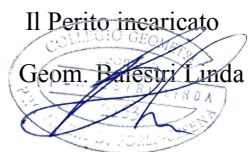
- Note:

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti del Comune di Forlì;
- * L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.
- * L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, lì 27/04/2026

Il Perito incaricato
Geom. Balestri Linda



Allegati:

- All.to “1”** – Documentazione catastale;
- All.to “2”** – Scheda 2C Censimento degli insediamenti agricoli del P.R.G.;
- All.to “3”** – Scheda 2A Censimento degli insediamenti agricoli del P.R.G.;
- All.to “4”** – Conferimento in Società Art. 6413 del 24/06/2013;
- All.to “5”** – Compravendita Art. 6990 del 25/05/2021;

All.to “6” – Compravendita Art. 5420 del 23/06/1998;
All.to “7” – Compravendita Art. 5421 del 23/06/1998;
All.to “8” – Ricerca Contratti di Affitto AdE;
All.to “9” – Ispezione ipotecaria a nome
All.to “10” – Ispezione ipotecaria per ogni unità immobiliare;
All.to “11” – Verbale di Pignoramento Art. 12.512 del 11/10/2024;
All.to “12” – Verbale di Pignoramento Art. 13.136 del 15/10/2025;
All.to “13” – Verbale di Pignoramento Art. 15.688 del 02/12/2025;
All.to “14” – Sentenza di apertura liquidazione controllata Art. 1379 del 10/02/2026;
All.to “15” – Ipoteca Art. 154 del 19/01/2017;
All.to “16” – Ipoteca Art. 1550 del 05/06/2017;
All.to “17” – Ipoteca Art. 3774 del 05/11/2025;
All.to “18” – Ispezione ipotecaria a nome del precedente proprietario;
All.to “19” – Certificato di Destinazione Urbanistica;
All.to “20” – Precedenti Edilizi;
All.to “21” – Attestato di Prestazione Energetica pc. 49 sub. 16;
All.to “22” – Attestato di Prestazione Energetica pc. 64 sub. 5;