

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Esecuzione immobiliare RG N. 37/2024

Promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: DANILO MAFFA



CUSTODE GIUDIZIARIO

I.V.G. FORLÌ

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI

PREMESSA

A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n.6 – 48121 Ravenna – mail : arch.robertoleoni@gmail.com – PEC : arch.robertoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006 ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 12/04/2024 da parte del GE Dott. Danilo Maffa, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 18/04/2024 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta. L'incarico prevedeva di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 giorni prima della data dell'Udienza fissata il 24/02/2025 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque era entro e non oltre il **24/01/2025**.

B) **Guida alla presente Relazione Tecnica Estimativa - Note e commento dell'Esperto Stimatore.**

La presente Relazione Tecnica Estimativa prevede la valutazione nella sua totalità del complesso agrituristico poiché la definizione legale considera l'agriturismo come "attività di ricezione ed ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., connessa e complementare rispetto all'attività agricola".

In base alla sopracitata definizione non è possibile scindere i beni pignorati in una vendita suddivisa in lotti poiché si perderebbe in requisito di ruralità in quanto i beni agricoli ed edilizi sono strettamente connessi. Analogo discorso vale per un'eventuale vendita frazionata dei beni edilizi e mi riferisco alle porzioni che costituiscono il complesso agrituristico, ossia le unità immobiliari destinate all'ospitalità, la ristorazione e la sala convegni. La perdita del requisito di ruralità significa che il complesso agrituristico diventerebbe un complesso solo turistico con aumento di costi, tasse e soprattutto dagli oneri comunali di cui alla ex Legge Bucalossi n.10/1977 e sostituita dal Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

Il presente Esperto Stimatore ha comunque eseguito le valutazioni immobiliari sia per quanto concerne il valore di mercato dei terreni agricoli che per quanto concerne il valore di mercato dei beni edilizi.

QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Ho fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 10.06.2024 ore 10.00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott. Alessandro D'Aurora dell'I.V.G di. Forlì. Erano presente al primo accesso oltre allo Scrivente e al Custode Giudiziario anche l'amministratrice della società esecutata, Sig.ra ****OMISSIS****, che aveva ricevuto la comunicazione mediante A/R in compagnia del marito, ****OMISSIS****.

Ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data lunedì 26.08.2024 dove il presente Esperto Stimatore ha completato le operazioni di rilievo degli immobili, la verifica dello stato legittimo e la visione dei beni agricoli per comprendere l'estensione dei terreni, la tipologia delle colture e la tecniche agrarie.

Nella giornata di Giovedì 29.08.2024 il presente Esperto Stimatore ha acquisito presso il Comune di Modigliana la documentazione tecnica relativa ai precedenti autorizzativi degli immobili edilizi e la certificazione di agibilità del complesso agrituristico.

Vedi All. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali;

Vedi All. 02 – Rendicontazione IVG con verbale di accesso;

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;

02.A) Immobili risultanti dal pignoramento - Piena proprietà

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona Sud-Ovest del territorio comunale di Modigliana, al civico di Via dei Frati nr. 6, denominata appunto "****OMISSIS****" che si estende su quel crinale dell'Appennino denominato "Romagna Toscana", antica tappa della via che conduceva da Ravenna a Firenze.

La Via dei Frati è un bellissimo tragitto che conduce dal centro abitato di Modigliana al crinale sopramenzionato, percorribile sia in auto che a piedi ma è soprattutto apprezzato dagli amanti del ciclo turismo dove lungo la stessa via si ammira un paesaggio rurale - montano davvero suggestivo. Per gli amanti della storia si menziona che la città di Modigliana sorge nella località dove si trovava il romano *Castrum Mutilus* (poi *Mutiliana*) di Tito Livio, l'accampamento militare distrutto prima del 202 A.C. dai Galli e da cui prende il nome di Modigliana.

Fatta questa piacevole premessa, gli immobili oggetto di pignoramento hanno un'estensione fondiaria pari a Mq. 195.898 sono costituiti da una serie di corpi di fabbrica edilizia a destinazione agriturismo che compongono un'edera interna. Questi immobili sono le residenze per gli ospiti, un ristorante, una bellissima sala convegni con servizi annessi dedicata specialmente ai workshop ed ai convegni enogastronomici. Devo sottolineare che tutti gli organismi edilizi sono di gradevole aspetto architettonico con una buona analisi degli aspetti logici ed artistici per le scelte formali a livello di volumi e di spazi. Altro bene edilizio è un piccolo proservizio destinato a deposito attrezzi ubicato quasi nel baricentro della proprietà destinato all'attività rurale e di cui non ha particolare valenza architettonica ed estetica.

Gli altri beni oggetto di esecuzione immobiliare sono i terreni agricoli, in modo particolare i bellissimi vigneti che si estendono all'interno del perimetro della proprietà e dove si producono dei vini rossi e bianchi di alta qualità e molto rinomati e raggruppati nel brand "Frawines", presenti anche nelle guide enologiche nazionali. Trattasi di Sangiovese, Cabernet, Merlot e Chardonnay.

02.B) Confini

La proprietà esecutata confina con i seguenti dati catastali:

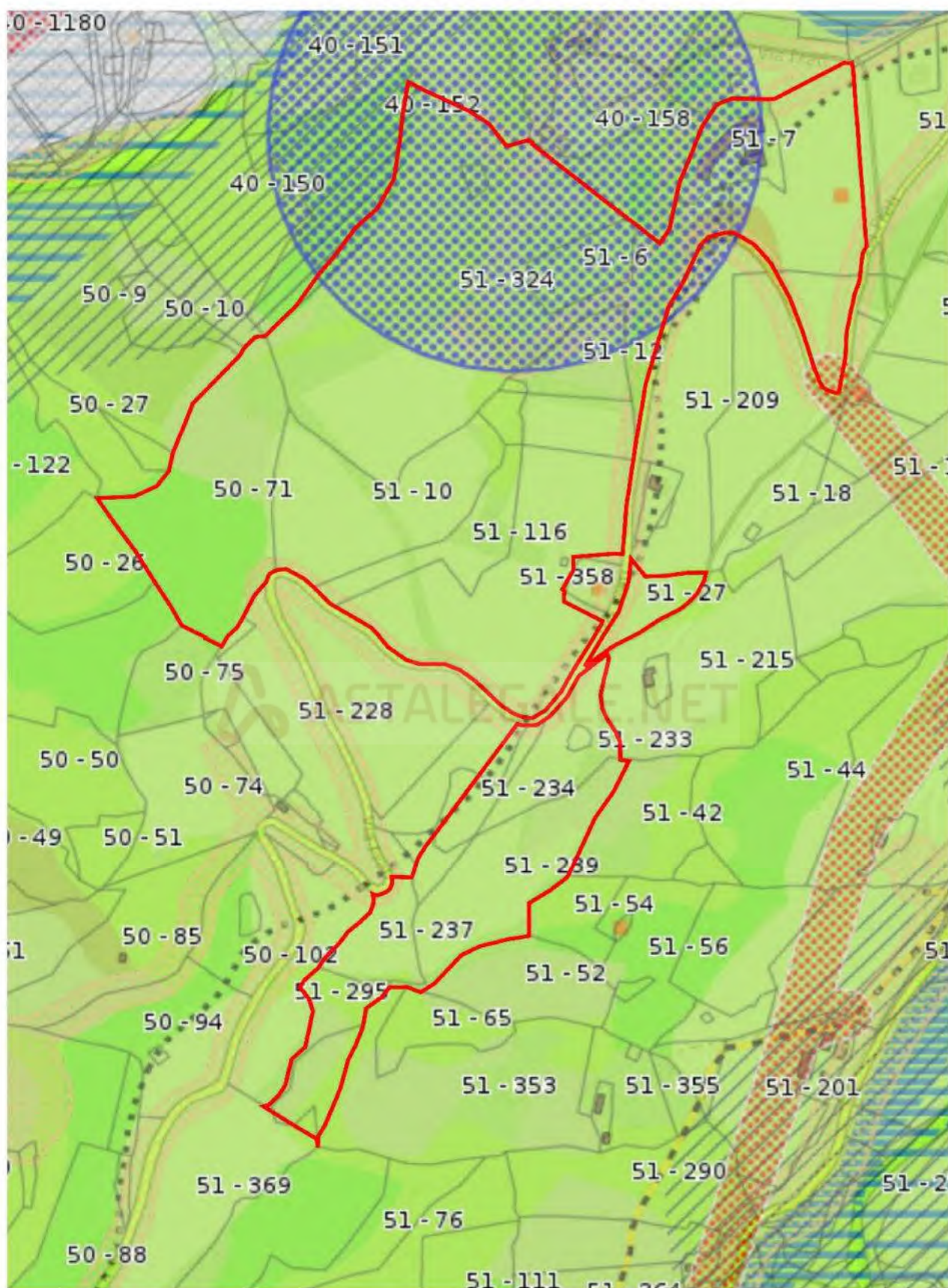
- NORD : **Foglio 51** – Particella 167-152-156-317;
- EST: **Foglio 51** – Particella 78-151-142-123-139-145-17-209-Via dei Frati-205-215-42-54-5265-353.
- SUD : **Foglio 51** – Particella 369-295-228.
- OVEST: **Foglio 50** – Particella 75-26-122-27-28-9-10.

