Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO "A"
LOTTO unico

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 24/2025

E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri

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

Ubicazione e descrizione degli Immobili

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

Foglio	Particella	qualità	Superficie mq.	R.D. euro	R.A. euro
14	72	incolto	7460		
14	286A	uliveto	4850	27,55	23,80
14	286B	incolto	4929		
14	269	incolto	3812		

Quota pignorata: 1/1 del diritto di proprietà.
Ubicazione: via Rio Cozzi snc , comune di Castrocaro e Terra del Sole.

Descrizione
Si tratta di terreni a destinazione agricola, raggiungibili mediante la strada comunale denominata via "Rio Cozzi", in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.
Nello specifico, i terreni pignorati, sono disposti laddove dalla strada Rio Cozzi, si dirama una seconda strada, sterrata, di dimensioni carreggiata inferiori, che porta lo stesso nome e sale in quota rispetto alla prima.
I terreni pignorati sono posizionati rispettivamente a destra (particelle confinanti 269 e 286) ed a sinistra (part. 72), della via "Rio Cozzi", nel ramo che sale più in quota.
I luoghi si collocano tra i toponimi di "*monte Cucco*" e "*monte Calvario*", in prossimità di un complesso edificato ex monastico, con chiesa settecentesca a pianta ottagonale, denominata "S. Maria di Monte Calvario" (oggi di proprietà privata, immobile estraneo alla presente procedura).
L'accesso alle particelle limitrofe, mappale 269 e mappale 286, avviene dalla strada comunale, mediante un ingresso carrabile, posto sul terreno limitrofo di altra proprietà (part. 74) su cui sorge l'ex monastero.
I terreni oggetto di pignoramento, si dispongono in medio declivio (circa 25/20 ml. di dislivello dalla strada verso la parte a monte).
Le particelle 286 e 269, superficie complessiva pari a mq. 13.591, sono in prevalenza incolte ad eccezione di una porzione di superficie pari a mq. 4.850 coltivata a uliveto (part. 286A) ed attualmente il terreno in prossimità delle alberature si presenta non manutentato. L'appezzamento non dispone di propria risorsa irrigua.
La particella 72 (di superficie pari a mq.7.460) compresa tra i 2 rami di via Rio Cozzi, si presenta con conformazione irregolare e giacitura in declivio, è incolta con presenza arbusti spontanei e canneti cresciuti ai margini del lotto; l'accesso avviene direttamente dal ramo superiore di via Rio Cozzi.
Su quest'ultimo terreno (part. 72), si è notata la presenza di un pozzo malmesso, di cui si dubita la funzione, sarà a cura del futuro acquirente compiere accertamenti in merito.

Destinazione Urbanistica
Destinazione rurale dei terreni regolata dall'art. 3.2.1. del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Vigente.

Provenienza dell'immobile
La proprietà e l'usufrutto in ragione di 1 / 2 perviene all'esecutata per Successione ex lege aperta in data 20 aprile 1962, trascritta a Modigliana il 4/12/1962 all'art. 977.
Per riunione di usufrutto, gli immobili pignorati sono in carico per 1/ 1 diritto di proprietà al soggetto esecutato.

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

Superficie commerciale
Complessiva mq. 21.051(Dato Catastale)

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

Valore di mercato del Lotto di vendita
Valore MEDIO stimato : € 30.000,00

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il LOTTO UNICO si deduce il valore a base d'asta di

€ 27.000,00 (euro ventisettemila/00)

Cesena 28/01/2026

E. Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri

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