



elio fiorini architetto
via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

N. Gen. Repertorio 100/2024

studio FIORINI architettura + urbanistica

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2024 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 7/10/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 4 settembre 2025

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Immobile in comune di CESENA via Linaro 96 località Borello

In data 19/3/2025 è stato assegnato l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 12 maggio 2025 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di Cesena località borello vai Linaro 96

RISPOSTA AI QUESITI

1. E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

Si segnala che la raccomandata, inviata presso la residenza dell'Esecutato è ritornata in quanto lo stesso risulta sconosciuto

E' stato eseguito il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Cesena via Linaro 96 località Borello

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Cesena (codice: C573), costituita da un fabbricato del tipo isolato a destinazione residenziale

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di CESENA (FC) località Borello vai Linaro n. 96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	258	287	3	A/4	4	4 vani	Totale: mq. 76 totale escluse aree scoperte: 76 mq	278,89

Dati derivanti da:

Variazione del 16/7/1997 in atti dal 16/7/1997 Fusione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. D00946.1/1997)
Piano T-S1

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliare indicata:

***** nato in ***** codice fiscale

***** , diritto di proprietà per 1/1

Catasto terreni di CESENA (FC)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	258	287	Ente Urbano	01	46				

Particella corrispondente al catasto fabbricati

Altro terreno oggetto della presente procedura

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	258	734	Corte	00	40				

Nota bene

Nella storia degli intestati non compare il nome dell'Esecutato

Il lotto dove sorge il fabbricato e l'appezzamento distinto con la particella 734 (corte) confinano con le particelle 288 – 485 – 2462 – 289

L'oggetto della presente procedura si trova in comune di Cesena (FC) – via Linaro 96 località Borello

Codice catastale C573. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica(a) E, Gradi Giorno (GG) 2134

- All'esecutato ***** la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Cesena località Borello via Linaro n. 96 individuato al catasto fabbricati al foglio 258 particella 287 subalterno 3 e al catasto terreni al foglio 258 particella 734 è pervenuto per

atto di compravendita del 26/2/2016 numero di repertorio 7707 fascicolo n. 3070 notaio ***** sede Cesena trascritto a Forlì il 11/3/2016 n. 2656 e registrato a Cesena il n. 11/3/2016 al n. 1800.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott.ssa ***** del 3/2/2005 al n- 1397 di formalità; favore ***** nato in ***** e ***** nata in ***** il ***** per i diritti di 1/2 ciascuno in piena proprietà; contro ***** nato a ***** il ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Verbale di Pignoramento immobili n. 10001 del 1/8/2024 a favore ***** con sede in ***** - (domicilio ipotecario eletto: ***** via *****) e contro: ***** nato in ***** il ***** , Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Forlì, in data 1/7/2024 repertorio 2038/2024

Per gli immobili sopradescritti si formula un LOTTO UNICO costituito dal fabbricato composto da piano terra e seminterrato, terreno sul quale insiste il fabbricato e il piccolo appezzamento di terreno (corte)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto della presente è di tipo isolato a destinazione abitativa costituito da piano terra e piano seminterrato con corte (piccolo appezzamento di terreno a sud ovest). In planimetria, per la parte fuori terra, si presenta come due corpi rettangolari addossati, uno di dimensioni maggiore ed una appendice sull'angolo nord est, di piccole dimensioni mentre il piano seminterrato ha forma planimetrica rettangolare per una porzione della proiezione del piano terra.

Il fabbricato ha copertura a due falde con manto in coppi curvi di cotto, il solaio di copertura ha struttura principale e secondaria in legno con soprastante assito; struttura in muratura con pareti esterne intonacate.

Il piano terra è a quota più elevata dal piano di campagna, il livello del piano di calpestio è raggiungibile da una serie di gradini posti in due rampe simmetriche al pianerottolo di sbarco sul fronte dell'ingresso del fabbricato

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada pubblica con l'attraversamento di altre proprietà ed in particolare dalla parte scoperta della particella 290 e a sud est della particella 289 attraverso uno stretto percorso a fianco dell'appendice dell'edificio.

Al momento del sopralluogo, verificata l'impossibilità del percorso sopra descritto per la presenza di arbusti ed alberi sia sul percorso della particella 289 che sulla particella 734 (proprietà quest'ultima dell'esecutato), l'accesso è stato possibile dal terreno agricolo, di altra proprietà, sul fronte del fabbricato tramite una parte di recinzione divelta.

L'ingresso del fabbricato è sul prospetto sud est, con una porta ad una anta in legno che al momento del sopralluogo risultava aperta e di facile accesso.

Le finestre sono in legno con vetro semplice, ad una o due ante, all'esterno delle aperture sono presenti tapparelle in pvc che si raccolgono in cassonetti al di sopra delle aperture.

In alcuni vani sono inseriti pavimenti in piastrelle di ceramica mentre nel servizio igienico non è presente pavimento e rivestimento sulle pareti perimetrali.

In alcuni vani è inserito controsoffitto in lastre fibra minerali, le pareti sono intonacate a civile. Sono presenti gli elementi radianti del tipo a colonna in acciaio preverniciato mentre non è presente la caldaia, non ci sono i sanitari nel bagno perché oggetto di ristrutturazione. Le porte interne (dove presenti) sono in legno

Il piano seminterrato si raggiunge da una scala esterna posta sul fronte sud ovest; i vani sono destinati a cantine.

Gli impianti presenti nel fabbricato non sono funzionanti e sono incompleti. L'unità abitativa, al momento del sopralluogo si presenta in cattive condizioni igienico-funzionali e strutturali e pertanto non idoneo all'utilizzo.

In particolare nel fabbricato sono stati iniziati alcuni lavori edili ed impiantistici mai portati a termine per cui sono evidenti la mancanza di pavimenti in alcuni vani (bagno e antibagno) o ammaloramento degli stessi, l'assenza dei sanitari, le finestre in cattivo stato con vetri rotti o mancanti.

Le opere iniziate e non completate riguardano sia il piano terra (locali di abitazione) che il piano seminterrato (cantine), e l'area esterna

Si sottolinea che l'immobile è stata oggetto di vari titoli abilitativi e di verbale del sopralluogo degli uffici comunali con ordinanza di demolizione di alcune opere difformi dai progetti depositati

Occorre sottolineare anche la necessità di una manutenzione profonda della parte esterna soprattutto per l'aggressività delle alberature e arbusti oltre ad erbe infestanti cresciute spontaneamente che interdicono l'accesso alla proprietà

Il fabbricato nel quale è compresa la porzione in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

Rappresentazione Fotografica Lotto UNICO (esterni ed interni)



Esterni (ingresso)



interni

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolari degli interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso esterno al piano seminterrato e cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso all'area esterna con rete divelta e ingresso da terreno agricolo di altra proprietà e verde che ha invaso il passaggio del terreno della corte

3. La proprietà dell'immobile posto in comune di Cesena (FC) località Borello via Linaro n. 96 individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 258 particella 287 sub 3, categoria A/4 abitazione - classe 4, piano 2 - vani 4 e catasto terreni foglio 258 particella 734 (corte) di mq 40 oltre il terreno dove insiste il fabbricato; risulta intestata a:

- ***** nato a ***** (*****) il ***** , c.f. ***** , proprietà per 1/1

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. *****

Oggetto: PIGNORAMENTO trascritto il 1/8/2024 al n. 10001 di Formalità
Elenco immobili:

Comune di Cesena – Catasto terreni: foglio 258 particella 287, Ente comune di mq 146 e particella 734, corte, di mq 40

Comune di Cesena, via Linaro 96 – Catasto fabbricati foglio 258 particella 287 subalterno 3, categoria A/4, casse 4, di vani 4, rendita di Euro 278,89, mappali terreni correlati: foglio 258 p.la 287

...OMISSIS...

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastale si ha la seguente situazione:
Comune di Cesena (codice: C573) - FC

Catasto fabbricati di CESENA (FC) località Borello vai Linaro n. 96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	258	287	3	A/4	4	4 vani	Totale: mq. 76 totale escluse aree scoperte: 76 mq	278,89

Catasto terreni di CESENA (FC)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	258	287	Ente Urbano	01	46				

Particella corrispondente al catasto fabbricati

Altro terreno oggetto della presente procedura

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	258	734	Corte	00	40				

5. Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione-Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche), estratto di mappa, risultano allegate.

6. Visto l'atto di provenienza della unità immobiliare, l'attuale situazione risultante in catasto, per l'immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

7. Proprietà dell'immobile:

***** nato in ***** il ***** codice fiscale *****
 ***** , diritto di proprietà per 1/1

L'unità individuata come LOTTO UNICO (abitazione e corte) distinta al foglio 258 particella 287 subalterno 3; e al catasto terreni oltre alla particella dove insiste l'immobile la corte distinta al foglio 258 particella 734.

Al momento del sopralluogo non risulta occupata anche per le condizioni igienico sanitarie e strutturali che si trova (come descritto precedentemente)

8. L'unità in oggetto (Cesena località Borello via Linaro 96) insiste nel foglio 258 è un fabbricato del tipo isolato

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) al comune di Cesena (P.G. 117876/2025 del 14/8/2025):

- Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG

- Tessuti residenziali a bassa densità (art. 4.8.3)



google maps

9. - 10. L'unità abitativa è del tipo isolato in una area periferica della frazione, limitrofa ad altri fabbricati, con difficoltà di accesso e adiacente a zone a vocazioni agricole

Essendo un fabbricato isolato non vi sono condizioni di natura condominiale

Per l'unità abitativa in oggetto si devono prevedere le spese relative a quanto dovuto: Imu, Tari, e necessità primarie relative alle utenze.

11. - 12. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Cesena (P.G.117876/2025 del 14/8/2025) si estrae quanto segue relativamente alla destinazione urbanistica:

Al PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017 approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/2/2023 e pubblicato sul Burert il 15/3/2023

Il terreno distinto al Catasto del comune di Cesena al foglio 258 particelle 287 e 734

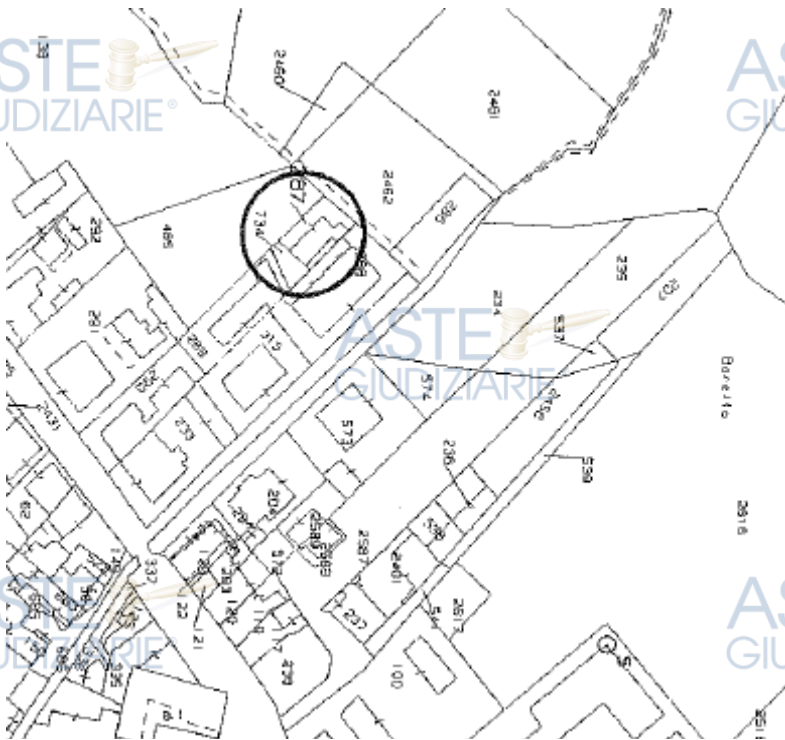
Risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG
- Tessuti residenziali a bassa densità (art. 4.8.3)

e, inoltre soggetto ai seguenti vincoli e alla classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Abitati dichiarati da consolidare (art. 12 ter del PAI ai sensi L 455/1908 e L.R. 7/2004) (art. 2.8) delle norme di PUG

- aree a rischio idrogeologico – R4 Rischio molto elevato (art. 13 PAI-PGRA) (art 2.1) delle norme di PUG
- Vincolo idrogeologico (Regio Decreto –Legge 3267/1923) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: Corpi di frana attivi (art. 26 PTPR – art. 26 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG
- sistema dei crinali e sistema collinare: Limite morfologico collina-pianura (art. 9 PTPR – Art. 9 PTCP) (art. 2.1) delle norme PUG
- zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano: rocce magazzino (art. 47PTA) (art. 2.1) delle norme PUG



estratto di mappa

13. L'immobile è stato edificato, come dichiarato nel rogito fra le parti, in data antecedente al 1 settembre 1967

In tempi più recenti è stato oggetto di deposito/richiesta di titoli abilitativi:

DIA 411/2008 del 28/4/2008 manutenzione straordinaria

DIA 1067/2008 del 3/9/2008

ABUSO 119/ABUSI/2016 del 28/11/2016 P.G. 120337/2016/72/EA/lp

SCIA 535/SCIA/2017 del 2/8/2017 – SCIA Condizionata

14. L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati rilasciati dal comune di Cesena.

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse. Queste difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Si sottolinea che è presente una pensilina in struttura di alluminio e ondulina plastica. Il fabbricato versa in condizioni di degrado sia a livello igienico sanitario che strutturale. Sono stati iniziati i lavori di ripristino-ristrutturazione ma non sono stati portati a termine con abbandono dell'edificio da diversi anni e presenza di vegetazione (alberi, arbusti ed erbe infestanti) nelle aree scoperte.

Gli infissi sono in cattive condizioni ed altrettanto per le pavimentazioni, impianti praticamente inesistenti o parzialmente presenti, comunque non funzionanti e finiture varie; la struttura in precarie condizioni in alcune zone.

15. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

16. – 17. L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape).

Il certificato ha assunto il numero 03692-014031-2016, scadente il 22/1/2026 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 363,91 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dall'Ing. *****

Al momento del sopralluogo l'unità si identifica come immobile non riscaldato.

18-19. L'unità immobiliare descritta, destinata catastalmente ad abitazione è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

20. UNITA' RESIDENZIALE in Forlì via Cadore n. 98 – foglio catastale 93 particella 556 sub 82 costituito da abitazione al piano secondo

STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA

Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.

Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)

Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.

Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.

Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.

In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.

Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.

Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.

L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).

Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.

Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/i, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.

Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti

Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2024 in Cesena – fascia suburbana/Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremo, Roversano... – zona E4 – a destinazione residenziale, stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.200,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.400,00

Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa.

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle

varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo. Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018.

LOTTO UNICO -

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.400,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<u>PIANO TERRA VANI DI ABITAZIONE</u>			
Vani di abitazione	63.80	1.00	63.80
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>			
Cantine	45.00	0.35	15.75
<u>PIANO TERRA</u>			
Area scoperta	112,00	0.04	4.48
TOTALE	metri quadri commerciali		84.03

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.50

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.80

Coefficiente di Funzionalità = 0.60

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.80

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Cesena (FC) immobile posto in località Borello via Linaro 96

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.50 \times 0.80 \times 0.60 \times 0.80 = 0,19$$

$$V = 1.400,00 \times 0.16 = \text{€} / \text{mq } 266,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 84.03 \times 266,00 = \text{€} . 22.351,98$$

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 20.116,78 arrotondato ad **€. 20.100,00 (diconsi Euro ventimilacento/00)**

21. Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della unità immobiliare posta in comune Cesena (FC) via Linaro 96 località Borello, in particolare:

al catasto fabbricati al foglio n. 258:

- a) *particella n. 287 sub 3 cat. A/4, classe 4 - piano T-S1; consistenza 4 vani; superficie totale mq. 76 totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita catastale €. 278,89*

al catasto terreni al foglio n. 258

- b) particella 287 mq 146 Ente Urbano
c) particella 734 mq 40 corte

Verbale di Pignoramento immobili n. 10001 del 1/8/2024 a favore ***** con sede in ***** – (domicilio ipotecario eletto: ***** e contro: ***** nato in ***** il ***** , Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Forlì, in data 1/7/2024 repertorio 2038/2024

22. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente è di tipo isolato a destinazione abitativa costituito da piano terra e piano seminterrato con corte e piccolo appezzamento di terreno (a sud ovest).

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada pubblica con l'attraversamento di altre proprietà ed in particolare dalla parte scoperta della particella 290 e a sud est della particella 289 con uno stretto percorso a fianco dell'appendice dell'edificio.

Al momento del sopralluogo, verificata l'impossibilità del percorso sopra descritto per la presenza di arbusti ed alberi nati e cresciuti spontaneamente sia sul percorso della particella 289 che sulla particella 734 (proprietà quest'ultima dell'esecutato), l'accesso è stato possibile dal terreno agricolo, di altra proprietà, sul fronte del fabbricato attraverso una parte di recinzione divelta.

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse. Queste difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Si sottolinea che è presente una pensilina in struttura di alluminio e ondulina plastica

Il fabbricato versa in condizioni di degrado sia a livello igienico sanitario che strutturale. Sono iniziati i lavori di ripristino-ristrutturazione ma non sono stati portati a termine con abbandono dell'edificio da diversi anni e presenza di vegetazione (alberi, arbusti ed erbe

infestanti) nelle aree scoperte. Gli infissi sono in cattive condizioni ed altrettanto per le pavimentazioni, impianti (non funzionanti per carenza incompletezza o assenza) e finiture varie oltre alla presenza di fessurazioni e parti ammalorate della struttura

Al momento del sopralluogo il fabbricato non è occupato anche perché non presenta nessuna possibile occupazione abitativa.