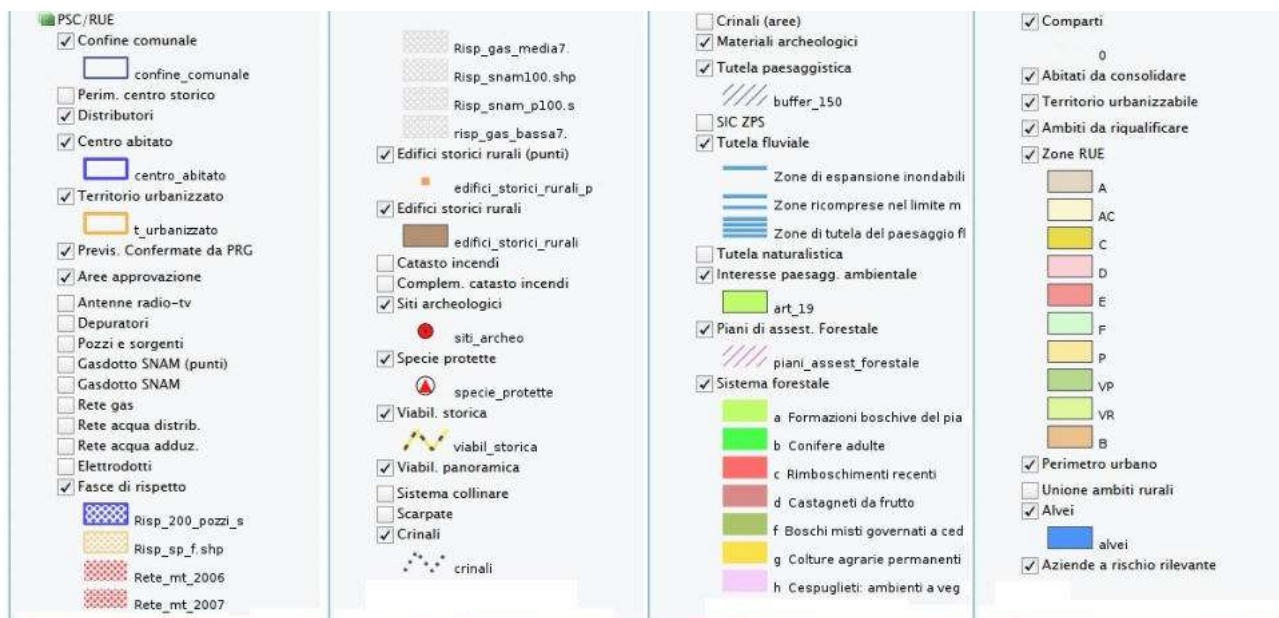


Aerofotogrammetria.



Planimetria catastale.





Planimetria e Legenda – Piano Strutturale Comunale.

02.C) Dati Catastali attuali.

Catasto Terreni del Comune di Modigliana (F259)

Catasto Fabbricati del Comune di MODIGLIANA (F259)

- Foglio 51 – Particella 360 – Categoria F1 - Consistenza Mq. 324 – Ente Urbano.

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

- Foglio 51 – Particella 7 – Sub.1 – Categoria D/10 - Rendita Euro 14.300,00

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

- Foglio 51 – Particella 246 – Categoria D/10 – Rendita Euro 36,00

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

Catasto Terreni del Comune di MODIGLIANA (F259)

Foglio 50 – Particella 71;

- PASCOLO CESPUGLIATO - Reddito Domenicale Euro 4,34 - Reddito Agrario Euro 16,27 - Dati di Superficie Mq . 21.000.

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

Foglio 51 – Particella 5;

- VIGNETO - Reddito Domenicale Euro 3,29 - Reddito Agrario Euro 3,75 - Dati di Superficie Mq.440.

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

Foglio 51 – Particella 6;

- Porzione "A" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 70 .
- Porzione "B" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 81,98 - Reddito Agrario Euro 36,78 - Dati di Superficie Mq. 4070 .
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 48 .
- Totale Superficie Mq. 4.188; Totale Reddito Domen. Euro 82,00 - Totale Reddito Agrario Euro 36,00

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

Foglio 51 – Particella 10;

- Porzione "A" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,46 - Reddito Agrario Euro 0,46 - Dati di Superficie Mq. 4.485 .
- Porzione "B" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 64,55 - Reddito Agrario Euro 73,46 - Dati di Superficie Mq. 8.620.
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 60,73 - Reddito Agrario Euro 27,25 - Dati di Superficie Mq. 3.015.
- Totale Superficie Mq. 16.120; Totale Reddito Domen. Euro 125,74 - Totale Reddito Agrario Euro 101,17.

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

Foglio 51 – Particella 11;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,23 - Reddito Agrario Euro 0,23 - Dati di Superficie Mq . 1.130.

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

Foglio 51 – Particella 12;

- Porzione "A" BOSCO ALTO - Reddito Domenicale Euro 9,11 - Reddito Agrario Euro 1,46 - Dati di Superficie Mq. 3.527 .
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 968.
- Porzione "C" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 0,49 - Reddito Agrario Euro 0,55 - Dati di Superficie Mq.65.
- Porzione "D" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 90.
- Totale Superficie Mq. 4.650; Totale Reddito Domen. Euro 9,71 - Totale Reddito Agrario Euro 2,12.

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

Foglio 51 – Particella 27;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 0,49 - Reddito Agrario Euro 0,55 - Dati di Superficie Mq.65.
- Porzione "D" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 90.
- Totale Superficie Mq. 3.990; Totale Reddito Domen. Euro 46,24 - Totale Reddito Agrario Euro 20,85.

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

Foglio 51 – Particella 41;

- FRUTTETO - Reddito Domenicale Euro 6,24 - Reddito Agrario Euro 2,71 - Dati di Superficie Mq.300.

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

Foglio 51 – Particella 116;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 2,21 - Reddito Agrario Euro 12,51 - Dati di Superficie Mq.295.
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,35 - Reddito Agrario Euro 0,35 - Dati di Superficie Mq. 3.380.

- Porzione "C" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 7,62 - Reddito Agrario Euro 8,67 - Dati di Superficie Mq.629.
- Porzione "D" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,02 - Reddito Agrario Euro 0,02 - Dati di Superficie Mq.45.
- Porzione "E" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 9,62 - Reddito Agrario Euro 10,95 - Dati di Superficie Mq.1.285.
- Totale Superficie Mq. 5.790; Totale Reddito Domen. Euro 16,91 - Totale Reddito Agrario Euro 19,19.

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

Foglio 51 – Particella 117;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,05 - Reddito Agrario Euro 0,05 - Dati di Superficie Mq.220.

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

Foglio 51 – Particella 118;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 15,24 - Reddito Agrario Euro 17,34 - Dati di Superficie Mq. 2.035.
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,13 - Reddito Agrario Euro 0,13 - Dati di Superficie Mq. 1.212.
- Porzione "C" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 7,62 - Reddito Agrario Euro 8,67 - Dati di Superficie Mq.1018.
- Porzione "D" BOSCO ALTO. - Reddito Domenicale Euro 0,12 - Reddito Agrario Euro 0,12 - Dati di Superficie Mq.45.
- Totale Superficie Mq. 4.310; Totale Reddito Domen. Euro 23,11 - Totale Reddito Agrario Euro 26,16

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

Foglio 51 – Particella 122;

- BOSCO ALTO - Reddito Domenicale Euro 9,53 - Reddito Agrario Euro 1,52 - Dati di Superficie Mq.3690.

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

Foglio 51 – Particella 191;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,02 - Reddito Agrario Euro 0,04 - Dati di Superficie Mq.240

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

Foglio 51 – Particella 192;

- Porzione "A" BOSCO ALTO. - Reddito Domenicale Euro 0,31 - Reddito Agrario Euro 0,46 - Dati di Superficie Mq.2954.
- Porzione "B" PASCOLO ARBOREO. - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 58.
- Totale Superficie Mq. 3012; Totale Reddito Domen. Euro 0,34 - Totale Reddito Agrario Euro 0,47

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

Foglio 51 – Particella 221;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 11,78 - Reddito Agrario Euro 5,29 - Dati di Superficie Mq.585;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 135;
- Totale Superficie Mq. 720; Totale Reddito Domen. Euro 11,79 - Totale Reddito Agrario Euro 5,30

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

Foglio 51 – Particella 233;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 64,61 - Reddito Agrario Euro 28,99 - Dati di Superficie Mq.3.208;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,30 - Reddito Agrario Euro 0,30 - Dati di Superficie Mq. 2.862;
- Totale Superficie Mq. 6.070; Totale Reddito Domen. Euro 64,91 - Totale Reddito Agrario Euro 29,29.

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

Foglio 51 – Particella 234;

- Porzione "A" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,30 - Reddito Agrario Euro 0,30 - Dati di Superficie Mq. 248;
- Porzione "B" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 34,30 - Reddito Agrario Euro 15,39 - Dati di Superficie Mq.1.703;
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario Euro 0,03 - Dati di Superficie Mq. 329;
- Totale Superficie Mq. 2.280; Totale Reddito Domen. Euro 34,36 - Totale Reddito Agrario Euro 15,45.

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

Foglio 51 – Particella 236;

- SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 4,49 - Reddito Agrario Euro 8,99 - Dati di Superficie Mq.2.900;

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

Foglio 51 – Particella 237;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 59,82 - Reddito Agrario Euro 26,84 - Dati di Superficie Mq.2.970;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,11 - Reddito Agrario Euro 0,11 - Dati di Superficie Mq. 1.070;
- Porzione "C" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 7,25 - Reddito Agrario Euro 3,25 - Dati di Superficie Mq. 360;
- Totale Superficie Mq. 4.400; Totale Reddito Domen. Euro 67,18 - Totale Reddito Agrario Euro 30,20.

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

Foglio 51 – Particella 238;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 11,18 - Reddito Agrario Euro 5,02 - Dati di Superficie Mq.555;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,07 - Reddito Agrario Euro 0,07 - Dati di Superficie Mq. 645;
- Totale Superficie Mq.1.200; Totale Reddito Domen. Euro 11,25 - Totale Reddito Agrario Euro 5,09.

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

Foglio 51 – Particella 239;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 24,35 - Reddito Agrario Euro 27,71 - Dati di Superficie Mq.3.252;
- Porzione "B" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 28,32 - Reddito Agrario Euro 12,71 - Dati di Superficie Mq. 1.406;
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,85 - Reddito Agrario Euro 0,85 - Dati di Superficie Mq. 8.182;
- Totale Superficie Mq. 4.400; Totale Reddito Domen. Euro 67,18 - Totale Reddito Agrario Euro 30,20.

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

Foglio 51 – Particella 324;

- FRUTTETO - Reddito Domenicale Euro 1.097,65 - Reddito Agrario Euro 492,53 - Dati di Superficie Mq. 54.496;

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

Foglio 51 – Particella 329;

- Porzione "A" SEMINATIVO ARBOREO . - Reddito Domenicale Euro 10,59 - Reddito Agrario Euro 21,18 - Dati di Superficie Mq. 6.835;
- Porzione "B" ULIVETO. - Reddito Domenicale Euro 32,10 - Reddito Agrario Euro 30,50 - Dati di Superficie Mq. 6.216;
- Totale Superficie Mq. 13.051; Totale Reddito Domen. Euro 42,69 - Totale Reddito Agrario Euro 51,68.

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

Foglio 51 – Particella 358;

- VIGNETO - Reddito Domenicale Euro 177,47 - Reddito Agrario Euro 201,95 - Dati di Superficie Mq. 23.699;

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

TOTALE SUPERFICIE TERRENI:

MQ. 190.736

02.C) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

• *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 16/02/2024 a favore di Intestati a:*

******OMISSIS****** con sede legale in Intestati a: ******OMISSIS******

e Nota di Trascrizione di Agenzia delle Entrate di Forlì cui al Registro Generale n.4658 – Registro Particolare n.3319 del 19/03/2024.

Esistono piccole discrasie tra i dati catastali riportati negli atti ingiuntivi e quelli delle visure attuali

Ecco un riepilogo delle discrasie con riferimento al Catasto Terreni :

- Catasto Terreni - Foglio 51 – Particella 4, riportata negli atti ingiuntivi è in realtà la medesima di cui al Foglio 51- Particella 324.
- Catasto Terreni - Foglio 51 – Particella 79, riportata negli atti ingiuntivi è in realtà la medesima di cui al Foglio 51- Particella 329.

Queste due discrasie non incidono sulla natura giuridica degli atti sia di Pignoramento che della Nota di Trascrizione.

 ASTALEGALE.NET

- Catasto Fabbricati – Foglio 51- Particella 360. Questa particella non risulta essere pignorata in quanto è un Ente Urbano di categoria catastale "F1". Trattasi di una servitù di passaggio come riportato nell'ispezione ipotecaria a pagina "3" del 29/04/2024 di cui alla Nota di Trascrizione Registro Generale n.17314 e Registro Particolare n. 10868.

02.E) Descrizione degli immobili pignorati:

Sezione Fabbricati.

Gli immobili edilizi pignorati sono costituiti da un complesso a destinazione agriturismo composto come già ricordato da diversi corpi di fabbrica, disposti in maniera armonica ad emiciclo che creano una corte interna.



Aerofotogrammetria degli immobili anno 2003



Aerofotogrammetria degli immobili anno 2023

Come si può notare dalle due foto sopra esposte il complesso agriturismo nasce dalla ristrutturazione di immobili rurali preesistenti che a loro volta furono realizzate in una zona pianeggiante a fianco del crinale.

Dalla Via dei Frati si giunge, tramite uno stradello di accesso, al primo edificio denominato "A", che è composto da un piano terra destinato ad hall/reception della struttura agrituristica. Immediatamente sul lato posteriore verso la piazzetta interna e sempre al piano terra abbiamo le sale destinate al ristoro ed i locali destinati a cucina con i relativi servizi.

Dal lato di ingresso al ristorante, sempre nel primo edificio denominato "A", una scala esterna ci conduce al piano primo dove qui abbiamo invece due unità immobiliari destinate all'ospiti comprensive di cucina con camere da letto dove all'interno abbiamo il collegamento diretto con i servizi igienici.

Un porticato (questo di nuova costruzione) posto sul retro del ristorante conduce all'altra ala dei manufatti edilizi e precisamente nel corpo "C" la cui destinazione d'uso è una sala ricreativa adibita a convegni e workshop, molto ampia in termini di superficie e dotata di tutti i servizi preposti a tale destinazione, ossia con sale destinate a colazioni di lavoro - buffet ed una piccola cucina per preparazione vivande. Sono presenti anche degli ambienti riservati a depositi di attrezzature convegnistiche e naturalmente i servizi igienici. Al piano superiore, da cui si accede solo dall'esterno sul lato posteriore, sono presenti dei vani destinati a ripostiglio e deposito in spazi realizzati nel sottotetto.

In adiacenza alla sala convegnistica abbiamo la prima serie di alloggi per ospiti e precisamente nel blocco "B1" costituita da quattro unità immobiliari di diverse tipologie dotate di soggiorno, 2 o più servizi igienici, una o più camere da letto. Al termine della prima serie delle unità immobiliari ad uso alloggi per ospiti, ossia del blocco "B1" troviamo un'unità immobiliare destinata esclusivamente a centrale termica comune a servizio di tutto il complesso agriturismo connessa ad un passaggio pedonale che conduce dalla corte interna alla parte posteriore dell'intero corpo di fabbrica. Continuando la descrizione del complesso edilizio, in adiacenza alla centrale termica ed in direzione verso la collina troviamo il blocco "B2" e dove abbiamo ancora una serie di altre 3 unità immobiliari a destinazione alloggi per ospiti disposta su un terrapieno che giace sulle curve di livello della proprietà. In questo caso tutta serie di unità di immobiliari possiedono ciascuna una cucina-soggiorno, una doppia camera da letto ed un triplice servizio igienico.

La tipologia strutturale del complesso agriturismo è mista, parte in struttura intelaiata in calcestruzzo armato ed in buona parte è in muratura portante. I solai sono in legno con decorazione poi con travi strutturali in legno massello, murature perimetrali e di spina in laterizio e rifinite esternamente con un rivestimento in pietra locale. Le coperture del complesso agriturismo e del portico hanno una struttura in legno massello con il manto di copertura in coppi in laterizio. L'intradosso dei solai è di varia tipologia: negli alloggi abbiamo un controsoffitto in cartongesso tinteggiato, nella sala convegnistica abbiamo le perline in legno, nel ristorante abbiamo le volte a crociera e una parte di volterrane in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri a doppia camera e banchine grigie in pietra serena e sono dotati di scuri in legno. La lattoneria è in rame.

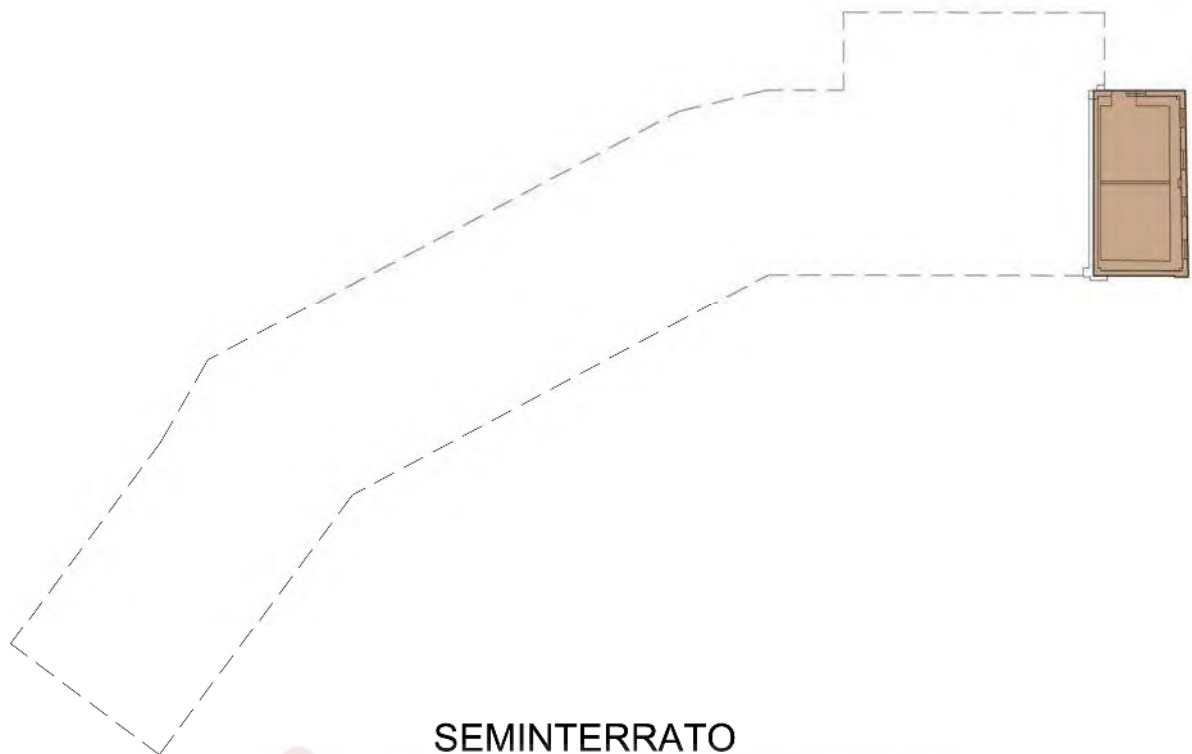
Internamente i muri sono intonacati e tinteggiati negli alloggi e nella sala convegni, nel ristorante i muri interni sono rivestiti in pietra. I pavimenti interni sono in piastrelle ceramiche. I servizi igienici sono tutti dotati di bidet, vaso a sedere e lavandino, hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico con allaccio alle reti urbane sulla pubblica via. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaie a gas metano oltre a biomassa con riscaldamento a termosifoni. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che la villa non sia collegata al sistema fognario pubblico ma che la rete fognante sia a dispersione e per quanto riguarda lo scarico delle acque nere con gli appositi filtri depuratori. Ci sono infine altre dotazioni impiantistiche, sistema di condizionamento, attacco telefonico, impianto per la ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, di manutenzione e condizione molto buona.

Il complesso agriturismo si pone in condizioni altamente ottimali, non sono emerse problematiche di nessun tipo quali sconnessioni, dissesti statici ed umidità. È un segno tangibile di un progetto di ristrutturazione ad elevate capacità tecniche e professionali coadiuvate veramente da lavori edili ed impiantistici eseguiti "a regola d'arte".

Un altro immobile oggetto di pignoramento è un piccolo proservizio ad uso deposito agricolo e ricovero attrezzi. Trattasi di un modesto fabbricato posto nella proprietà a servizio dei terreni. Storicamente questo piccolo immobile perdura sicuramente da ante 1967 ed è costituito strutturalmente da pareti in muratura portante, copertura in legno con manto di coppi in laterizio.

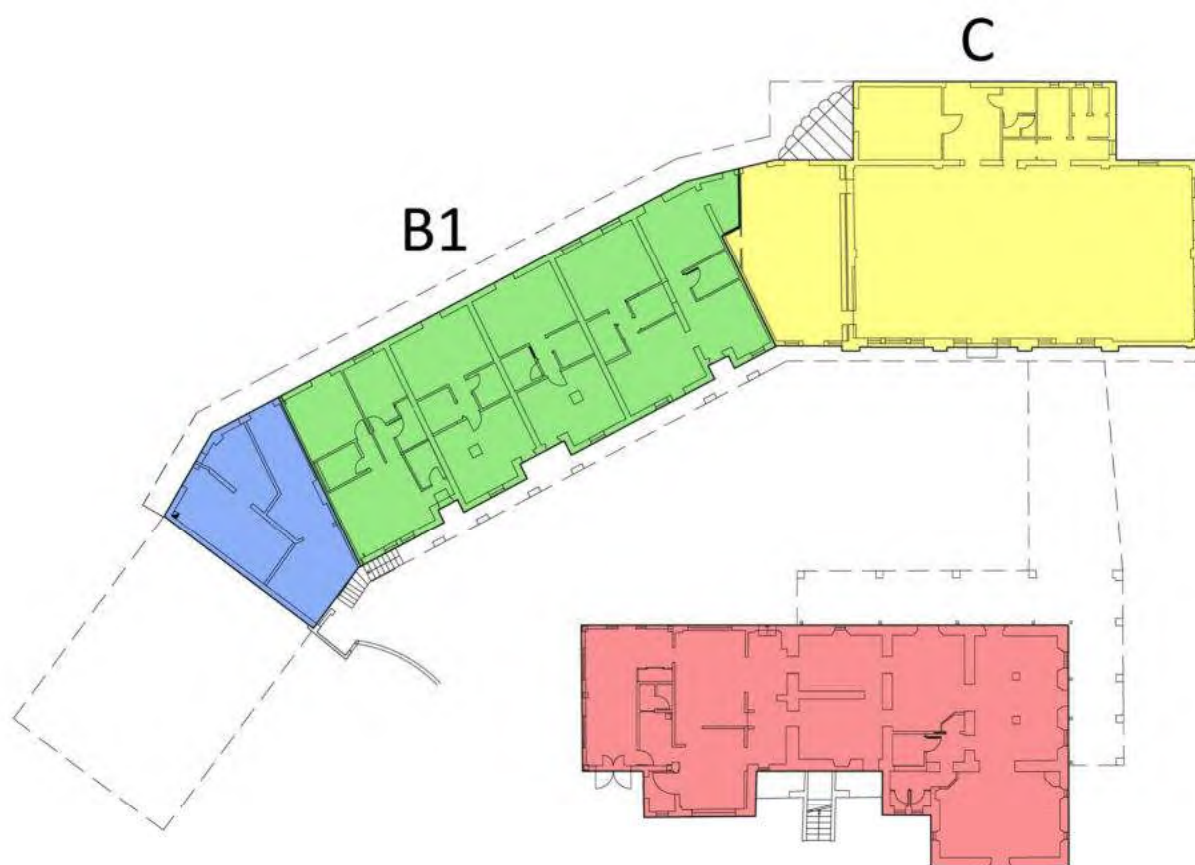
Non esiste l'impianto di riscaldamento . Lo stato manutentivo è piuttosto mediocre segno tangibile della destinazione d'uso dell'immobile che è puramente un deposito.



SEMINTERRATO
ASTALEGALE.NET

LEGENDA

- PARTI COMUNI
- ALLOGGI OSPITI
- AREA CONVEGNI
- RISTORANTE
- USO AGRICOLO

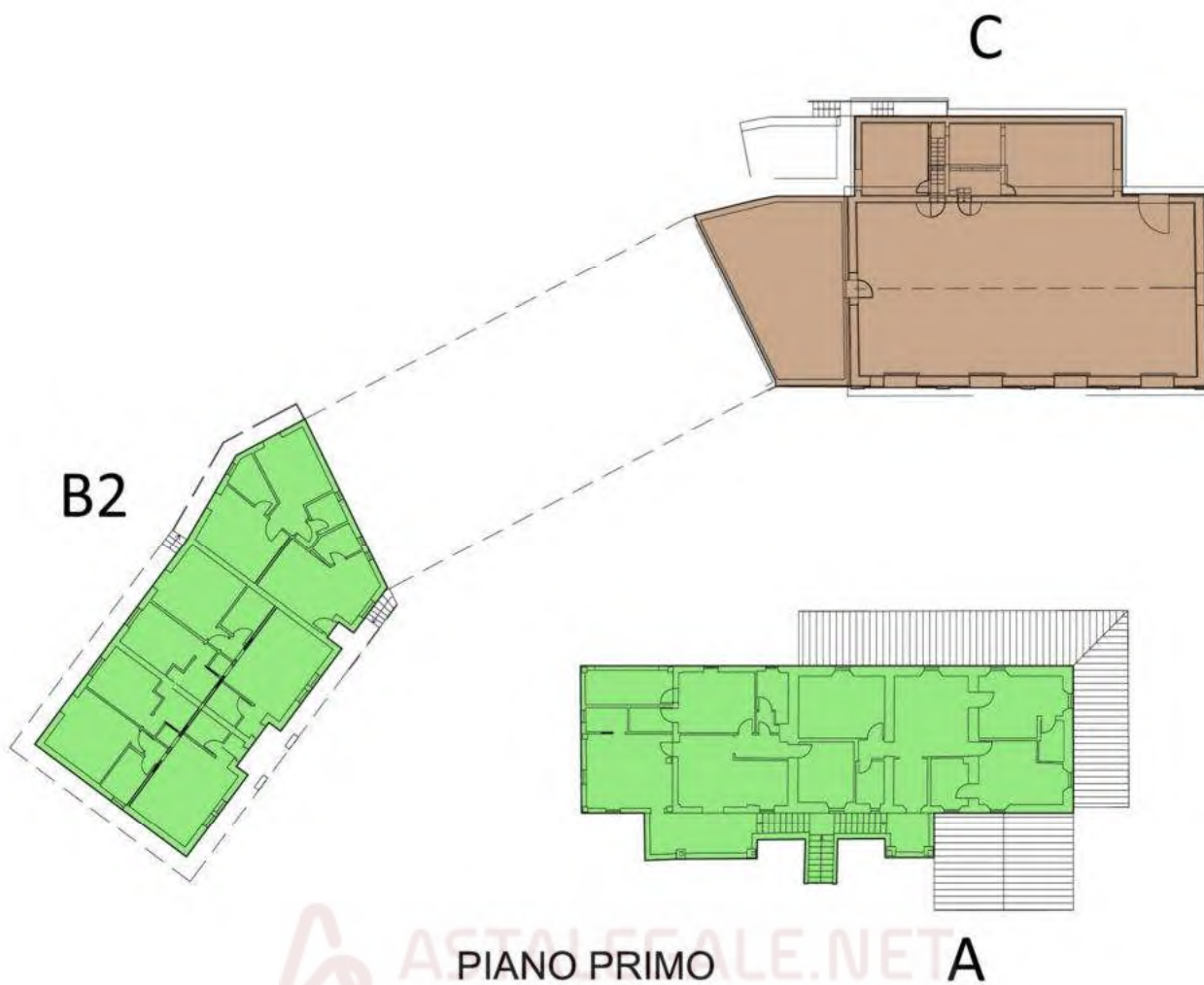


PIANO TERRA

ASTALEGALE.NET

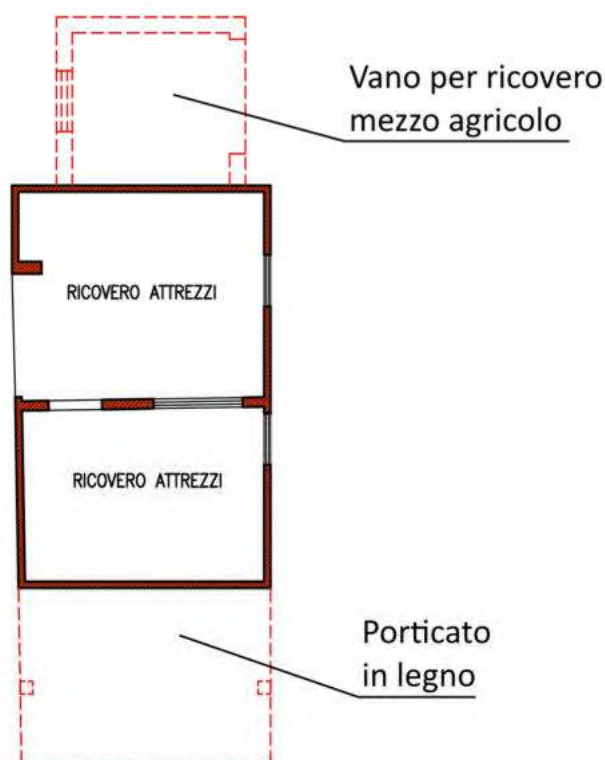
LEGENDA

	PARTI COMUNI
	ALLOGGI OSPITI
	AREA CONVEGNI
	RISTORANTE
	USO AGRICOLO



LEGENDA

	PARTI COMUNI
	ALLOGGI OSPITI
	AREA CONVEGNI
	RISTORANTE
	USO AGRICOLO



Planimetria del Proservizio agricolo situato al Foglio catastale 51, particella 246. **Sono indicati con tratteggio rosso i volumi edificati senza titolo edilizio**: un porticato in legno (in basso) sul lato Nord ed un vano chiuso ad uso ricovero mezzo agricolo sul lato Sud. Come indicato più ampiamente in Relazione, tali volumi vanno rimossi in modo da ripristinare la condizione allo stato legittimo.

Sezione immobili agricoli.

I terreni agricoli che fanno parte della proprietà sono in prevalenza vigneti, impiantati e coltivati con le moderne tecnologie viticole ed il "fiore all'occhiello" di questa azienda è proprio la produzione dei vini di altissima qualità nel rispetto della tradizione modiglianese.

Già in epoca romana si coltivano le viti insieme al frumento ed uliveti e successivamente le tradizioni viticole e le produzioni di sangiovese furono intraprese dai monaci vallombrosani. Nel periodo mediceo Modigliana assunse un ruolo sempre più prevalente nella produzioni viticola ed oggi è sicuramente il riferimento principale dell'economia locale, favorita dalle condizioni climatiche, dal terreno e dal territorio, dalla regimazione delle acque locali, etc.

Tra l'altro il territorio Modiglianese si può identificare come dicono i francesi nel "*il terroir (teruàr)*" ossia un'area ben delimitata, dove le condizioni naturali, fisiche e chimiche, la zona geografica e il

clima permettono la realizzazione di un vino specifico e identificabile mediante le caratteristiche uniche della propria territorialità. Il *terroir* definisce anche l'interazione tra più fattori, come terreno, disposizione, clima, viti, viticoltori e consumatori del prodotto. Questa parola non può essere banalmente tradotta in altre lingue con "territorio", in quanto il concetto è molto più complesso. Anche se, tradizionalmente, il termine è stato utilizzato dai francesi per il mondo vitivinicolo, oggi "*terroir*" è utilizzato (con concetto analogo) anche per altri prodotti agricoli (formaggi, salumi, ortaggi, pane, ecc.) e, in particolare nell'olivicoltura.

Tutti i vini della ****OMISSIS**** sono prodotti con le uve dei vigneti di proprietà, tutti ammessi alla classificazione DOC. Ogni vino è micro-vinificato separatamente a partire dal rispettivo "cru", ossia dalle uve della stessa varietà coltivate in uno stesso vigneto. La primavera dopo la vendemmia, l'enologo, Francesco Bordini, assembla i "crus" in cuvée.

Tutti i Frawines® sono imbottigliati presso la cantina della ****OMISSIS****: i rossi in bottiglia bordolese con tappo in sughero naturale e i bianchi con tappo "Stelvin"® in atmosfera controllata, per preservarne l'aroma caratteristico e l'ottima freschezza originale.

Scelte ardue, in questo mondo del vino sempre più mercificato: rendere conto dei propri terroirs senza preclusioni, né per gli autoctoni, né per gli internazionali, né per le varietà di terroirs lontani, ma simili a quelli locali per composizione del terreno e clima, come testimonia l'agronomo, Remigio Bordini che qui ha introdotto lo Chardonnay Musqué, splendidamente ambientato nelle colline dell'alta Romagna. Una scelta di totale trasparenza: stare sul mercato con due linee microvinificate, entrambe ottenute a partire da vini in purezza: i RONCHI ovvero i CRUS; le CUVEES ovvero i BLEND.

Le altre colture, frutteti (nespole ed albicocchi) ed uliveti sono secondarie rispetto alla produzione del vino dove è già stata descritta l'importante attività imprenditoriale vinicola della società agricola "****OMISSIS****". Altre porzioni della proprietà agricola sono occupati da boschi, seminativi, ecc. come meglio specificato successivamente nella valutazione estimativa.

Bisogna altresì ricordare i circa 4.000 mq di terreno franato in seguito all'alluvione del 2023 che hanno estirpato soprattutto porzioni di terreno agricolo interessati da colture quali vigneti e frutteti e che hanno purtroppo deprezzato il reale valore complessivo dei terreni agricoli.

*Vedi All. 03 – Visure attuali per soggetto (rif. Società "****OMISSIS****") e visura storica;*

Vedi All. 04 – Planimetria catastale dei terreni;

Vedi All. 05 – Planimetria catastale dei fabbricati (agriturismo e proservizio);

Vedi All. 06 - Relazione di verifica ipocatastale;





Perimetro delle aree alluvionate e franate ante 2023



In evidenza le aree alluvionate e franate post 2023

02.F) Documentazione Fotografica – Complesso agrituristico.



Fot. 01 – Vista generale del complesso agrituristico da Via dei Frati.



Fot. 02 – Vista ravvicinata del complesso agrituristico da Via dei Frati.



Fot. 03 – Vista del complesso agriturismo dal blocco alloggi "B2".



Fot. 04 - Vista interna del complesso agriturismo. Sul lato sinistro la parte posteriore del ristorante.



Fot. 05 - Vista dell'immobile dedicato a ristorante (ingresso sulla destra) e la scala che conduce alle unità destinate agli ospiti.



Fot. 06 - Vista della corte interna del complesso agriturismo.



Fot. 07 - Vista della pensilina che conduce alla sala convegni/workshop.



Fot. 08 - Dettaglio della tettoia in legno sulla parte posteriore dell'edificio ristorante/alloggi per ospiti.



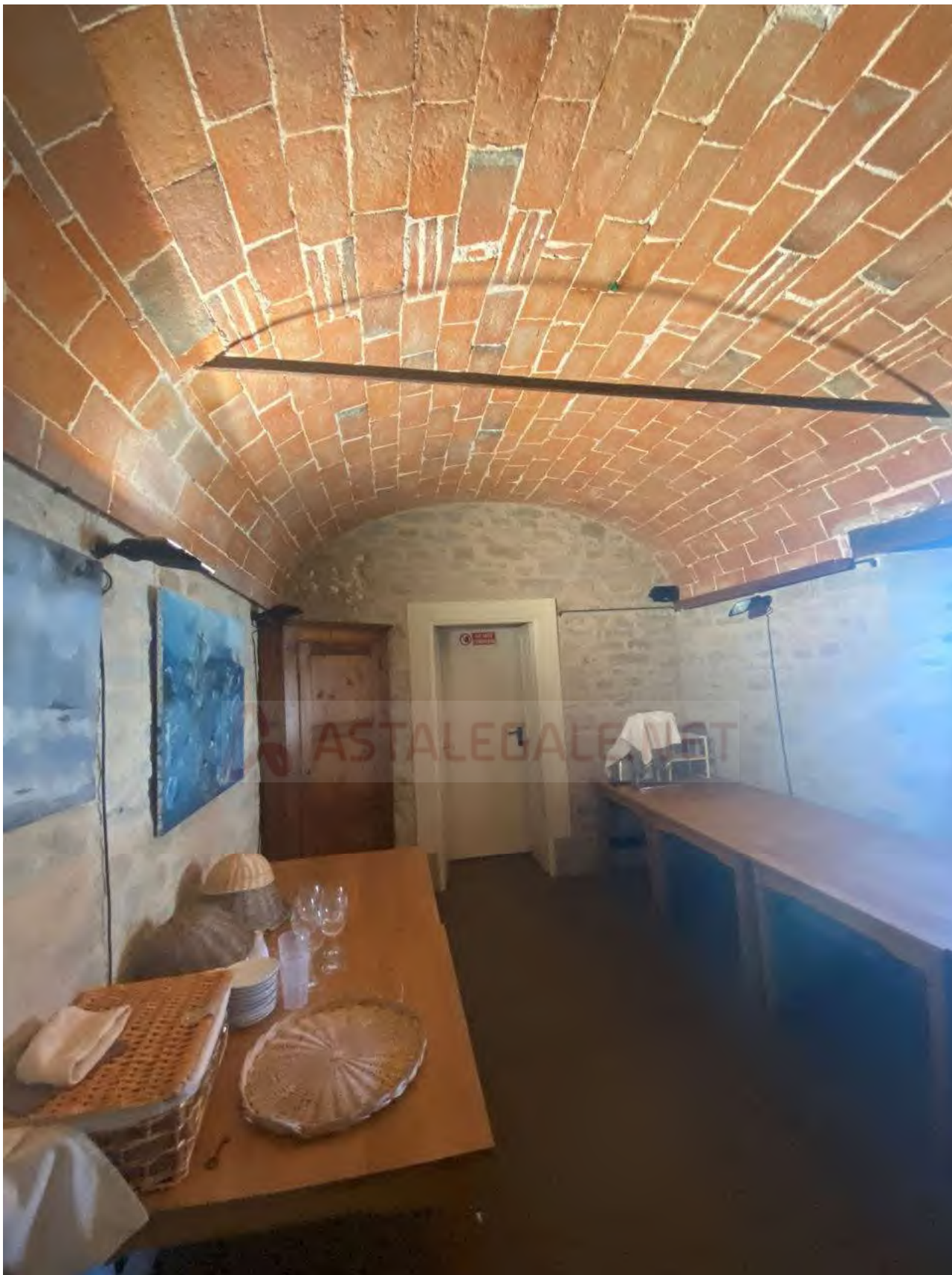
Fot. 10 - Dettaglio degli interni zona hall/reception.



Fot. 11 - Dettaglio degli interni zona hall/reception. In evidenza la bellezza delle volte a crociera.



Fot. 12 - Dettaglio degli interni della zona ristoro.



Fot. 13 - Dettaglio degli interni della zona ristoro. In evidenza le volte in laterizio.



Fot. 14 - Vista degli interni dei locali destinati a cucina.



Fot. 15 - Vista degli interni dei locali destinati a workshop/sala convegni.



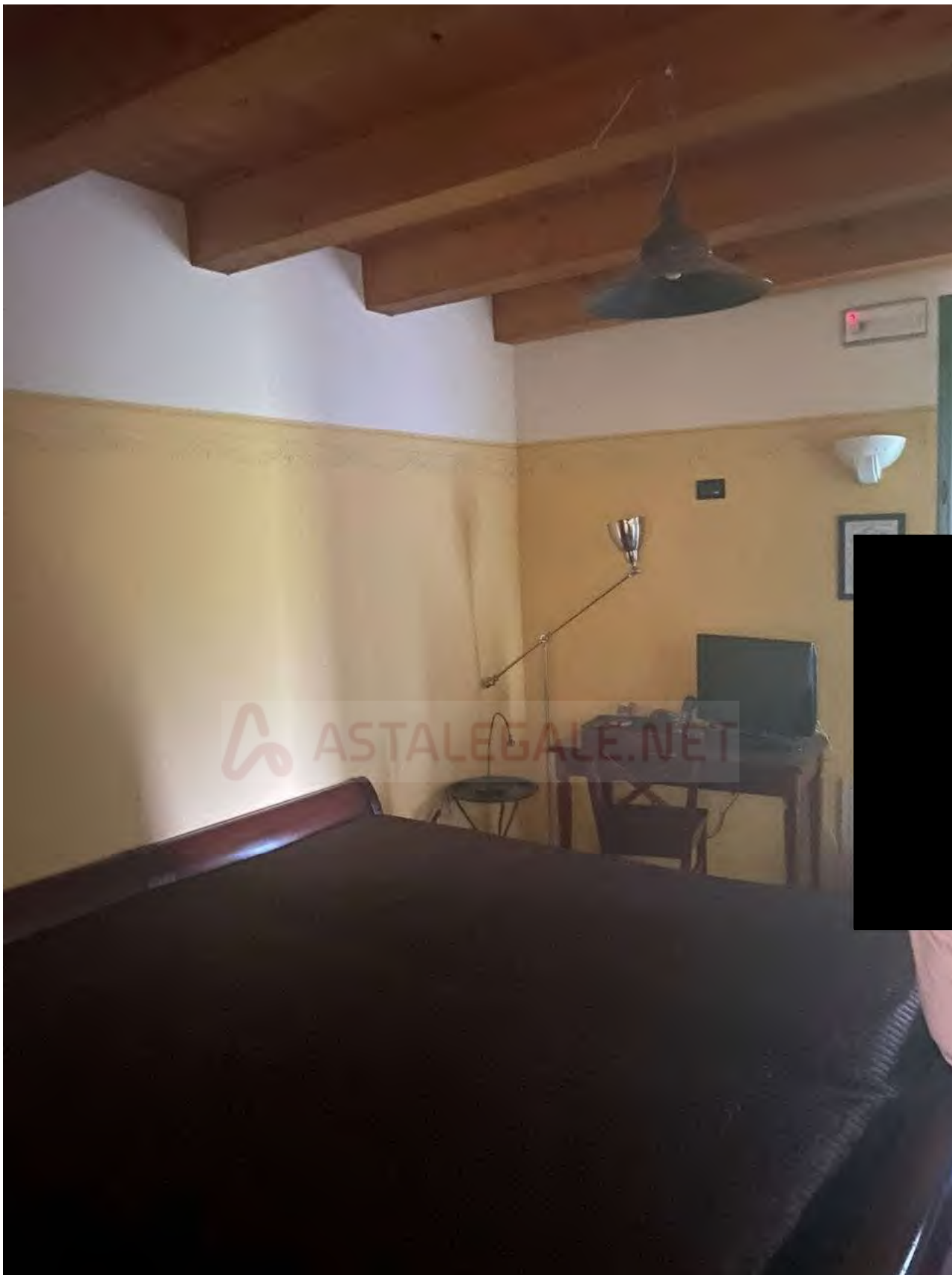
Fot. 16 - Vista dei locali destinati a ripostiglio nel sottotetto della sala convegni/workshop.



Fot. 17 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.



Fot. 18 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.



Fot. 19 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.



Fot. 20 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.



Fot. 21 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.



Fot. 22 - Vista dei dettagli impiantistici della centrale termica comune.

02.G) Documentazione Fotografica – Proservizio esterno.



Fot. 1 - Vista del proservizio lato posteriore.



Fot. 2 - Vista della tettoia del proservizio.



Fot. 3 - Vista del proservizio

02.H) Documentazione Fotografica – Terreni agricoli



Fot. 1 - Vista di Via dei Frati che conduce verso la proprietà.



Fot. 2 - Vista dello splendido panorama dalla proprietà "****OMISSIS****".



Fot. 3 - Terreni agricoli – Bosco alto.



Fot. 4 - Terreni agricoli – Bosco alto.



Fot. 5 - Terreni agricoli – Uliveti



Fot. 6 - Terreni agricoli – Uliveti.



Fot. 7 - Terreni agricoli – Uliveti.



Fot. 8 - Terreni agricoli – Uliveti.



Fot. 9 - Terreni agricoli – Vigneti.



Fot. 10 - Terreni agricoli – dettaglio del grappolo Sangiovese.



Fot. 11 - Terreni agricoli – dettaglio dei sostegni in legno dei vigneti.



Fot. 11 - Terreni agricoli – vigneti. In evidenza i sesti di impianto ed i corridoi tra i filari, molto ampi.



Fot. 12 - Terreni agricoli – vigneti .



Fot. 13 - Terreni agricoli – vigneti.



Fot. 14 - Terreni agricoli – vigneti.



Fot. 15 - Terreni agricoli – vigneti.



Fot. 16 - Terreni agricoli – vigneti.



Fot. 17 - Terreni agricoli – vigneti.



Fot. 18 - Terreni agricoli – vigneti.



Fot. 19 - Terreni agricoli – Bosco ceduo.



Fot. 20 - Terreni agricoli – Vista delle zone franate in seguito all'alluvione 2023.



Fot. 21 - Terreni agricoli – Vista delle zone franate in seguito all'alluvione 2023.



Fot. 22 - Terreni agricoli – Vista delle zone franate in seguito all'alluvione 2023.

QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. ATAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.

03.A) Proprietà e provenienza

Le proprietà sono in capo alla società esecutata:

****OMISSIS****

****OMISSIS****

Numero REA ****OMISSIS**** – Codice Fiscale/Partita IVA ****OMISSIS****

I beni sono pervenuti alla predetta società con atto di compravendita datato 29 Agosto 2005 notaio rogante dott. Adalberto Mercatali di Forlì, Repertorio n. 100971 – Matrice n. 25217 e registrato a Forlì il 12 Settembre 2005, n.213 – Mod. 1V ai n. 17863/10321.

La parte venditrice era costituita dai seguenti soggetti:

-	****OMISSIS****	Nato	****OMISSIS****	a	****OMISSIS****	C.F.	****OMISSIS****
	****OMISSIS****	Nata	****OMISSIS****	a	****OMISSIS****	C.F.	****OMISSIS****
	****OMISSIS****	Nata	****OMISSIS****	a	****OMISSIS****	C.F.	****OMISSIS****
	****OMISSIS****	Nato	****OMISSIS****	a	****OMISSIS****	C.F.	****OMISSIS****
	****OMISSIS****	Nata	****OMISSIS****	a	****OMISSIS****	C.F.	****OMISSIS****
	****OMISSIS****	Nata	****OMISSIS****	a	****OMISSIS****	C.F.	****OMISSIS****
	****OMISSIS****	Nata	****OMISSIS****	a	****OMISSIS****	C.F.	****OMISSIS****

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio

pervenire al signori :

OMISSIS Nato ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nato ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***, ciascuno

per quota 1/18 Piena Proprietà;

alla signora ***OMISSIS*** Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F.

OMISSIS, per quota 3/18 Piena Proprietà, in virtù di atto per causa morte —certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Forlì in data **04/10/2001 n. rep. 69/665 e trascritta il 07/10/2002 al n.ri 16408/10639** in morte di ***OMISSIS*** Nato ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***, deceduto il ***OMISSIS***,

(Si rileva accettazione tacita d'eredità con atto ai rogiti del notato Mercatali Adalberto da Forlì (FC) in data 29/08/2005 rep. n. 100971 e trascritto il 02/09/2005 ai n.ri 17994/10382 in morte di ***OMISSIS***)

Vedi All. 07 – Atti di compravendita degli esecutati.

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

L'Esperto Estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 29/04/2024 le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le

iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella Relazione Notarile Sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

Vedi All. 08 – Ispezioni ipotecarie generali relativa alla società esecutata.

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

L'Esperto Estimatore in data 24/04/2024 ha estratto copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili e precisamente mappa catastale, planimetria catastali dell'immobile e visura dell'immobile.

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Estimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE

CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Attualmente il compendio pignorato è nella disponibilità della società agricola debitrice "****OMISSIS****", in forza dell'autorizzazione del G.E. sino all'aggiudicazione degli immobili, disposta con provvedimento del 30/07/2024 ed a fronte del versamento mensile della somma di € 400,00.

Accanto alla disponibilità della società citata si segnala la presenza presso in uno degli alloggi per ospiti della famiglia della Sig.ra ****OMISSIS****, quale custode incaricata dalla società esecutata allo scopo di garantire una costante guardiana della proprietà.

QUESITO 8.PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI,VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli dal presente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura. Non essendo poi il compendio immobiliare configurato come un condominio, non esistono neppure vincoli di natura condominiale, né prelaioni legali.

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.

L'intero compendio agrituristico è interessato ai seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale Comunale;
- Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE ;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- P.T.C.P – Piano Territoriale Comunale Provinciale.

- Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico ;
- R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999 in materia di vincolo idrogeologico.

2. Vincoli

I vincoli sono diversi natura e le principale sono nell'ordine:

- Vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999;
- Piano Speciale degli interventi di dissesto idrogeologico /Aree interessate dai dissesti di versante alluvione Maggio 2023.
- Aree tutelate ai sensi dell'art.142- comma 1 .lettera c) – comma 1.lettera g) del D.Lgs. 42/2004;
- Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (Art.19 PTPR – PTCP)
- Area dei tutela dei crinali;
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto agli elettrodotti;
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità – Frane di evoluzione.

Tutti i vincoli sono contenuti nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – allegato alla presente Relazione Tecnica Estimativa dove il Comune di Modigliana (FC) ha evidenziato per ogni particella catastale i rispettivi vincoli tecnici ed ambientali.

Vedi All. 09 – C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica.