



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



ALLEGATO „A“ – LOTTO UNICO
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

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Repertorio 100/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A"
R.G. ES. 100/2024

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			

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

Per l'unità sopracitata si formula un LOTTO UNICO costituito dal fabbricato residenziale e terreno (corte)

- 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 ***** 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

UBICAZIONE E 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

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

URBANISTICA ED EDILIZIA

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

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.

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 Burlet 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 classificazione 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

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. *****

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

PIGNORAMENTO

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

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Elio FIORINI

Forlì 4 settembre 2025