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico (fabbricato e terreno)

Viste le condizioni in cui l'immobile si trova non è fattibile la determinazione di un valore locativo

24. Il codice fiscale dell'Esecutato è il seguente:

- ***** cod. fiscale *****

25. Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di CESENA si evince quanto segue:

il sig. ***** risulta iscritto all'indirizzo del comune di ***** via *****

26. L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta non occupato.

27. Non risulta nulla in tal senso

28. La proprietà dell'immobile è in capo a persona fisica

Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro

29. Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

30. L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di

quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i procedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie di certificato APE (redatto al momento del deposito della presente perizia) e CDU.

Forlì 4 settembre 2025

Con osservanza

L'Esperto Stimatore *Arch. Elio FIORINI*
(firmato digitalmente)



RIEPILOGO

Procedura Esec. Imm.re n. **100/2024 R.G.E.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

Creditore Procedente: *****

Debitore: *****

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

***** nato in ***** il ***** codice fiscale

***** , diritto di proprietà per 1/1

Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della unità immobiliare posta in comune Cesena (FC) via Linaro 96 località Borello, in particolare:

al catasto fabbricati al foglio n. 258:

d) *particella n. 287 sub 3 cat. A/4, classe 4 - piano T-S1; consistenza 4 vani; superficie totale mq. 76 totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita catastale €. 278,89*

al catasto terreni al foglio n. 258

e) particella 287 mq 146 Ente Urbano

f) particella 734 mq 40 corte

Verbale di Pignoramento immobili n. 10001 del 1/8/2024 a favore ***** con sede in ***** – (domicilio ipotecario eletto: (*****)) e contro: ***** nato in ***** , Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Forlì, in data 1/7/2024 repertorio 2038/2024

Per l'unità sopracitata si formulerà LOTTO UNICO costituito da fabbricato e terreno

All'esecutato l'immobile è pervenuto con:

- Atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott. ***** del 26/2/2016 rep. 7707/3070, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì il 11/3/2016 al n. 2656 di formalità; favore: ***** nato in ***** il ***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: ***** nata in ***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott.ssa ***** del 3/2/2005 al n- 1397 di formalità; favore ***** nato in ***** e

*****nata in *****per i diritti di 1/2 ciascuno in piena proprietà;
contro *****Nato a *****per i diritti di 1/1 di piena proprietà

*L'oggetto della presente procedura si trova in comune di Cesena (FC) – via Linaro 96
località Borello*

*Codice catastale C573. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica E, Gradi Giorno
(GG) 2134*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente è di tipo isolato a destinazione abitativa costituito da piano terra e piano seminterrato con corte e piccolo appezzamento di terreno (a sud ovest).

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada pubblica con l'attraversamento di altre proprietà ed in particolare dalla parte scoperta della particella 290 e a sud est della particella 289 con uno stretto percorso a fianco dell'appendice dell'edificio.

Al momento del sopralluogo, verificata l'impossibilità del percorso sopra descritto per la presenza di arbusti ed alberi nati e cresciuti spontaneamente sia sul percorso della particella 289 che sulla particella 734 (proprietà quest'ultima dell'esecutato), l'accesso è stato possibile dal terreno agricolo, di altra proprietà, sul fronte del fabbricato attraverso una parte di recinzione divelta.

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse. Queste difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Si sottolinea che è presente una pensilina in struttura di alluminio e ondulina plastica

Il fabbricato versa in condizioni di degrado sia a livello igienico sanitario che strutturale. Sono iniziati i lavori di ripristino-ristrutturazione ma non sono stati portati a termine con abbandono dell'edificio da diversi anni e presenza di vegetazione (alberi, arbusti ed erbe infestanti) nelle aree scoperte. Gli infissi sono in cattive condizioni ed altrettanto per le pavimentazioni, impianti (non funzionanti per carenza incompletezza o assenza) e finiture varie oltre alla presenza di fessurazioni e parti ammalorate della struttura

Al momento del sopralluogo il fabbricato non è occupato anche perché non presenta nessuna possibile occupazione abitativa.

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico (fabbricato e terreno)

Il fabbricato nel quale è compresa la porzione in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape).

Il certificato ha assunto il numero 03692-014031-2016, scadente il 22/1/2026 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 363,91 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dall'Ing. *****

LOTTO UNICO Il valore di quanto in oggetto per l'intera proprietà è di **€. 20.100,00**
(diconsi Euro ventimilacento/00)

NOTE

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

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati :

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia</i>
<i>C.D.U. certificato destinazione urbanistica</i>
<i>Documenti comune di Cesena elaborati grafici e descrittivi</i>
<i>Copia certificato energetico della unità abitativa APE</i>

La presente relazione di stima si compone di n. 21 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:
A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A", attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 4 settembre 2025

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI