

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 108/2025

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (PRIVACY)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, previo giuramento di rito effettuato per via telematica in data 13 dicembre 2025, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Borghi ed anagrafe del Comune di Borghi, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 9 marzo 2026, descrivo quanto segue:

DUE LOTTI

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI E CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

1.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo agli esecutati di terreno agricolo, sita a Borghi, via Fondovalle Rubicone, 2. Internamente all'area, non accatastato e, conseguentemente, non esplicitamente pignorato, è presente un fabbricato residenziale. Esso è stato costruito a seguito di regolare rilascio di permesso di costruire, ma, non essendo mai stati terminati i lavori (la pratica non è mai stata chiusa), la proprietà non ha provveduto ad alcun aggiornamento catastale.

Per accessione invertita (art. 938 del Codice Civile), essendo peraltro l'immobile in disponibilità dei medesimi proprietari esecutati del terreno (il sedime su cui sorge l'immobile rientra infatti tra quelli pignorati) si considererà, nella presente relazione, l'edificio come parte del compendio pignorato, pur non essendo possibile assegnare ad esso alcun identificativo catastale, se non il descrittivo del sedime come censito al Catasto Terreni.

L'area di cui trattasi sorge in zona collinare, a caratterizzazione prettamente agricola, in prossimità di allevamenti zootecnici ed ha accessibilità dalla pubblica via Fondovalle Rubicone, mediante uno stradello bianco, erto e in alcuni punti ammalorato di circa 500 metri.

I centri storicamente urbanizzati e serviti con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali si trovano ad alcuni chilometri dalla zona e sono Roncofreddo e Borghi, entrambi di dimensione ridotta; il centro urbano più significativo nelle vicinanze – Savignano sul Rubicone – si trova a circa 8 chilometri.

Alla data del sopralluogo l'unità pignorata non si presentava agevolmente identificabile pur essendo presenti elementi culturali e allineamenti antropici atti a definire sommariamente il confine del sedime pignorato; presumibilmente si dovrà procedere con un confinamento professionale per determinare con esattezza tali confini.

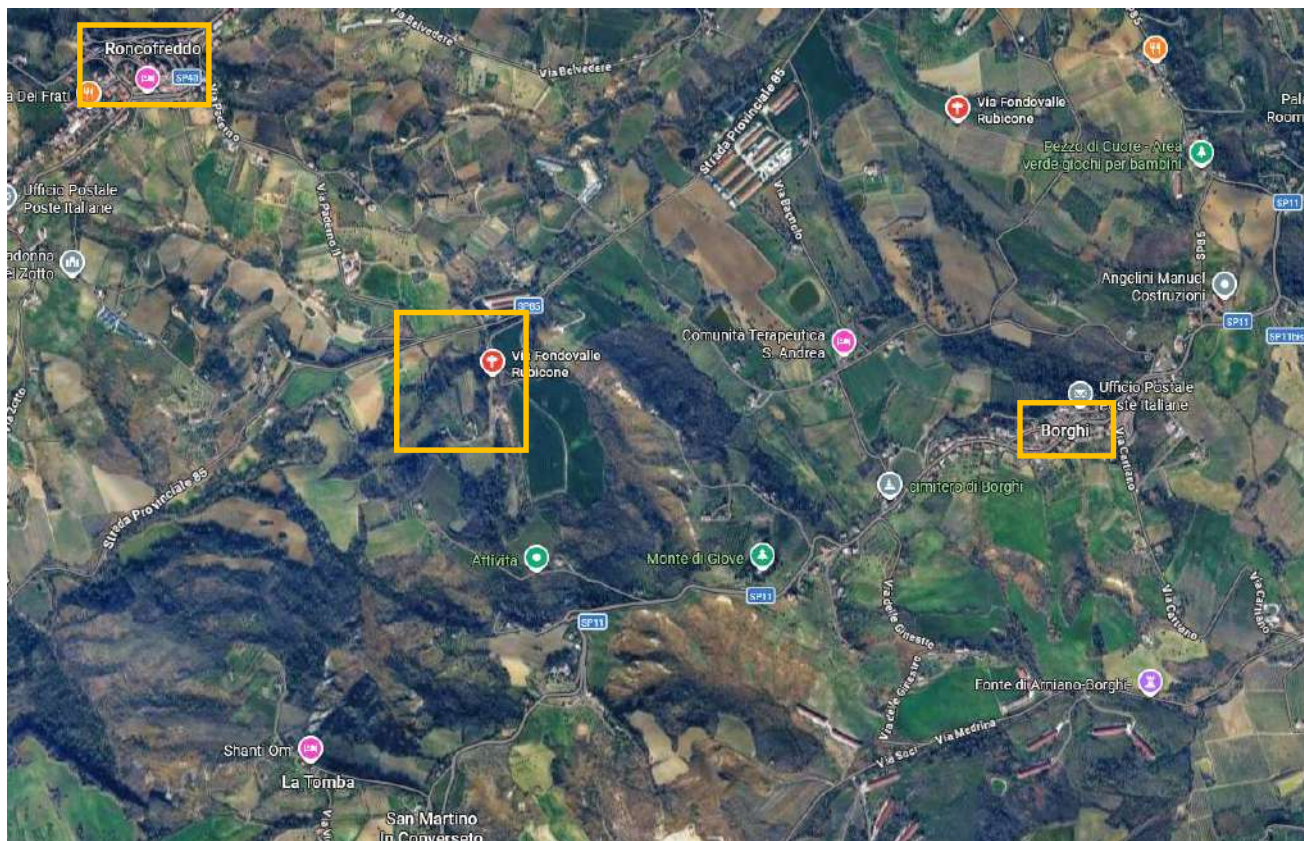


Immagine 1: collocazione del compendio pignorato nella collina cesenate

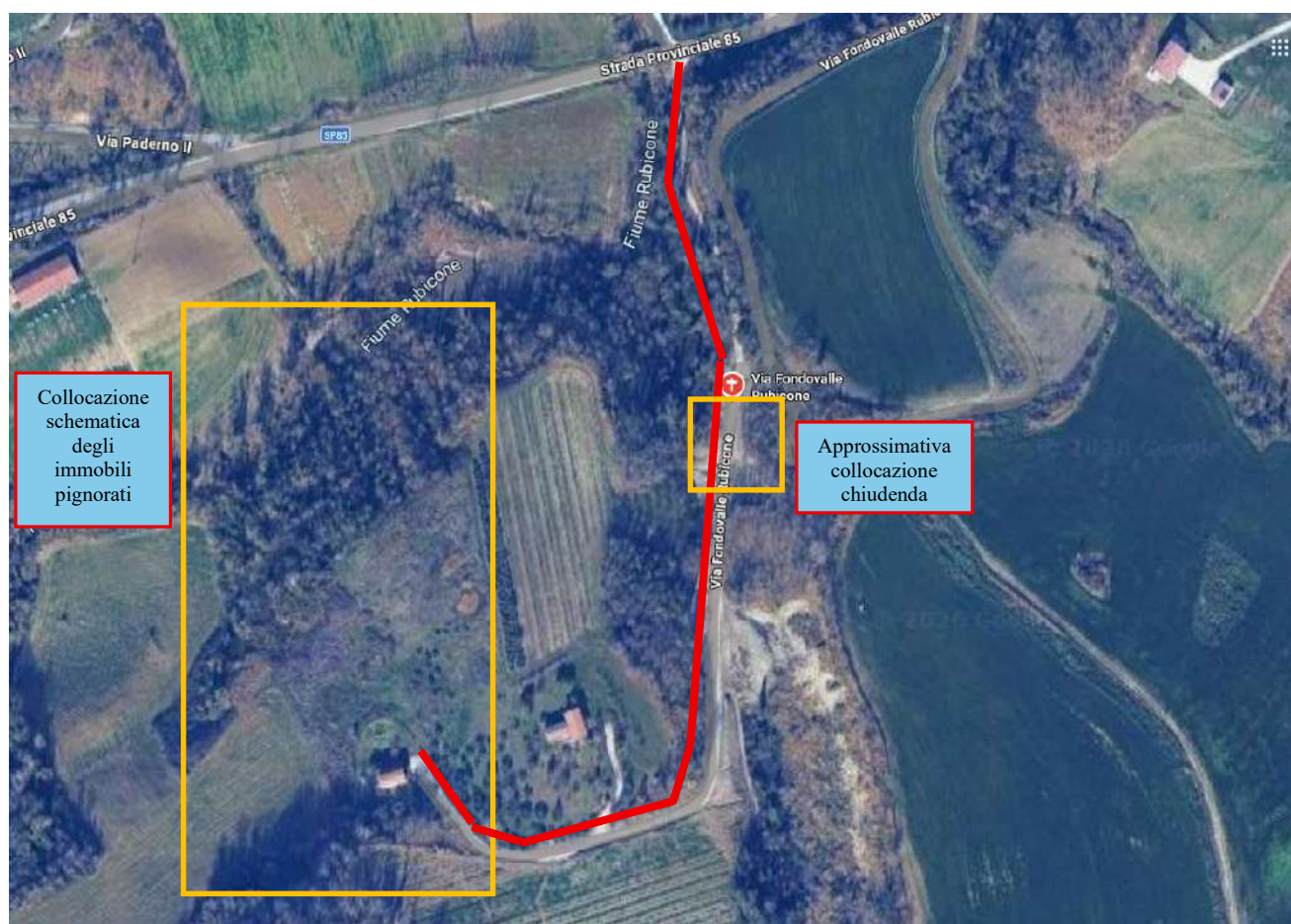


Immagine 2: dettaglio della collocazione del compendio pignorato e allineamento percorso privo di pavimentazione per l'accesso all'immobile da via Fondovalle Rubicone

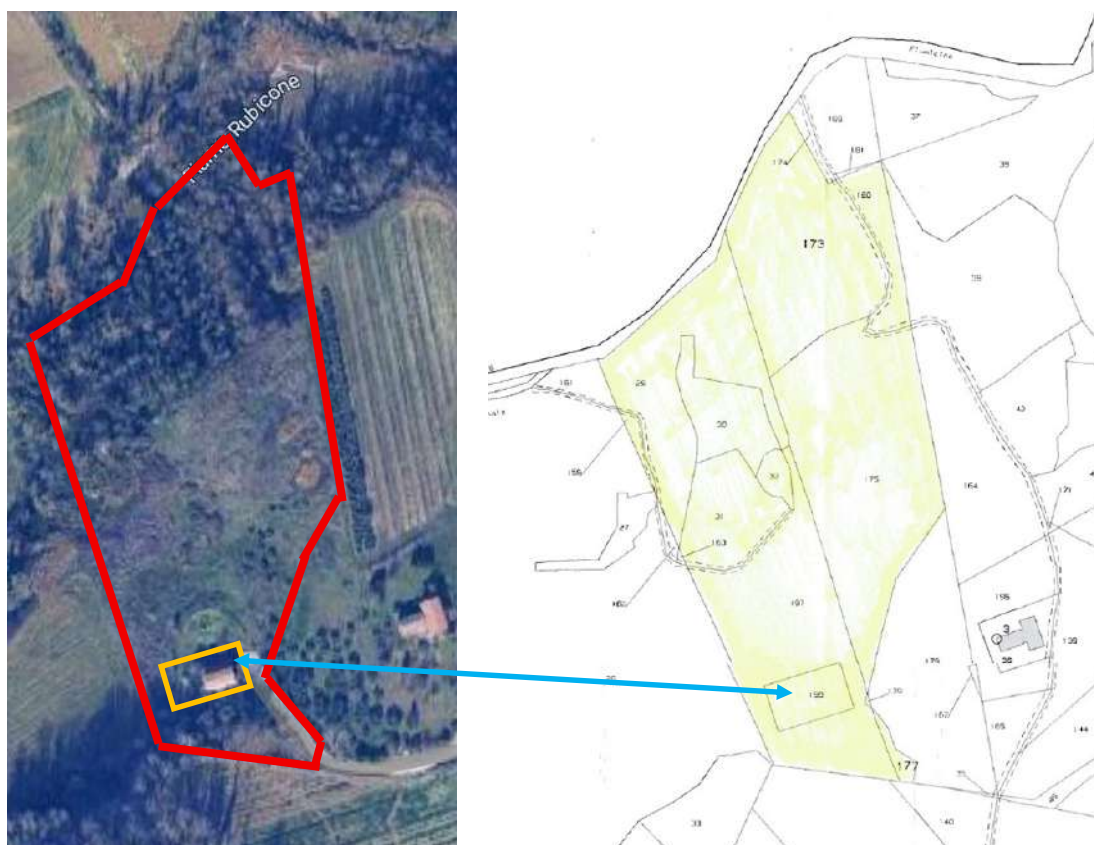


Immagine 3: aerofotogrammetria e estratto dalla mappa catastale con schematica individuazione dei confini

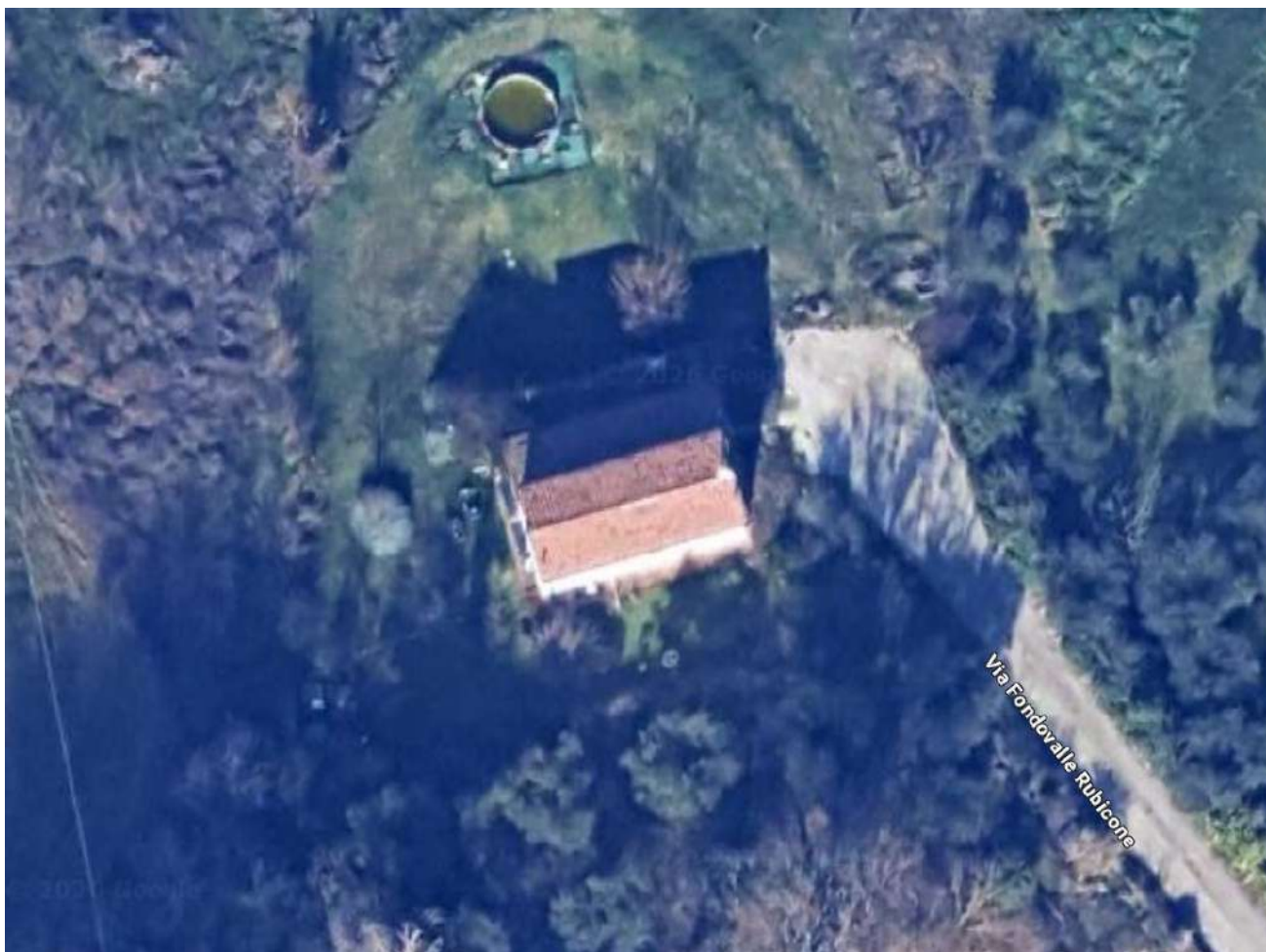


Immagine 4: dettaglio della collocazione dell'immobile non presente in mappa né accatastato ma situato all'interno del mappale 198

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

LOTTO 1: il compendio risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Borghi, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 6, particella 177, Seminativo Arborato di Classe 5, di 130 m². Reddito Dominicale 0,23 € e Reddito Agrario 0,34 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 197, Seminativo Arborato di Classe 5, di 4.221 m². Reddito Dominicale 7,63 € e Reddito Agrario 10,90 €.

Sempre allo stesso lotto è assegnata anche la porzione di terreno (con soprastante fabbricato residenziale mai accatastato, né inserito in mappa)

- Terreno censito al Foglio 6, particella 198, Seminativo Arborato di Classe 5, di 608 m². Reddito Dominicale 1,10 € e Reddito Agrario 1,57 €.

LOTTO 2: il compendio risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Borghi, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 6, particella 29, Pascolo di Classe 1, di 3.259 m². Reddito Dominicale 1,68 € e Reddito Agrario 1,68 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 30, Vigneto di Classe 3, di 1.102 m². Reddito Dominicale 7,11 € e Reddito Agrario 7,11 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 31, Seminatoivo di Classe 3, di 1.424 m². Reddito Dominicale 2,94 € e Reddito Agrario 3,31 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 32, Pascolo di Classe 1, di 212 m². Reddito Dominicale 0,11 € e Reddito Agrario 0,11 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 159, Seminatoivo Arborato di Classe 5, di 117 m². Reddito Dominicale 0,21 € e Reddito Agrario 0,30 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 173, Bosco Ceduo di Classe 1, di 4.081 m². Reddito Dominicale 2,74 € e Reddito Agrario 0,84 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 175, Seminatoivo Arborato di Classe 5, di 5.713 m². Reddito Dominicale 10,33 € e Reddito Agrario 14,75 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 180, Bosco Ceduo di Classe 1, di 958 m². Reddito Dominicale 0,64 € e Reddito Agrario 0,20 €.

1.2.1) COMMENTI

Trattasi di terreni ma sussiste una rilevante incongruità tra l'attuale rappresentazione dello stato dei luoghi e l'effettivo stato di fatto, con presenza, sul sedime del mappale 198, di edificio residenziale mai accatastato, né inserito in mappa. La pratica edilizia relativa alla realizzazione di tale edificio, per il quale era stato regolarmente rilasciato permesso di costruire, non è mai stata chiusa con l'aggiornamento catastale.

1.3) CONFINI

Il **lotto 1** confina a nord con altro lotto della presente procedura, di proprietà dell'esecutata e con ragioni Giorgini Pier Paolo e Pazzaglia Silvia, salvi altri; a est con ragioni Razzani Attilio e Vanucci Maria Luisa, salvi altri; a sud con ragioni Amadori Raffaella, salvi altri e a ovest con altro lotto della presente procedura, di proprietà dell'esecutata.

Il **lotto 2** confina a nord con ragioni Giorgini Pier Paolo e Pazzaglia Silvia, e con ragioni Albini Ezio e Arrigoni Clara, salvi altri; a est con altro lotto della presente procedura e con ragioni Giorgini Pier Paolo e Pazzaglia Silvia, salvi altri; a sud con ragioni Amadori Raffaella, salvi altri e a ovest con il sedime del fiume Rubicone – acqua pubblica.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 2615 del 28 Luglio 2025

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto terreni, come risultanti all'epoca. Come già evidenziato la rappresentazione catastale cui si appoggia l'atto di pignoramento non è aggiornata allo stato effettivo dei luoghi in quanto l'edificio residenziale posto sul sedime del mappale 198 non risulta inserito in mappa, né accatastato.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO n. 14995/10769 del 7 AGOSTO 2025

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione Terreni, sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato. Come già evidenziato la rappresentazione catastale cui si appoggia l'atto di pignoramento non è aggiornata allo stato effettivo dei luoghi in quanto l'edificio residenziale posto sul sedime del mappale 198 non risulta inserito in mappa, né accatastato.

1.4.1) COMMENTI

La rappresentazione catastale cui si appoggia l'atto di pignoramento e la successiva Nota di Trascrizione non è aggiornata allo stato effettivo dei luoghi in quanto una manipolazione, piuttosto rilevante dal punto di vista edilizio, è stata pressoché completata senza essere in alcun modo recepita catastalmente con i necessari aggiornamenti. Tale aspetto non si ritiene comunque comporti una insufficiente o equivoca individuazione degli immobili. Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità pignorata consta di terreno agricolo, sita a Borghi, via Fondovalle Rubicone, 2. Internamente all'area, non accatastato e, conseguentemente, non esplicitamente pignorato, è presente un fabbricato residenziale. Esso è stato costruito a seguito di regolare rilascio di permesso di costruire 573/09 – 573/09V e SCIA 29/2014, ma, non essendo mai stati terminati i lavori (la pratica non è mai stata chiusa), la proprietà non ha provveduto ad alcun aggiornamento catastale.

Per accessione (art. 938 del Codice Civile), essendo peraltro l'immobile in disponibilità dei medesimi proprietari esecutati del terreno (il sedime su cui sorge l'immobile rientra infatti tra quelli pignorati) si considererà, nella presente relazione, l'edificio come parte del compendio pignorato, pur non essendo possibile assegnare ad esso alcun identificativo catastale, se

non il descrittivo del sedime come censito al Catasto Terreni.

L'area di cui trattasi sorge in zona collinare, a caratterizzazione prettamente agricola, in prossimità di allevamenti zootecnici ed ha accessibilità dalla pubblica via Fondovalle Rubicone, mediante uno stradello bianco, erto e in alcuni punti ammalorato di circa 500 metri.

I centri storicamente urbanizzati e serviti con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali si trovano ad alcuni chilometri dalla zona e sono Roncofreddo e Borghi, entrambi di dimensione ridotta; il centro urbano più significativo nelle vicinanze – Savignano sul Rubicone – si trova a circa 8 chilometri.

Alla data del sopralluogo l'unità pignorata non si presentava agevolmente identificabile pur essendo presenti elementi colturali e allineamenti antropici atti a definire sommariamente il confine del sedime pignorato; presumibilmente si dovrà procedere con un confinamento professionale per determinare con esattezza tali confini.

Sono previsti due lotti: un primo, che comprende l'immobile non accatastato e gli spazi funzionali ad esso afferenti, compreso una parte del vialetto di accesso ed un secondo che comprende il resto del terreno agricolo. Per tale secondo lotto sarà da definire l'accesso, eventualmente con servitù apposita gravante sul primo lotto.

ACCESSO AI LOTTI: L'accesso al sito di collocazione dei lotti avviene attraverso uno stradello interpoderale, bianco, di circa 500 mt che si diparte dalla pubblica via Fondovalle Rubicone e che, con percorso piuttosto erto, risale i fianchi della collina, lato est.

Tale stradello, comune a più unità per l'accesso a edifici e poderi, è in stato manutentivo molto mediocre e, a detta dell'esecutato, presente al sopralluogo, è stato ultimamente interessato anche da fenomeni di instabilità e smottamenti di entità non trascurabile.

L'attuale accesso è possibile con mezzi ordinari solo guidando con estrema prudenza e percorrendo tale stradello a velocità molto ridotta.

A circa metà del percorso è presente una chiudenda metallica, comunque spalancata, al di là della quale, presumibilmente erano un tempo presenti solo proprietà riconducibili alla famiglia dell'esecutata. Non è dato sapere in ordine alla legittimità di tale chiudenda né lo stradello risulta presente in mappa catastale con il suo effettivo percorso; compare nelle vicinanze un sedime, indicato come strada vicinale Tratti, ma, in assenza di posizionamenti confinari professionali, è impossibile definire la corrispondenza effettiva tra tale rappresentazione catastale e percorso reale della viabilità. Può darsi che il tratto successivo alla chiudenda rappresenti una vecchia diramazione privata da tale strada vicinale.

Arrivati infine in prossimità dell'abitazione, un piccolo spazio inghiaiato consente la sosta e la manovra per alcuni veicoli. Da tale spazio sono accessibili sia il lotto 1 che il lotto 2.



Foto 1: diramazione del vialetto di accesso dalla pubblica via Fondovalle Rubicone



Foto 2: tratto tra la pubblica via e la chiudenda



Foto 3: derivazione del percorso con chiudenda metallica



Foto 4-5: tratti della viabilità d'accesso all'abitazione posti oltre la chiudenda



Foto 6: discesa di accesso all'abitazione



Foto 7: spazio di sosta accanto all'abitazione

Relativamente allo stato della strada gli attuali residenti hanno consegnato all'esperto due documenti:

- una nota, a firma dell'allora Sindaco di Borghi sig. Zabberoni Silverio, del 18/9/2023

con la quale si segnalava all'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile di Cesena la presenza di un movimento franoso importante, che aveva interessato, durante l'eccezionale evento idrogeologico del maggio 2023, il versante su cui sorge anche la proprietà pignorata, compromettendo il transito della strada interna ed il raggiungimento delle abitazioni servite da tale strada, tra cui quella posta sul sedime oggetto di pignoramento.

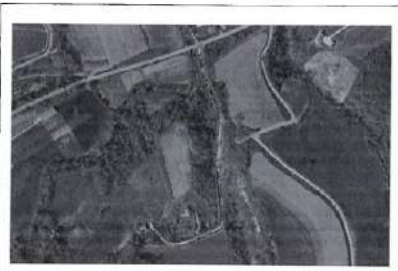
	COMUNE DI BORGHI Provincia di Forlì - Cesena Piazza Lombardini n. 7, 47030 Borghi Tel. 0541 - 947405/947411 - Fax 0541 - 947612
 All'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Sede di CESENA pec stcp.forlicesena@postacert.regione.emilia-romagna.it	
Oggetto: Segnalazione danni per eventi di piena del torrente Rubicone e richiesta di intervento urgente a salvaguardia della pubblica incolumità.	
<div style="text-align: center;">5</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">COPIA CIRCOLARE ALL'ORIGINALE REGIONALE PROTOCOLLO N. 1006118/2023 del 15/09/2023 Firmatario: SINDACO ZABBERONI SILVERIO</div>	<p>Si segnala che a seguito delle piogge intense del 15/16/17 maggio si sono verificati, tra gli altri, rilevanti eventi di piena del torrente Rubicone. Tali piene hanno comportato, in particolare, un fenomeno di profonda erosione in sponda destra in corrispondenza di un tratto di Via Fondovalle Rubicone, strada vicinale ad uso pubblico che risulta essere <u>l'unica strada di accesso a due edifici di civile abitazione costituenti le abitazioni</u></p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Tale erosione ha innescato un fenomeno franoso che ha coinvolto l'intera scarpata sovrastante, fino ad arrivare ad interessare, per un tratto di circa 15,00 m., Via Fondovalle Rubicone pregiudicandone la transitabilità in sicurezza e quindi compromettendo l'accesso ai due edifici di cui sopra.</p> <p>Si richiede un urgente sopralluogo congiunto al fine di individuare i più opportuni provvedimenti per ripristinare il corretto deflusso del torrente Rubicone e la stabilizzazione della sponda erosa e franata, con ripristino della transitabilità in condizioni di sicurezza di Via Fondovalle Rubicone.</p> <p style="text-align: center;">Cordiali saluti</p> <p style="text-align: right;">Il Sindaco Zabberoni Silverio (firmato digitalmente)</p> <p>Si allega: All. 1 - Corografia All. 2 - Documentazione fotografica.</p> <p style="font-size: small;">DocuSindaco2023/Frana Fondovalle</p>

Immagine 5: nota del Sindaco di Borghi che segnala la presenza di frane sullo stradello di accesso al sito pignorato

- una relazione redatta dal dott. Geologo Tiziana D'Angeli nella quale vengono elencati tra l'altro gli specifici movimenti franosi e viene allegato un sommario preventivo per opere di ripristino e messa in sicurezza per un importo complessivo di 214.459,14 €.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
EVENTI CALAMITOSI DAL GIORNO 1° MAGGIO 2023 – ART. 2 OCDPC N. 999/2023
PERIZIA ASSEVERATA DEI DANNI SUBITI

Inquadramento aereo dell'immobile:



INDICE

- SEZIONE 1 Identificazione del tecnico
- SEZIONE 2 Sopralluogo e nesso di causalità tra evento calamitoso e danno subito dall'unità immobiliare
- SEZIONE 3 Identificazione dell'unità immobiliare di struttura o danneggiata o stato di legittimità
- SEZIONE 4 Danni all'unità immobiliare e valutazione degli interventi necessari
- SEZIONE 5 Sintesi quantificazione economica degli interventi
- SEZIONE 6 Danni ai beni mobili distrutti o danneggiati ubicati nell'unità immobiliare
- SEZIONE 7 Danni ai beni mobili registrati
- SEZIONE 8 Riepilogo e spazio per eventuali note del perito
- SEZIONE 9 Informativa per il trattamento dei dati personali
- DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Interventi strutturali su area e fondo esterni al fabbricato (G)

Descrizione: interventi di ripristino dell'unica strada di accesso all'abitazione principale, strada danneggiata in tre distinti punti in quanto coinvolta da tre distinti fenomeni di dissesto.

Dissesto 1:

- **danni:** movimento franoso coinvolgente la scarpata di valle della strada con corona di frana che ha parzialmente coinvolto la carreggiata stradale e colata di fango dalla scarpata di monte con l'interazione della strada per un tratto di circa 25,00 m. di lunghezza causa l'occupazione della stessa da parte della massa terrosa frantumata e con interessamento dei fossi di guardia comportante l'alterazione del reticolo di corretto smaltimento delle acque meteoriche;

- **interventi da eseguire:** realizzazione di un'opera di sostegno e consolidamento della scarpata di valle mediante la realizzazione di idonea gabbionata metallica fondata su pali trivellati in calcestruzzo armato, rimodellamento della scarpata a monte della strada con parziale spostamento del tracciato della strada stessa in allontanamento della frana di valle nonché ripristino del sistema idraulico di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;

- **interventi eseguiti e fatturati:** parziale e provvisorio ripristino della trasmissibilità mediante rimozione/spostamento del terreno franato – richiesta dell'acconto di contributo di cui all'art. 1 dell'O.C.D.P.C. n. 999/2023 presentata al Comune di Borghi (FC) in data 23/08/2023 con prot. n. 5545;

Dissesto 2:

- **danni:** movimento franoso coinvolgente la scarpata di valle della strada con corona di frana in prossimità del ciglio stradale e colata di fango dalla scarpata di monte con interruzione della strada per un tratto di circa 15,00 m. di lunghezza causa l'occupazione della stessa da parte della massa terrosa franata e con interessamento dei fossi di guardia comportante l'alterazione del reticolo di corretto smaltimento delle acque meteoriche;

- **interventi da eseguire:** realizzazione di un'opera di sostegno e consolidamento della scarpata di valle mediante la realizzazione di idonea gabbionata metallica fondata su pali trivellati in calcestruzzo armato nonché ripristino del sistema idraulico di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;

- **interventi eseguiti e fatturati:** parziale e provvisorio ripristino della trasmissibilità mediante rimozione/spostamento del terreno franato – richiesta dell'acconto di contributo di cui all'art. 1 dell'O.C.D.P.C. n. 999/2023 presentata al Comune di Borghi (FC) in data 23/08/2023 con prot. n. 5545;

Dissesto 3:

- **danni:** movimento franoso coinvolgente la scarpata di monte della strada con interruzione della stessa per un tratto di circa 40,00 m. di lunghezza causa l'occupazione della stessa da parte della massa terrosa franata e con interessamento dei fossi di guardia comportante l'alterazione del reticolo di corretto smaltimento delle acque meteoriche;

- **interventi da eseguire:** rimodellamento della scarpata di monte e realizzazione di un'opera di sostegno a difesa del piede della scarpata, a lato della strada, mediante la realizzazione di idonea

gabbionata metallica nonché ripristino del sistema idraulico di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;

- **interventi eseguiti e fatturati:** parziale e provvisorio ripristino della trasmissibilità mediante rimozione/spostamento del terreno franato – richiesta dell'acconto di contributo di cui all'art. 1 dell'O.C.D.P.C. n. 999/2023 presentata al Comune di Borghi (FC) in data 23/08/2023 con prot. n. 5545;

- **adeguamenti obbligatori di legge (H):** ☒ SI ☐ NO

- **interventi di pulizia e rimozione di fango e detriti (I)**
Descrizione: l'abitazione principale non è stata interessata da fango e detriti;

- **obbligatorietà ai sensi di legge delle prestazioni tecniche (progettazione, D.L., etc.) (L)**
☒ SI ☐ NO
Descrizione (specificare: progettazione, D.L., etc.): relazione geologica, progettazione, D.L. e collaudo
Prestazioni da erogare (specificare progettazione, D.L., etc.): relazione geologica, progettazione, D.L. e collaudo

- **gli interventi da eseguire** sono stati quantificati con riferimento all'elenco prezzi della Regione Emilia-Romagna vigente alla data di redazione della perizia (ultimo riferimento D.G.R. n. 462 del 27.03.2023 – BURERT n. 88/2023).

- **copertura da polizza assicurativa alla data degli eventi calamitosi** ☐ SI ☒ NO

- Intervento dissesto 2	52.312,05		
- Intervento dissesto 3	79.142,47		
Adeguamenti obbligatori per legge (H)			
Pulizia e rimozione fango/detriti (I)			
Prestazioni tecniche (progettazione, D.L., ecc.) comprensive di oneri riflessi (catastro, previdenziale e IVA) (L)	25.000,00		
TOTALI	214.459,14		

SEZIONE 6 - DANNI AI BENI MOBILI DISTRUTTI O DANNEGGIATI UBICATI NELL'UNITÀ IMMOBILIARE

I beni mobili non sono stati danneggiati.

SEZIONE 7 - DANNI AI BENI MOBILI REGISTRATI DISTRUTTI O DANNEGGIATI

Non si hanno beni mobili danneggiati o distrutti.

SEZIONE 8 - RIEPILOGO E SPAZIO PER EVENTUALI NOTE DEL PERITO

	Costo complessivo stimato	Di cui costo sostenuto. (Estremi della documentazione di spesa (fatture, ricevute fiscali, scontrini parlanti) n. e data fatture)	
	Importo in €	Importo in €	
TOTALE SEZIONE 5 – INTERVENTI DI RIPRISTINO DELL'IMMOBILE	214.459,14		
TOTALE SEZIONE 6 – QUANTIFICAZIONE COSTI BENI MOBILI			
TOTALE SEZIONE 7 – QUANTIFICAZIONE COSTI RIPARAZIONE/SOSTITUZIONE BENI MOBILI REGISTRATI			
TOTALI	214.459,14		

Per meglio caratterizzare lo stato dei luoghi e gli interventi necessari per la messa in sicurezza della strada è stato eseguito un rilievo geomorfologico ed una campagna geognostica con l'esecuzione di n. 3 prove penetrometriche dinamiche portatili (DPSH) (vedi allegati).

Immagine 6: estratto dalla relazione del Geol. D'Angeli – pagine 1 (frontespizio) 5-6-7 (descrizione del dissesto e computo delle opere di ripristino)

Per quanto è stato accertato non sono state effettuate opere di consolidamento ma solo movimenti terra atti a rendere meno problematico l'accesso carrabile alle abitazioni, che resta, come detto più sopra, tuttora piuttosto scomodo.

LOTTO 1: SEDIME CON FABBRICATO RESIDENZIALE NON ACCATASTATO: trattasi di porzione di terreno agricolo, con andamento in lieve declivio con soprastante fabbricato residenziale sviluppato su tre livelli, di cui uno seminterrato, non accatastato.

Il presente lotto comprende quindi i sedimi strettamente necessari alla fruizione del fabbricato, come anche di seguito chiarito in immagine 7.

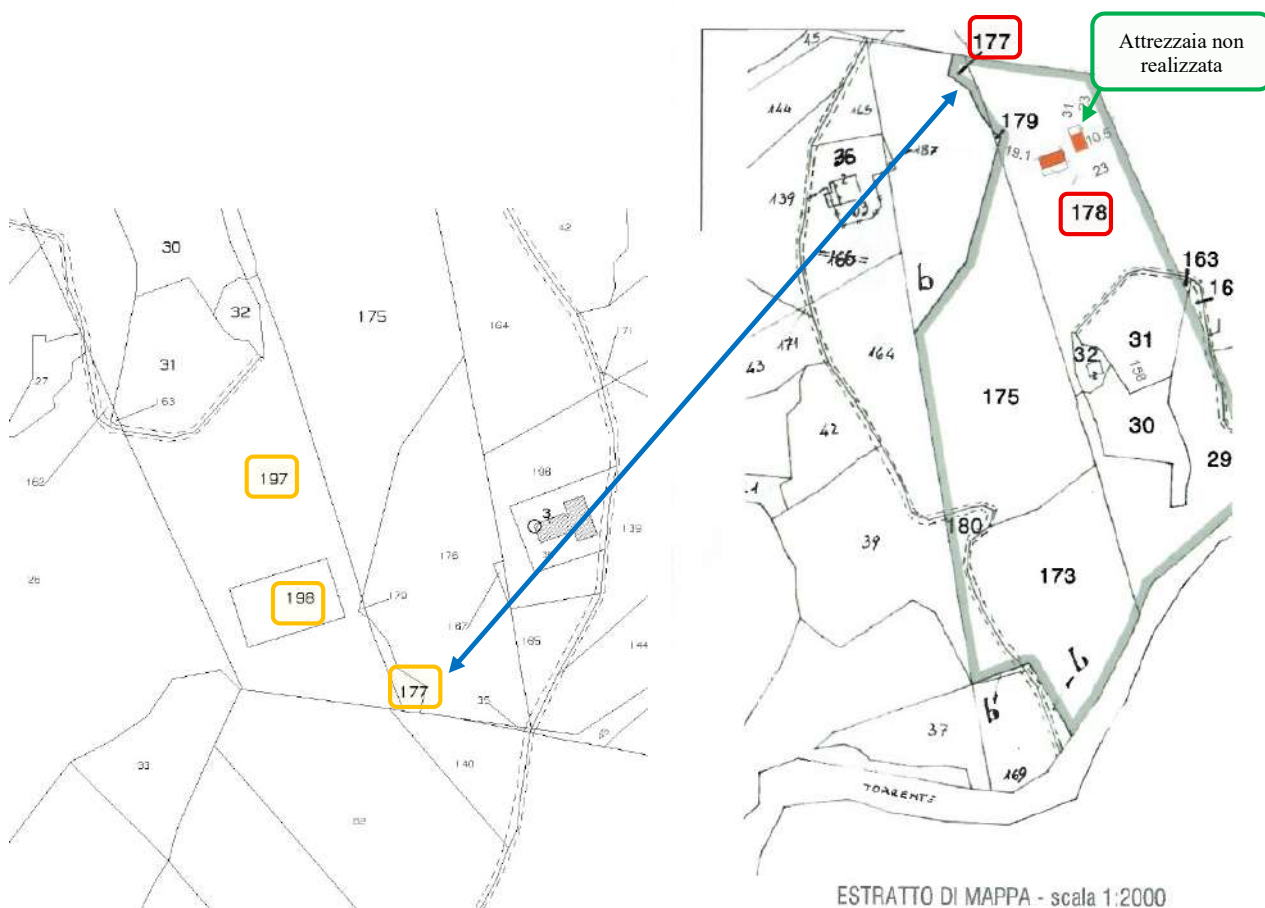


*Immagine 7: dettaglio della collocazione dell'immobile non presente in mappa
A sinistra estratto di mappa - a destra estratto di elaborato redatto dall'arch. Silvia Pazzaglia*

Le due immagini sono tra loro rovesciate di 180° ma può essere assunto come riferimento il mappale 177.

Rispetto alla situazione ante costruzione la particella 178 è stata ora frazionata in due parti contraddistinte dai mappali 197 e 198. Il presente lotto 1 è quindi formato dalle particelle 177-197 e 198 con edificio non inserito in mappa soprastante



Foto 8: il fabbricato realizzato sul sedime del mappale 198



Foto 9: il fabbricato e lo spazio a sud – particella 197



Foto 10: spazio a nord del fabbricato – particella 197

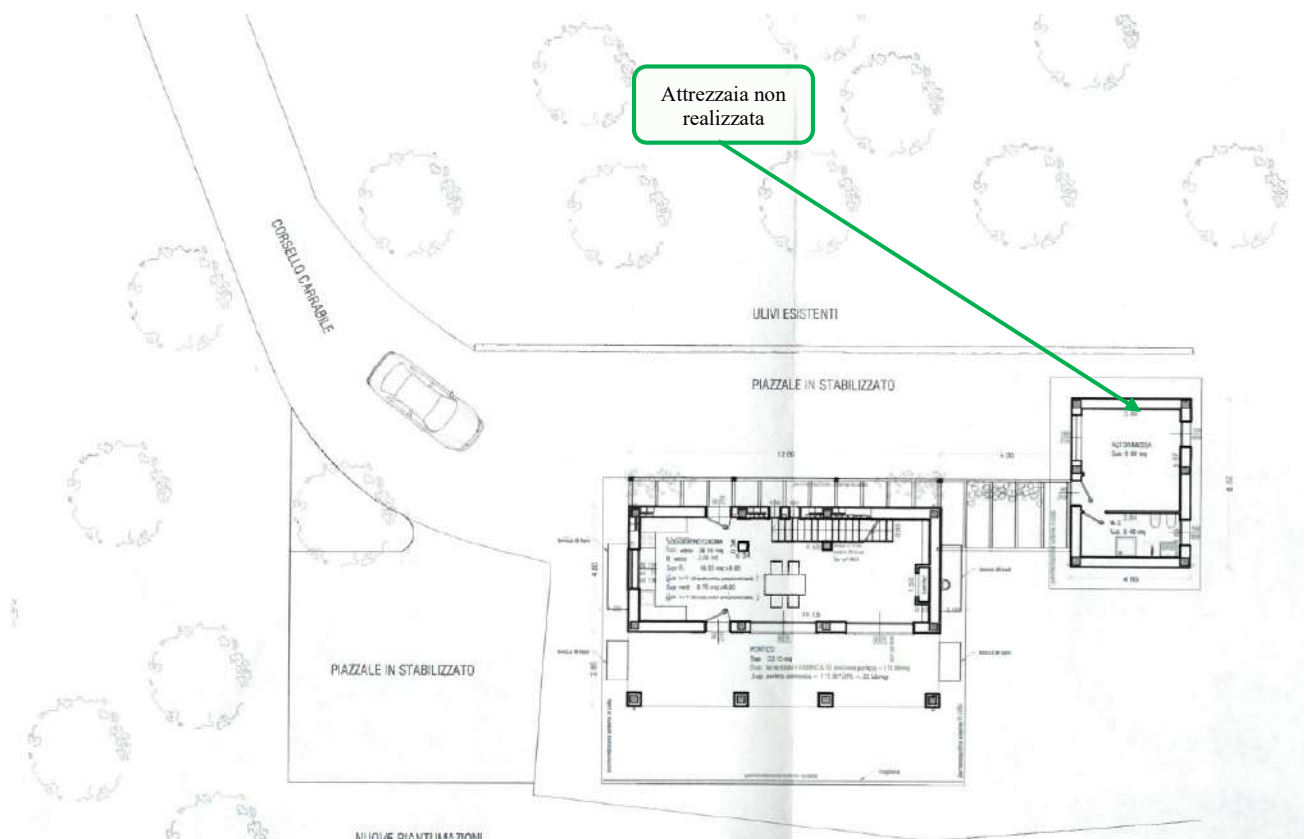


Immagine 8a: planimetria e collocazione del fabbricato

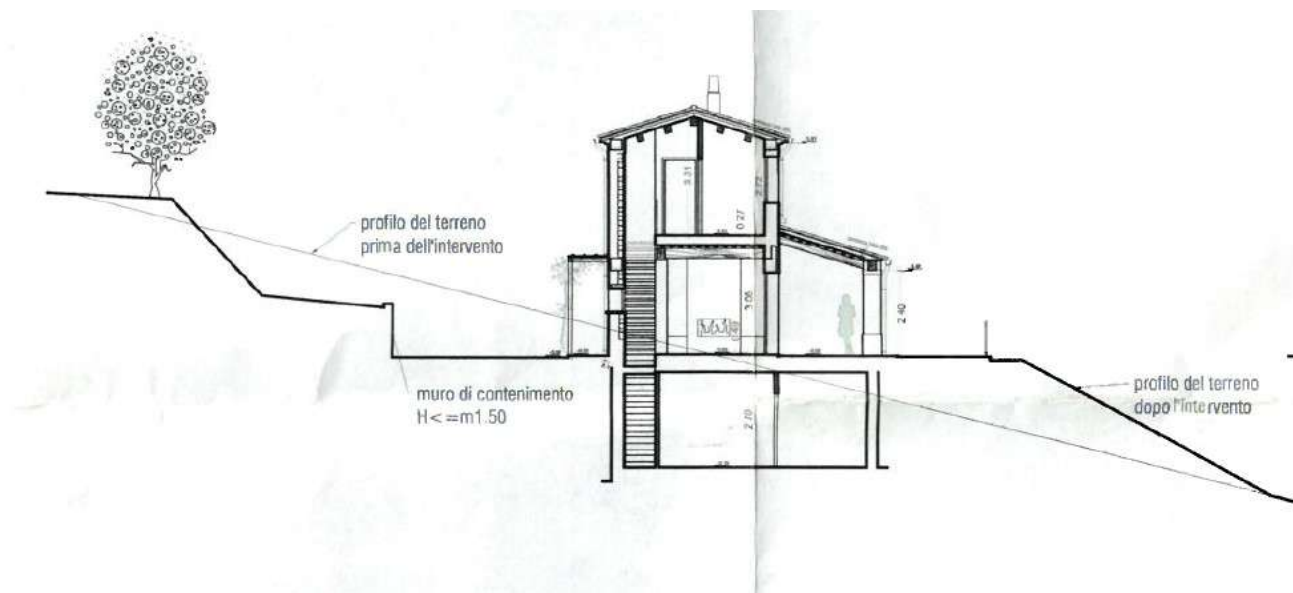


Immagine 8b: sezione del fabbricato

L'edificio si colloca a mezza costa, ma diversamente da quanto previsto in progetto, sul lato nord non è stato completato alcun rinterro e attualmente il piano seminterrato è ancora sostanzialmente a vista sul versante.

Oltre a questo livello seminterrato il fabbricato si sviluppa su due piani; è di conformazione semplice, planimetricamente rettangolare, realizzato a struttura portante mista in cemento armato e legno; in particolare sono stati in travi di legno a doppia orditura e pannelle di laterizio, i solai primo e la copertura a due falde.

Il manto di copertura è coppi, pluviali e grondaie sono in rame, gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, al momento privi di sistema di oscuramento, alcuni finestrate sono dotate di inferriate. Un piccolo decoro in laterizio segna i cornicioni sui prospetti. Un portico si affaccia verso valle.



Foto 11: prospetto nord prospiciente lato valle



Foto 12: prospetto laterale ovest



Foto 13: prospetto sud prospiciente lato monte



Foto 14: prospetto laterale est

Anche internamente l'edificio residenziale è improntato ad una organizzazione semplice ma efficace, al piano terra è presente un unico macrovano con una parte a cucina-pranzo ed un'altra a soggiorno. Su tale vano si apre la scala per raggiungere il piano superiore ove si situa la zona notte, questa scala, piuttosto peculiare ed elegante è in ferro con gradini in vetro opaco.

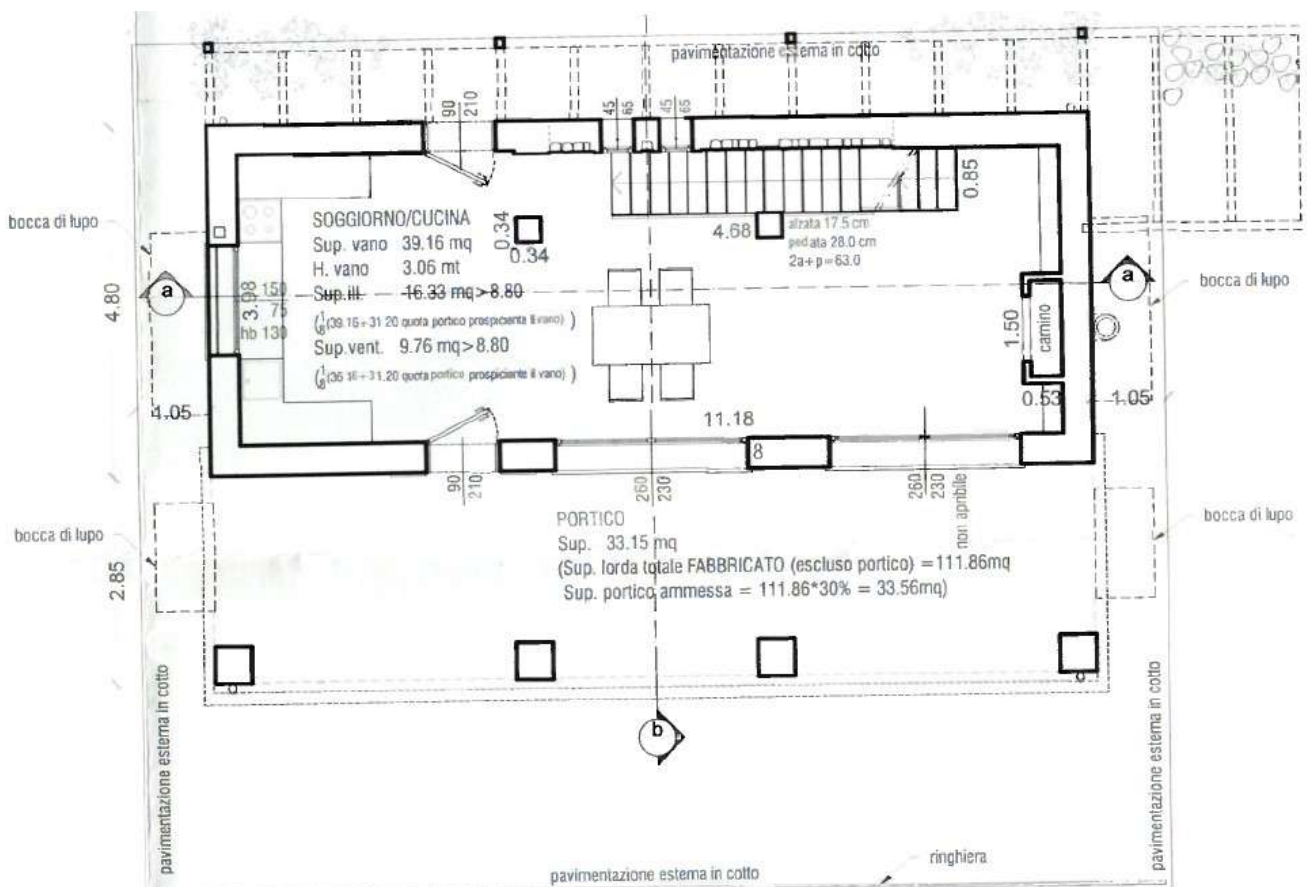


Immagine 9a: Edificio - pianta piano terra



Foto 15-16: zona giorno piano terra – parte cucina/pranzo e parte soggiorno



Foto 17-18: scala di accesso al piano primo vista e dettaglio costruttivo

Il piano primo consta di due camere da letto e di un bagno con disimpegno centrale che consente le connessioni tra i vani.

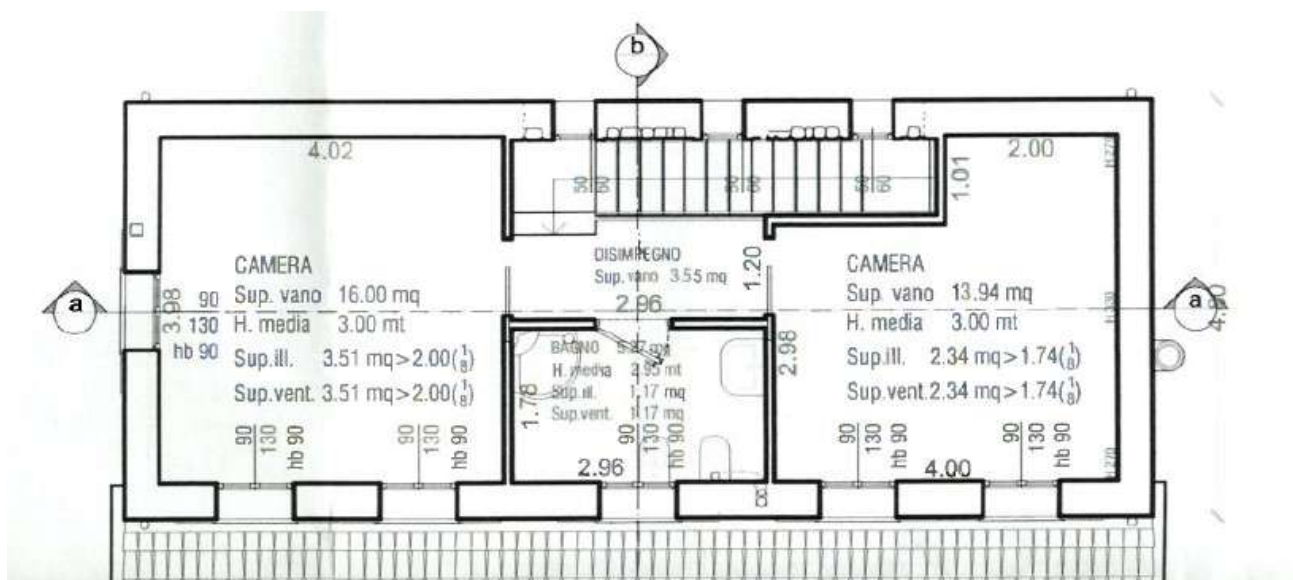


Immagine 9b: Edificio - pianta piano primo



Foto 19: camera da letto matrimoniale



Foto 20: seconda camera da letto

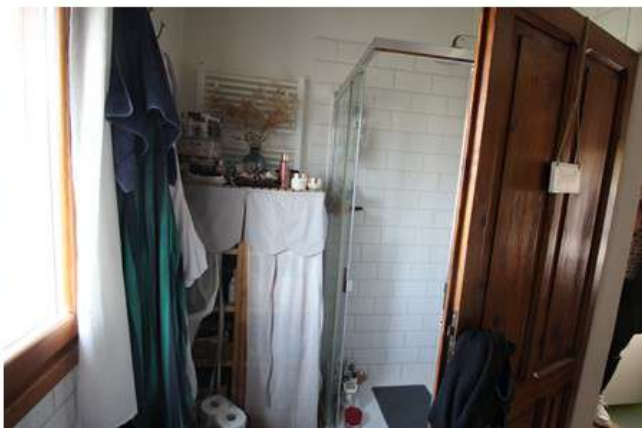


Foto 21-22: bagno piano primo

Al piano terra, con affaccio lato valle è presente un portico che si estende su tutto il prospetto con uno spazio ulteriore scoperto ma pavimentato ed una ringhiera metallica a protezione del dislivello.



Foto 23: portico lato nord – valle

Scendendo al piano seminterrato emergono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le previsioni progettuali, in particolare tutto il livello era previsto interrato mediante riporti di terreno mentre, in realtà, esso, sul fronte valle è completamente, al momento, fuori terra.

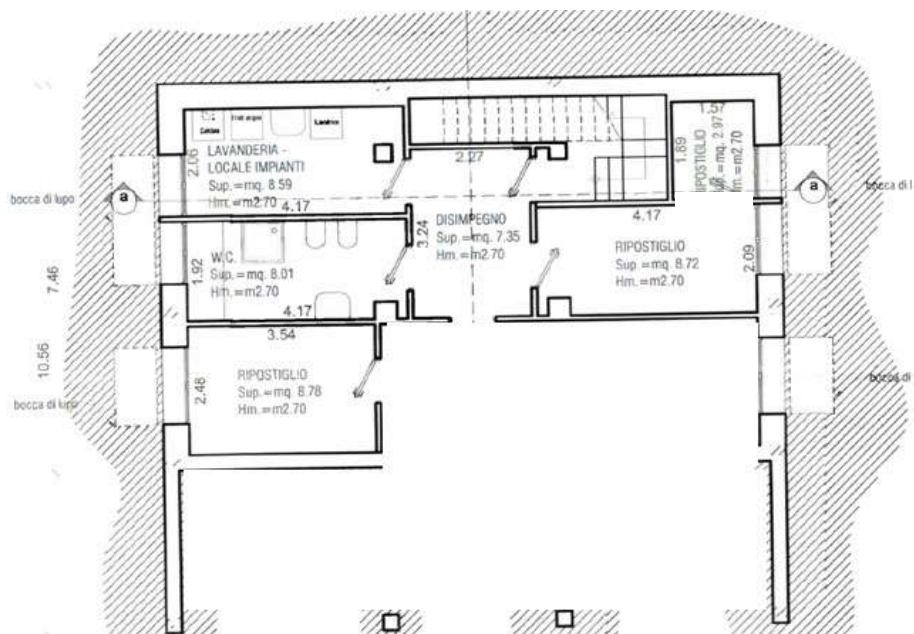


Immagine 9c: Edificio - pianta piano interrato - stato dei luoghi

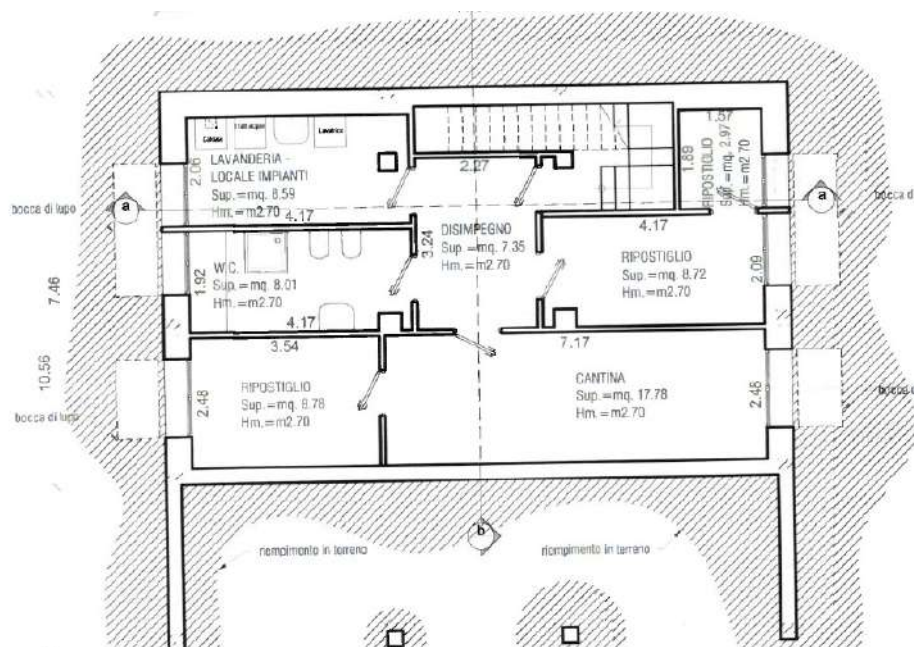


Immagine 9d: Edificio - pianta piano interrato - stato di progetto



Foto 24: accesso al piano



Foto 25: disimpegno



Foto 26: sottoscala



Foto 27: lavanderia



Foto 28-29: ripostiglio

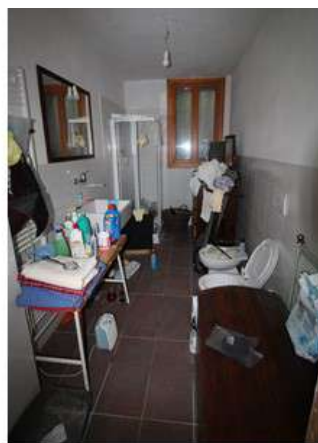


Foto 30: bagno piano interrato

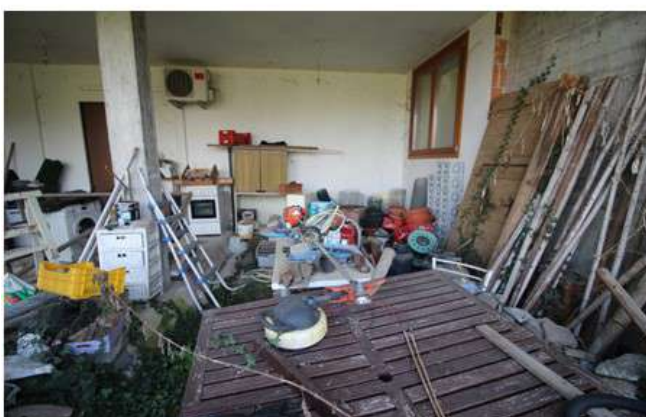


Foto 31-32: parte non chiusa – vista lato est e lato ovest



Foto 33-34: locale ripostiglio - deposito esterno



Foto 35-36: parte non chiusa – vista verso l'esterno

Al piano terra abbiamo un pavimento ceramico similcotto, al piano primo listoni simillego, mentre solo i locali interni dell'interrato sono pavimentati, sempre in piastrelle ceramiche di varia forma e colore. Il deposito e gli spazi esterni porticati del seminterrato sono privi di pavimentazione, mentre il portico al piano terra e lo spazio antistante fino alla ringhiera metallica hanno pavimentazioni per esterni. I rivestimenti sono presenti nei bagni e nella lavanderia. Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di manutenzione e non sono state rilevate lesioni o difetti macroscopici nella posa.

Il bagno al piano primo è aerato ed illuminato con finestra ed è dotato di lavabo, bidet, water e punto doccia con box in vetro, l'altro bagno, all'interrato ha affaccio su bocca di lupo ed è dotato anch'esso di lavabo, bidet, water e punto doccia con box in vetro. Tutti i servizi sembrano in stato di manutenzione discreto.

Come infissi interni abbiamo i portoncini di ingresso e le porte interne in legno al piano primo ed in PVC all'interrato; anche gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri e zanzariere ma privi di sistema di oscuramento. Lo stato di manutenzione degli infissi è buono.

Le dotazioni impiantistiche sono sufficientemente complete: impianto elettrico, impianto idrico sanitario con allacci alle reti. Impianto del gas con fornitura nel bombole di servizio all'abitazione; il riscaldamento è a pavimento ma, a detta dell'occupante presente al sopralluogo, non è funzionante, e pertanto l'abitazione, ai piani terra e primo è scaldata con stufa a pellet.

Il sistema di scarico convoglia i reflui alle acque superficiali del versante a valle dell'abitazione, e da qui, ragionevolmente nel Rubicone a fondovalle. Non è stato possibile accertare se l'impianto è stato realizzato conformemente alle norme che disciplinano gli scarichi civili in acque superficiali.

Sono stati altresì rilevati impianto di allarme (anch'esso, a detta dell'occupante, non funzionante) e impianto per la ricezione televisiva ordinaria e satellitare.

L'attuale stato di manutenzione dell'appartamento è discreto, buono ai piani terra e primo, più mediocre all'interrato, palesemente incompleto in molte componenti sia edilizie (porte) che impiantistiche, alcuni vani sono interessati da problemi di umidità.

Non sono comunque state rilevate problematiche riconducibili a gravi dissesti strutturali, crepe lesioni o altri sintomi di degrado strutturale.

Si evidenzia nuovamente che, rispetto al progetto depositato agli atti del comune, il garage attrezzato non è stato realizzato.

Al lotto sono anche assegnati i sedimi di cui ai mappali (vedi foto 8-9-10)

- 177 probabilmente parzialmente occupato dallo stradello di accesso alla proprietà pignorata
- 197 che comprende terreno, al momento del sopralluogo pertinenziale e/o incolto ai lati dell'abitazione, in particolare a monte ed a valle
- 198 su cui si situa, con buona approssimazione, l'abitazione non inserita in mappa



Immagine 10: Estratto dalla mappa catastale – in azzurro i terreni afferenti al lotto 1 ed in rosso quelli afferenti al lotto 2

La consistenza commerciale del complesso - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto e valutate al lordo dei muri per l'edificio ed estensioni catastali per il terreno – è così articolata:

Appartamento piano terra	57,60 mq
Appartamento piano primo	57,60 mq
Portico	34,20 mq
Appartamento piano interrato parte interna	65,10 mq
Appartamento piano interrato parte esterna	57,30 mq
Terreno pertinenziale	4.867,00 mq

LOTTO 2: TERRENO AGRICOLO: Trattasi di area in parte coltivata in parte incolta, che si dispiega sul versante affacciato a ovest, verso il fondovalle ove corre il fiume Rubicone con cui confina.

Il terreno è in declivio medio, con punti più scoscesi, la situazione idrogeologica non è ottimale in quanto, come più sopra evidenziato, nelle immediate vicinanze si sono recentemente innescate instabilità. Il sedime è attraversato da linea aerea, presumibilmente elettrica, non sono presenti apprestamenti irrigui anche se, nelle vicinanze, è presente un pozzo. Al momento del sopralluogo non erano presenti colture in campo. Nella parte terminale verso il Rubicone è presente vegetazione arbustiva e di alto fusto tipica delle golene fluviali, presumibilmente assoggettata a vincoli di tutela.



Foto 37-38: vista sul terreno di cui al lotto 2 – lato sud ovest



Foto 39-40: vista sul terreno di cui al lotto 2 – lato nord ovest

La consistenza commerciale del terreno – desunte dalle estensioni catastali – è così articolata:

Terreno pertinenziale	16.866,00 mq
-----------------------	--------------

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano in piena proprietà degli esecutati e ad essi catastalmente correttamente intestati.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati, come desunto dalla Certificazione Notarile in atti, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vertere (CE) è il seguente:

A [] C.F. []
[] per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni l'immobile NCT **Foglio 6 Particella 198** (già Particella 178) è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio **Nicoletti Giovanna** del **1 dicembre 2009** repertorio n. **34352/11841** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Forlì** in data **9 dicembre 2009** al numero di registro generale **23530** e numero di registro particolare **13293** da []
[] per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di **Borghi (FC)**.

Immagine 11a: Estratto dalla Certificazione Notarile del dott. Calderini – provenienza relativa All'esecutato

[]
[] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** gli immobili NCT **Foglio 6 Particella 177**, NCT **Foglio 6 Particella 178** (soppresso che genera la Particella 197 e Particella 198), NCT **Foglio 6 Particella 175**, NCT **Foglio 6 Particella 173**, NCT **Foglio 6 Particella 180**, NCT **Foglio 6 Particella 31**, NCT **Foglio 6 Particella 30**, NCT **Foglio 6 Particella 32**, NCT **Foglio 6 Particella 29**, NCT **Foglio 6 Particella 159** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **D'ausilio Alfredo** del **10 febbraio 2000** repertorio n. **98100** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Forlì** in data **19 febbraio 2000** al numero di registro generale **2257** e numero di registro particolare **1537** da []

[]
per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di **Borghi (FC)**.

Immagine 11b: Estratto dalla Certificazione Notarile del dott. Calderini – provenienza relativa Il'esecutata

Con riferimento al compendio, nella propria Certificazione, il dott. Notaio Vincenzo Calderini precisa anche quanto segue:

Per gli immobili siti nel Comune di **Borghi (FC)** come da visura storica allegata.

Precisazioni:

- I terreni riportati in NCT a Foglio 6 Particella 197 e Particella 198 derivano dal terreno riportato in NCT a Foglio 6 Particella 178.

Immagine 11c: Estratto dalla Certificazione Notarile del dott. Calderini – precisazione da visure storiche catastali

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di donazione Notaio Nicoletti del 1/12/2009, con il quale l'esecutata donava al coniuge, anch'egli esecutato, la metà della proprietà del sedime di cui al Foglio 6 mappale 198 del Catasto Terreni del comune di Borghi, viene citato il seguente vincolo di destinazione sul terreno. Il notaio Calderini, nella propria Certificazione Notarile riporta in merito quanto segue:

Si rileva atto di costituzione di vincolo di destinazione del Notaio **Nicoletti Giovanna** del **15 febbraio 2008** repertorio n. **33310/11076** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Forlì** in data **25 febbraio 2008** al numero di registro generale **3609** e numero di registro particolare **2079** a favore di **Comune Di Borghi** con sede in **Borghi (FC)** C.F. **00664610409** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile NCT **Foglio 6 Particella 178** e contro

[redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di **Borghi (FC)**. **Si riporta Quadro D:** Con detto atto premesso: - che la signora [redacted] ha presentato all'ufficio tecnico del comune di borghi, istanza n. 573/07 prot n. 1227 del 19 febbraio 2007 per ottenere il permesso di costruire ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 31/02 e ss.mm, concernente lavori di realizzazione di un deposito attrezzi, - che l'immobile oggetto della richiesta di permesso e' sito i'n borghi, via fondovalle rubicone ed e' distinto al catasto terreni come segue: foglio 6, mappale 178, - che la parte medesima possiede i titoli per richiedere il permesso come e' comprovato dalla documentazione allegata alla pratica edilizia. considerato che l'intervento di cui al presente atto d'obbligo unilaterale ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona agricola. vista la deliberazione di consiglio comunale n.02 del 9 marzo 2004 con la quale e' stato adottato lo schema tipo dell'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'ex articolo 40 della legge regionale n.47 del 7 dicembre 1978 e degli articoli a-21 della legge regionale n. 20/00 e 32 comma 3 della legge regionale n. 31/02-. cio' premesso la [redacted] denominata d'ora in avanti parte concessionaria, con il presente atto d'obbligo unilaterale irrevocabile per se', i propri eredi ed aventi causa, assume i seguenti obblighi. il presente atto fara' parte integrante del provvedimento di permesso che rilascerà il responsabile dell'ufficio tecnico. capitolo 1 destinazione d'uso il richiedente il permesso di costruire, si obbliga a rispettare le caratteristiche indicate in progetto, di cui all'istanza n. 573/07 prot. 1227 del 19 febbraio 2007 sia sotto l'aspetto costruttivo sia sotto l'aspetto tipologico, nonche' sotto il profilo delle destinazioni d'uso ivi indicate. il richiedente il permesso di costruire si impegna altresì a mantenere la destinazione d'uso indicata in progetto per almeno 10 -dieci- anni successivi alla ultimazione dei lavori qualunque previsione di zona intervenga in detto periodo. trascorsi almeno 10 -dieci- anni, il richiedente potrà modificare la destinazione d'uso, sempre in

Immagine 12a: Estratto dalla Certificazione Notarile del dott. Calderini – vincolo richiamato in atto di donazione

Prima parte

conformita' alle previsioni di piano e previa autorizzazione del comune di borghi. la destinazione d'uso deve intendersi riferita non solo all'edificio rurale, ma anche al terreno circostante la costruzione nella superficie necessaria perche' la stessa potesse essere autorizzata. nel caso in cui intervenga un cambio di destinazione d'uso dovra' essere corrisposto il contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed e' determinato con riferimento all'intervenuta variazione: capitolo 2 sanzioni nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto d'obbligo unilaterale si applicano le sanzioni previste per legge. le spese del presente atto, successive e dipendenti, sono a carico della parte obbligata, la quale chiede l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'articolo 20 della legge 10/77. il presente atto, verra' trascritto presso l'agency del territorio di forli'-cesena a cura e spese della parte obbligata.

*Immagine 12b: Estratto dalla Certificazione Notarile del dott. Calderini – vincolo richiamato in atto di donazione
Seconda parte*

Non è chiara la validità attuale di tale vincolo sia perché l'estensione temporale di 10 anni dalla data di sottoscrizione è comunque scaduta, sia, e soprattutto, perché l'attrezzaia a cui si fa riferimento non è, in realtà, mai stata costruita e ormai il Permesso di Costruire è anch'esso scaduto.

Sempre nel medesimo atto di donazione, nella ricognizione di vincoli è richiamata anche una servitù per passaggio pedonale e carrabile di mezzi agricoli.

- della servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con
mezzi agricoli trascritta a Forlì il 25 Marzo 1997
all'art.2719 e-----

Immagine 13: Estratto dall'atto di Donazione del 1/12/2009 – ricognizione vincoli

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'esecutata è pacifica proprietaria ultraventennale dell'intero compendio pignorato avendolo acquisito per compravendita il 10/2/2000. Tutto è ancora di sua proprietà con eccezione della quota del mappale 198 donata al coniuge con atto del 1/12/2009.

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Si allegano unicamente gli estratti di mappa relativi ai terreni. Non essendo l'edificio presente mai stato accatastato, non sono disponibili planimetrie catastali.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire. L'immobile insediato, ove risiedono gli esecutati non è mai stato accatastato e pertanto non risulta assoggettato a oneri fiscali. Ciò dipende anche dal fatto che la pratica edilizia, propedeutica alla realizzazione dell'immobile, non è ancora stata chiusa ed alcune opere non sono state ancora completate.

Non sono presenti omissioni relativamente ai terreni.

5) STATO DI POSSESSO

I terreni pignorati e l'edificio residenziale su di essi collocato, al momento della redazione della presente perizia, era nella disponibilità degli esecutati, in particolare poi, l'edificio residenziale era occupato degli esecutati tra loro coniugati e dalla figlia.

Non sussistono contratti di affitto relativi al complesso pignorato come risulta dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena il cui esito è riassunto nella certificazione del 10 marzo 2026.

6) VINCOLI E/O ONERI AMBIENTALI O STORICO ARTISTICI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di compravendita e dal successivo atto di donazione non risultano vincoli particolari che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente; si richiama comunque quanto illustrato al paragrafo 3.2.1.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda i vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dal CDU rilasciato dal

Comune di Borghi si evince quanto segue:

PSC vigente approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19.07.2010:

- Tav. B1 : **Parte in laghi corsi d'acqua e acque sotterranee (art. 2.5). Parte in zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale (art. 2.6).**;
- Tav. B2 : **Parte in sistema forestale e boschivo (art. 2.2.) . Parte in sistema delle aree agricole (art. 2.3) .**;
- Tav. B3 : **Parte in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 2.1)**;
- Tav. B4a: **Parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33) . Parte in ambiti agricoli del paesaggio fluviale (art. 2.4).**;
- Tav. B4b : **Parte in sistema forestale e boschivo (art. 2.2.) .Parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33). Parte in ambiti agricoli del paesaggio fluviale (art. 2.4).**;
- Tav. B5 ://.....;
- Tav. B6 : **Parte in aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche . Parte in aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche (art.2.19).**

Vincoli specifici per strumenti urbanistici di attuazione :

Immagine 15a: Estratto dal CDU - quadro di vincoli gravanti sui due lotti – prima parte

Altri vincoli e prescrizioni : **Zona Sismica** Legge 64/74 e ss.mm. **Parte in vincolo paesaggistico** D. Lgs 42/04 e ss.mm. **Vincolo Idrogeologico** RDL 3267/23.....;

Autorità Interregionale dei Bacini Regionali Romagnoli: **Invarianza Idraulica (art. 9).**.....

Immagine 15b: Estratto dal CDU - quadro di vincoli gravanti sui due lotti – seconda parte

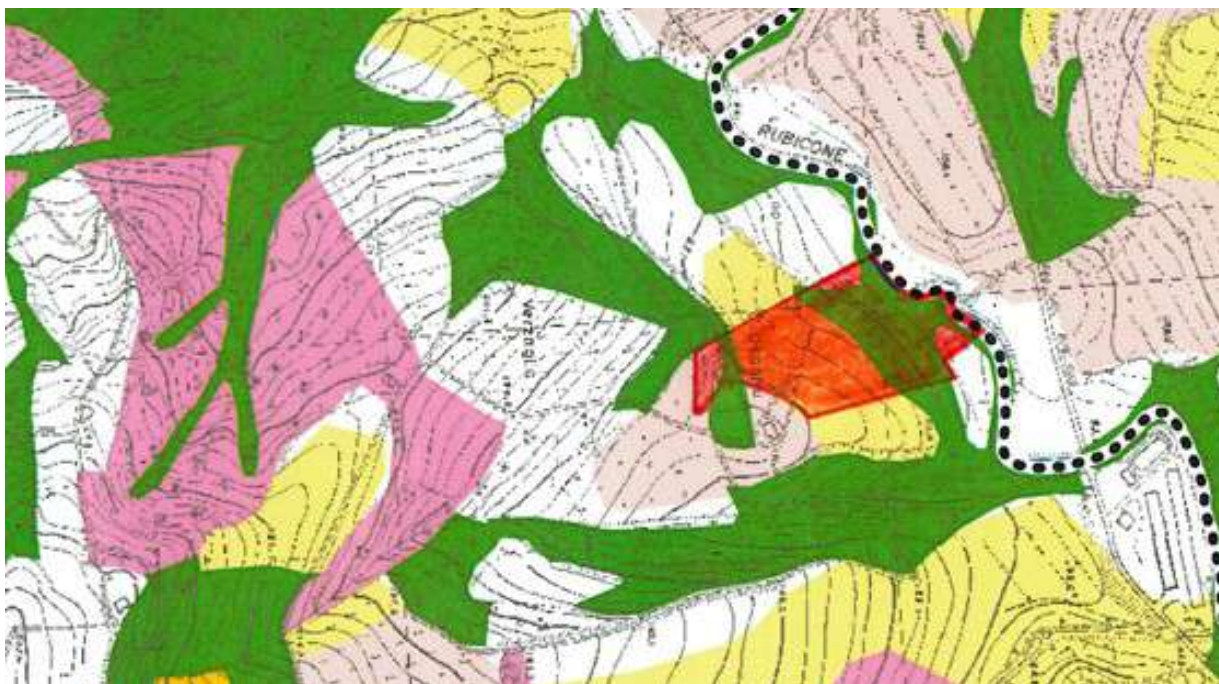


Immagine 15c: Estratto dal CDU – planimetria con evidenziazione della zonizzazione dei vincoli da PSC

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non si configurano situazioni condominiali.

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile, sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 4 e non opponibili.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

Si stima un onere complessivo annuo di 1.000,00 €/anno, per spese di pulizia, sfalci, gestione ed eventuali piccole manutenzioni, escluse ovviamente tutte le utenze.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Nel PUG vigente, l'area su cui sorge il compendio pignorato, viene individuata come facente parte degli ambiti agricoli.

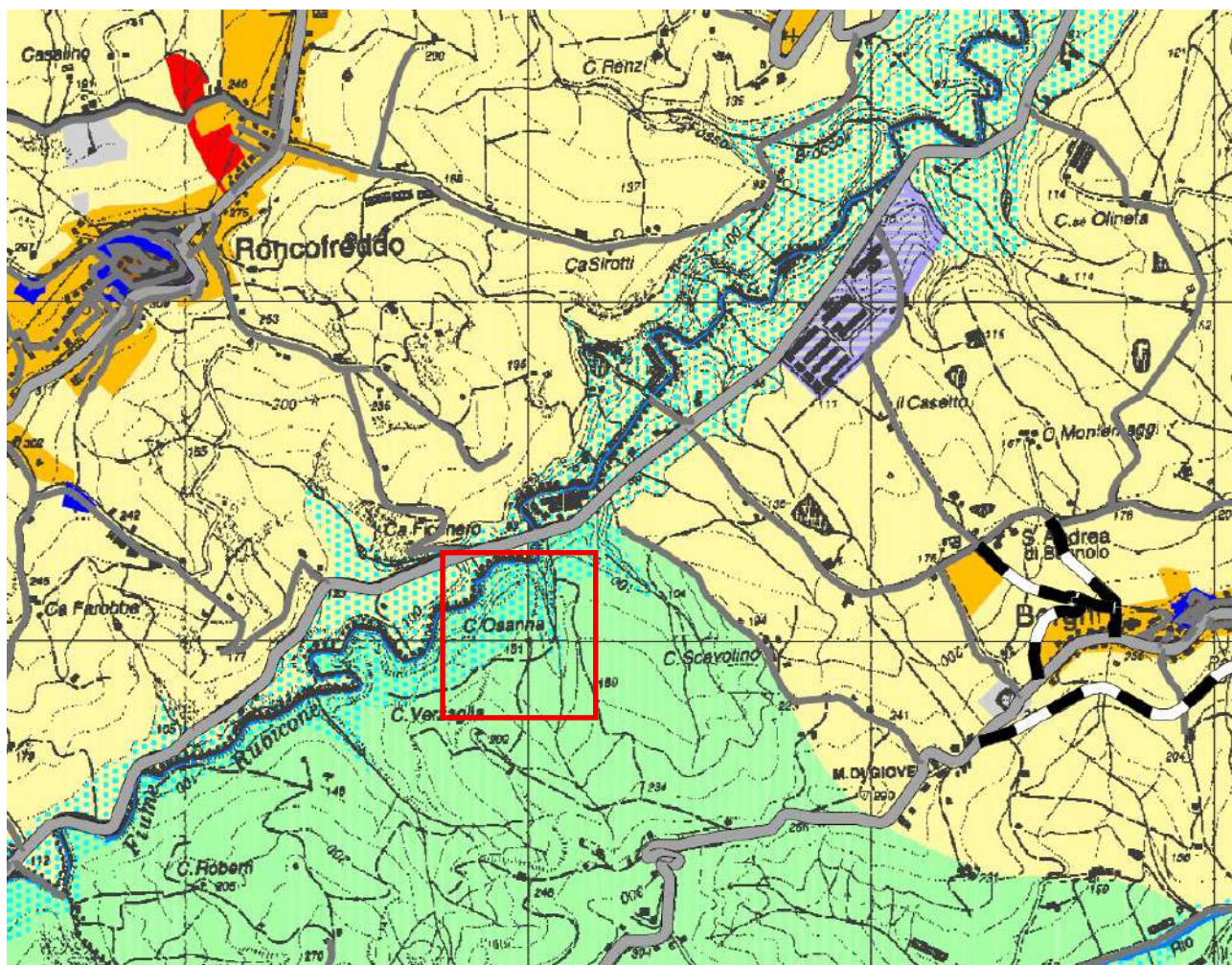


Immagine 16: Stralcio della Tavola Schema di Assetto Territoriale – Piano Strutturale Comunale e legenda

Diversi sono i riferimenti normativi (art. 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5 e 2.6 delle Norme del PSC) Si riporta di seguito l'articolo 3.33

Art. 3.33 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Il presente Piano, ai sensi dell'art. A-18 della L.R. 20/2000, classifica parte del territorio rurale come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico", riconoscendo ad esso particolari caratteristiche di qualità e di integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono costituiti da quelle parti del territorio caratterizzate dalla interazione di caratteristiche fisico - morfologiche, pedologiche e socio - economiche che determinano una limitata intensità allo sfruttamento agricolo dei suoli, dalla compresenza di attività agro - silvo - zootecnica, dalla particolare presenza di valori naturali, ambientali e paesaggistici.

Entro tali ambiti il presente Piano recepisce le norme di tutela e i vincoli di natura ambientale e paesaggistica del P.T.C.P.
2. Al fine di orientare il R.U.E. alla definizione di una disciplina di intervento mirata a cogliere specificità, vocazioni e i limiti delle diverse parti del territorio rurale comunale ed in funzione della compresenza o prevalenza di caratteristiche territoriali di rilievo paesaggistico e di presenza di elementi naturalistico - ambientali, il presente Piano definisce tali ambiti come "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (A18 d)".
3. Nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico il P.S.C. persegue i seguenti obiettivi:
 - sostenere e rafforzare l'identità territoriale, favorendo una più forte identificazione della azienda agricola e dello spazio rurale con i valori di positività, produttivi - ambientali - naturalistici - paesaggistici - tradizionali - culturali - storici - antropologici, espressi dal territorio e/o territori in cui la stessa è collocata;
 - migliorare e potenziare le funzioni produttive, ecologiche, bioclimatiche e fruitivo - ricreative del sistema forestale e boschivo; conservare e/o ricostruire il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica; riqualificare il paesaggio agrario anche mediante la protezione idrogeologica e promuovere l'uso ottimale delle risorse;
 - sviluppare le potenzialità produttive e la multifunzionalità dell'azienda agricola e, più in generale, del territorio rurale secondo le specifiche caratteristiche territoriali anche in connessione alle politiche settoriali della programmazione economica e dello sviluppo locale integrato;
 - riqualificare il patrimonio edilizio esistente di valore storico - culturale e testimoniale favorendo usi e spazi integrati e compatibili con le attività aziendali e coi contesti rurali.
4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono favoriti:
 - a) la conduzione agricola del territorio, l'attività zootecnica di tipo estensivo, biologico e di qualità;
 - b) il mantenimento, il rafforzamento e lo sviluppo delle diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola anche consentendo l'allestimento e la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati e prioritariamente orientati a:
 - operazioni, prestazioni e servizi di tipo ambientale di presidio, salvaguardia e manutenzione del territorio. A tale scopo le pubbliche amministrazioni possono stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
 - svolgimento di attività fruibili, ricreative, scientifico - didattiche e culturali;
 - valorizzazione dei prodotti agro - zootecnici a marchio tipico e di qualità mediante la creazione di percorsi eno - gastronomici, circuiti culturali, etc.;
 - svolgimento di attività aziendali di prima lavorazione, trasformazione, vendita dei prodotti agrozootecnici di pregio, dei prodotti e delle materie della tradizione locale;
 - ricettività agro-turistica e turismo rurale.
5. Il P.S.C. al fine di favorire l'utilizzo sostenibile della risorsa idrica in territori interessati da colture e/o attività idroesigenti stabilisce che:
 - a) sia incentivata l'adozione di tecniche di irrigazione che ottimizzino l'uso della risorsa;
 - b) la pratica di colture idroesigenti sia ammessa solamente laddove sussistano condizioni di approvvigionamento idrico compatibile con tali attività. A tale scopo il presente Piano, sulla base di una prima ricognizione della presenza di invasi artificiali sul territorio comunale, di cui alla Tavola C.4.4 del Q.C. attribuisce al P.O.C. il compito di verificare e dettagliare l'effettiva presenza di invasi irrigui, la relativa capacità e la loro connessione con le aziende agricole, stimando il fabbisogno irriguo quinquennale.
 - c) In attesa che la pianificazione provinciale settoriale definisca le strategie più opportune per la realizzazione di invasi aziendali e/o interaziendali, in funzione delle esigenze di sviluppo dei territori agricoli e di quelle di tutela ambientale e della risorsa idrica, il R.U.E. potrà consentire la realizzazione di invasi ad uso irriguo, purché al servizio della singola azienda agricola;
 - d) venga rafforzato lo sviluppo delle diverse forme produttive della silvicoltura, l'utilizzo di fonti energetiche alternative anche all'interno delle aziende agricole.

Immagine 17: Stralcio delle NTA del PSC di Borghi – art. 3.33

9.1.1) COMMENTI

Le potenzialità edilizie delle aree sono legate ad una serie di requisiti oggettivi e soggettivi che rendono complessa la determinazione della effettiva potenzialità edificatoria dei terreni. Al momento la peculiare situazione dell'area, con un fabbricato insediato ma privo di agibilità e di annotazione al Catasto, rende di fatto improcedibili ulteriori attività edificatorie.

Per quanto riguarda l'edificio insediato, esso, privo di agibilità e non accatastato, richiederà preventivamente a qualsiasi altra azione edilizia, il riallineamento della pratica amministrativa allo stato effettivo dei luoghi.

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

L'esperto ha acquisito CDU presso il comune di Borghi relativo a tutte le aree pignorate, esso è datato 5 maggio 2026 ed è pertanto valido fino al 5 maggio 2027.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Borghi sono stati reperiti i precedenti autorizzativi relativamente all'immobile:

- Permesso di costruire 573/2007
- Variante al Permesso di Costruire 573/9V del 13/10/2009
- SCIA di completamento del 26/11/2014

Non sono risultati altri atti intestati agli esecutati relativi al complesso pignorato.

10.2) ABITABILITA'

L'edificio, non essendo mai stata chiusa la pratica edilizia, è privo di agibilità. La richiesta di agibilità è infatti stata esplicitamente sospesa dal comune con nota del 21/5/2000

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Essendoci formalmente una pratica edilizia ancora in corso, inerente l'intero compendio pignorato, non è possibile definire la regolarità edilizia in quanto non è presente un elaborato definitivo approvato dello stato dei luoghi. Si evidenzia che rispetto a quanto in atti del comune (Variante 573/9V del 13/10/2009 e SCIA del 26/11/2014), quanto rilevato sul posto coincide sommariamente con quanto rappresentato nell'ultima variante depositata agli atti degli uffici comunali competenti, al netto di numerose opere ancora da realizzare.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Essendoci formalmente una pratica edilizia ancora in corso, inerente l'intero compendio pignorato, non è possibile definire la regolarità edilizia e conseguentemente una sanabilità di eventuali difformità, in quanto non è presente un elaborato definitivo approvato dello stato dei luoghi. Si evidenzia nuovamente che, per quanto riguarda i fabbricati quanto rilevato sul posto coincide sommariamente con quanto rappresentato nell'ultima variante depositata agli atti degli uffici comunali competenti, al netto di diverse opere ancora da realizzare.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1: L'immobile non è corredabile dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto tuttora privo di identificativi catastali

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Stante lo stato dei luoghi, risulta la necessità di aggiornamenti catastali, compreso denuncia ed inserimento in mappa del fabbricato, i quali però potranno essere effettuati al completamento dei lavori ed alla chiusura della pratica edilizia. Per l'aggiornamento catastale, si prevede un costo di circa 4.500,00 €.

15) CAMBI D'USO

Catastalmente il compendio pignorato consta di soli terreni ma, come evidenziato, è presente una abitazione, realizzata previo rilascio di permesso di costruire e successiva variante, mai accatastata in quanto la pratica edilizia relativa all'immobile non è mai stata chiusa.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più

probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta. Per determinare il valore commerciale degli immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare. L'estensione commerciale dell'immobile viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si considerano i riferimenti assunti consultando i valori estimativi forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili relativi al primo semestre 2025, e dagli operatori immobiliari.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: FORLÌ							
Comune: BORGHI							
Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 3 - COLLINE SAVIO RUBICONE: LO STRADONE, SAN GIOVANNI IN GALILEA, SANT'ANDREA IN BAGNOLO, MASROLA							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 1							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1100	L	2,6	3,6	L
Box	NORMALE	580	770	L	2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1300	L	3,1	4,2	L
<div><ul style="list-style-type: none">Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONAIl Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativoPer la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare</div>							
<div><div>Legenda</div><ul style="list-style-type: none">Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)<div>Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:</div><ul style="list-style-type: none">OttimoNormaleScadente</div>							

Tabella 1: Valori immobiliari per Borghi – zona extraurbana - fonte Agenzia del Territorio

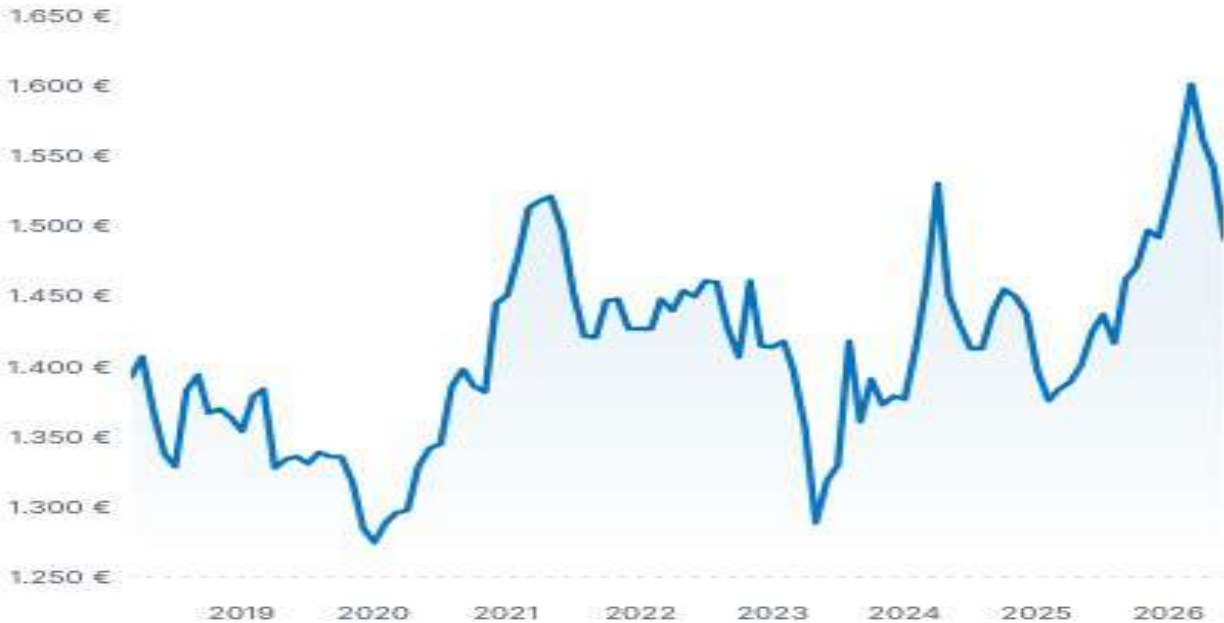
Andamento dei prezzi degli immobili a Borghi

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Borghi, sia in vendita sia in affitto.

Vendita

Prezzo medio (€/m²)

1 anno	3 anni	5 anni	Tutti
+4,6%	+12,1%	-0,5%	+7,0%



Nel mese di Giugno 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.492 al metro quadro, con un aumento del 4.63% rispetto al mese di Giugno 2025 (1.426 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Borghi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2026, con un valore di € 1.602 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.377 al metro quadro.

Tabella 2: Valori immobiliari di riferimento per Cesenatico – fonte Agenzie Immobiliari

Mercato Immobiliare a Borghi

ultimo aggiornamento martedì 21 luglio 2026

Borghi, con una popolazione di 2.884 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 15 Km da Cesena. Dista circa 32 Km da Forlì. [Notizie di economia](#)

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 118 annunci immobiliari, di cui 116 in vendita e 2 in affitto, con un indice complessivo di 40 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Borghi è compreso tra 850 €/m² e 1.310 €/m² per la compravendita e tra 2,9 €/m² mese e 4,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.745 €/m²) è di circa il 24% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.320 €/m² ed è anche di circa il 25% inferiore alla quotazione media provinciale (2.340 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 41). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

I prezzi a Borghi sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto il paese è compreso tra 1.225 €/m² e 2.180 €/m² nel 60% dei casi.

Tabella 3a: Valori immobiliari di riferimento per Borghi – fonte Agenzie Immobiliari

Dinamica dei prezzi a Borghi e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Borghi mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+1,14%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo **Settor: Immobiliare**

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Borghi, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 2% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

tipologia ▲	vendita	affitto	var. % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.700 /m²	-	-1,19% ⚙	🔍 appartamenti in vendita a Borghi
casa indipendente	€ 1.500 /m²	-	+2,73% ⚙	🔍 case indipendenti in vendita a Borghi
casa semindipendente	€ 1.600 /m²	-	+1,29% ⚙	🔍 case semindipendenti in vendita a Borghi

Tabella 3b: Dinamiche dei valori immobiliari di riferimento per Borghi – fonte Agenzie Immobiliari

Il mercato degli immobili residenziali a Borghi non è certamente molto attivo ma comunque altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di fabbricati simili per collocazione (Borghi zona rurale) tipologia (abitazioni utilizzabili o da ristrutturare in zona agricola) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Villa bifamiliare Madonna del Fiore 8, Borghi

Borghi • Madonna del Fiore, B

€ 215.000

5 locali

No Ascensore

503 m²

Terrazzo

2 bagni

Parzialmente Arredato

Dettaglio superficie

Abitazione	Terrazzo	Box o garage
Piano	Piano rialzato	Piano
Superficie	Superficie	Superficie
Coefficiente	Coefficiente	Coefficiente
Tipo superficie	Tipo superficie	Tipo superficie
Sup. commerciale	Sup. commerciale	Sup. commerciale

Descrizione

Riferimento: IM-15729

PORZIONE DI CASA CON VISTA PANORAMICA - BORGH

Nella suggestiva zona collinare di Borghi proponiamo in vendita porzione di casa al primo piano, caratterizzata da spazi ampi, grande luminosità e una splendida vista panoramica sulle colline circostanti.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite un ampio terrazzo di circa 40 mq, uno spazio ideale per vivere momenti all'aperto, pranzi e cene in un rilassante contesto collinare.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da:

- ampia zona giorno luminosa con soggiorno e cucina open space
- due camere da letto
- due bagni

Completano la proprietà:

- garage di proprietà
- cantina
- posti auto fronte ingresso
- terreno agricolo coltivabile di circa 15.000 mq

Il terreno rappresenta un valore aggiunto importante, ideale per chi desidera uno spazio verde privato, attività agricole, orto o semplicemente godere della natura circostante.

Una soluzione perfetta per chi cerca indipendenza, panorama e ampi spazi esterni, a pochi minuti dai principali servizi.

Caratteristiche

<p>Tipologia</p> <p>Villa bifamiliare Intera proprietà Classe immobile media</p>	<p>Contratto</p> <p>Vendita</p>
<p>Piano</p> <p>Piano terra, piano rialzato</p>	<p>Piani edificio</p> <p>2</p>
<p>Ascensore</p> <p>No</p>	<p>Superficie</p> <p>503 m²</p>
<p>Locali</p> <p>5</p>	<p>Camere da letto</p> <p>3</p>
<p>Cucina</p> <p>Cucina a vista</p>	<p>Bagni</p> <p>2</p>
<p>Arredato</p> <p>Parzialmente Arredato</p>	<p>Balcone</p> <p>No</p>
<p>Terrazzo</p> <p>Si</p>	<p>Box, posti auto</p> <p>1 in box privato/box in garage</p>
<p>Riscaldamento</p> <p>Autonomo, a radiatori, alimentato a gas</p>	

Altre caratteristiche

Esposizione esterna | Giardino privato e comune | Infissi esterni in doppio vetro / PVC | Impianto tv singolo

valore unitario 430,00 €/mq circa posizione non molto prossima, abitazione indipendente di dimensione maggiore per la presenza di volumi accessori.

Immagine 18a: proposte immobiliari per abitazioni a Borghi – zona rurale

Villa plurifamiliare via fornace, Borghi
 Borghi • Via fornace

€ 100.000

5 locali

250 m²

1 bagno

No Ascensore

No Terrazzo

valore unitario 400,00 €/mq posizione prossima, abitazione indipendente di dimensione simile ma integralmente da ristrutturare, dimensione maggiore.

Villa unifamiliare via Medrina, Borghi
 Borghi • Via Medrina

€ 385.000

5+ locali

336 m²

2 bagni

No Ascensore

Balcone

No Terrazzo

PLANIMETRIA PIANO TERRA

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

valore unitario 1.145,00 €/mq posizione non molto prossima, abitazione indipendente di dimensione e caratteristiche simili ma con volumi accessori e 17 ettari di terra

Descrizione
 Riferimento: ART008
 sulle prime colline di borghi in posizione panoramica proponiamo rustico completamente da ristrutturare ideale per chi ricerca tranquillita', l'immobile e' disposto su due livelli di mq 200 circa con 3500 mq di terreno agricolo, possibilita' di ampliamento. 100.000 c.e. g

Caratteristiche

Tipologia
 Villa plurifamiliare | Intera proprieta | Classe immobile media

Plani edificio
 2

Superficie
 200 m²

Camere da letto
 3

Bagni
 1

Balcone
 No

Contratto
 Vendita, libero

Ascensore
 No

Locali
 5

Cucina
 Cucina abitabile

Arredato
 No

Terrazzo
 No

Descrizione
 Riferimento: C016
 BORGHİ (FC), immersa nelle verdeggianti colline, proponiamo in vendita splendido PODERE ex tenuta di produzione vinicola, completamente indipendente. Oltre 17 ET TARI di terreno agricolo circondano la proprieta offrendo un grande potenziale per attivita' agricole, residenziale o ricettiva. La CASA PADRONALE rappresenta il fulcro dell'intera soluzione caratterizzata da ambienti ampi e luminosi e sviluppata su due livelli, con splendidi affacci panoramici sul paesaggio circostante. Al piano terra si trova l'accogliente vano d'ingresso che conduce al piano superiore dove si sviluppa l'abitazione; la zona giorno luminosa, una cucina sovrata e abitabile, cinque camere da letto, un ampio disimpegno e due bagni finestrati, per un totale di 141 mq calpestabili, oltre al balcone esterno di 23 mq. Sono inoltre presenti al piano terra la cantina e il garage, rispettivamente di 82 e 26 mq, oltre alla centrale termica. In prossimita dell'abitazione principale vi sono quattro garage/depositi di complessivi 192 mq, la DEPENDANCE INDIPENDENTE, un ambiente multifunzionale che unisce eleganza e praticita', offrendo uno spazio separato ma vicino all'abitazione principale, inoltre un ricovero attrezzi di 90 mq. Ad incorniciare la casa padronale un grazioso oliveto e piante da frutto di varie specie che regalano colori e profumi tipici della campagna romagnola. Grazie agli ampi spazi, la proprieta puo essere facilmente trasformata in una casa bifamiliare.

Caratteristiche

Tipologia
 Villa unifamiliare | Intera proprieta | Classe immobile media

Piano
 Piano terra, 1

Ascensore
 No

Locali
 5+

Cucina
 Cucina abitabile

Arredato
 No

Terrazzo
 No

Riscaldamento
 Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

Contratto
 Vendita

Pieni edificio
 2

Superficie
 336 m²

Camere da letto
 5

Bagni
 2

Balcone
 Si

Box, posti auto
 2 in box privato/box in garage

Altre caratteristiche

Esposizione esterna

Infissi esterni in vetro / legno

Impianto tv singolo

Dettaglio superficie

Abitazione

Piano:	Piano terra
Superficie:	167,0 m²
Coefficiente:	30%
Tipo superficie:	Principale
Sup. commerciale:	50,1 m²

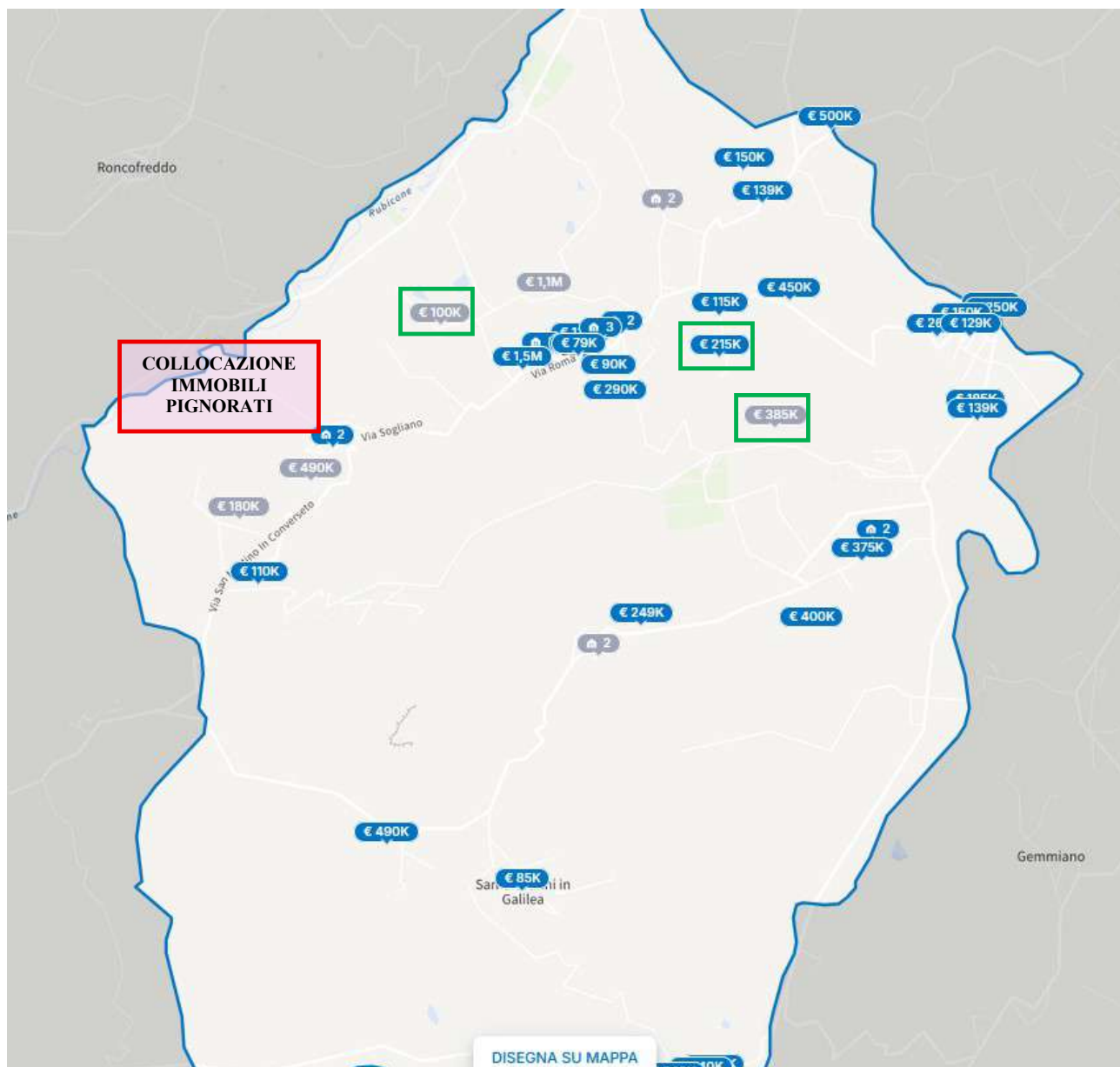
Abitazione

Piano:	1
Superficie:	167,0 m²
Coefficiente:	100%
Tipo superficie:	Principale
Sup. commerciale:	167,0 m²

Box o garage

Piano:	Piano terra
Superficie:	338,0 m²
Coefficiente:	30%
Tipo superficie:	Principale
Sup. commerciale:	101,4 m²

Immagine 18b: proposte immobiliari per abitazioni a Borghi – zona rurale



Per quanto riguarda invece i terreni si assumono quale riferimento privilegiato i Valori Agricoli Medi (VAM) approvati sia da Agenzia delle Entrate che dall'Assessorato Regionale competente. Borghi appartiene alla Regione Agraria 3 – Colline Savio Rubicone.

Anche il mercato dei terreni a Borghi non è particolarmente vivace e, al momento, si hanno con maggiore frequenza vendite giudiziali rispetto a vendite ordinarie.

REGIONE AGRARIA N. 1 - Montagna del Savio e del Montone

Comuni:

Zona A: Bagno di Romagna, Santa Sofia, Premilcuore**Zona B:** Verghereto, Portico - S. Benedetto.**REGIONE AGRARIA N. 2 - Colline del Montone e del Bidente**

Comuni:

Zona A: Castrocaro Terme - Terra del Sole, Meldola.**Zona B:** Civitella di Romagna, Modigliana, Predappio.**Zona C:** Dovadola, Galeata, Rocca S. Casciano, Tredozio.**REGIONE AGRARIA N. 3 - Colline Savio Rubicone**

Comuni:

Mercato Saraceno, Roncolefreddo, Sarsina, Montiano, Sogliano al Rubicone, **Borghi****REGIONE AGRARIA N. 4 - Pianura Forlivese e Cesenate**

Comuni:

Zona A: Cesenatico, Gatteo, Gambettola, Savignano sul Rub., San Mauro Pascoli**Zona B:** Forlì, Forlimpopoli, Cesena**Zona C:** Bertinoro, Longiano**QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA ANNO 2026 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n. 37)**

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N° 1 Valori medi ad Ha		Regione agraria N° 2 Valori medi ad Ha			Regione agraria N° 3	Regione agraria N° 4 Valori medi ad Ha		
	Zona A -	Zona B -	Zona A -	Zona B -	Zona C -	Zona Unica	Zona A - Euro	Zona B - Euro	Zona C - Euro
Seminativo	9.500,00	7.600,00	20.000,00	16.150,00	11.400,00	17.000,00	33.000,00	33.000,00	30.000,00
Seminativo irriguo							40.000,00	35.500,00	35.500,00
Culture da seme			25.000,00	20.000,00	16.000,00	21.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00
Culture da seme irrigue			30.000,00	25.000,00	18.000,00	25.000,00	45.000,00	45.000,00	43.000,00
Prato	5.000,00	4.000,00	12.000,00	9.600,00	6.000,00	9.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Prato irriguo							25.000,00	25.000,00	25.000,00
Pascolo	4.000,00	3.000,00	4.000,00	4.000,00	3.000,00	4.000,00		5.000,00	5.000,00
Orto irriguo e/o coltura	21.000,00	18.000,00	32.000,00	28.000,00	20.000,00	28.000,00	47.000,00	45.000,00	43.000,00
Vivale	21.000,00	18.000,00	32.000,00	30.000,00	20.000,00	30.000,00	45.000,00	45.000,00	43.000,00
Vigneto	20.900,00	18.000,00	32.000,00	30.000,00	21.000,00	30.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Vigneto irriguo							43.500,00	43.500,00	43.500,00
Uliveto	19.000,00	19.000,00	29.000,00	27.000,00	21.000,00	27.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00
Frutteto di pomacee			24.300,00	23.400,00	19.800,00	23.400,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Frutteto irriguo di pomacee			28.800,00	27.900,00	21.600,00	27.900,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00
Frutteto di drupacee			22.500,00	22.500,00	18.000,00	22.500,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00
Frutteto irriguo di drupacee			27.900,00	27.000,00	20.700,00	27.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Frutteto di actinidia verde			35.000,00	35.000,00	23.750,00	30.400,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Frutteto di actinidia			43.000,00	48.000,00	30.000,00	36.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00
Noce da frutto			28.000,00	27.000,00	21.000,00	27.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Ploppeto									
da 0 a 7 anni			16.000,00	13.000,00	11.000,00	13.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00
oltre 7 anni			20.000,00	18.000,00	15.000,00	18.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00
Castagne da frutto									
governato	6.500,00	4.500,00	8.000,00	7.000,00	5.000,00	7.000,00			
degradato	3.700,00	1.800,00	5.000,00	4.000,00	2.000,00	4.000,00			
Castagne da paleria	4.500,00	2.800,00	6.000,00	5.000,00	3.000,00	5.000,00			
Bosco ad alto fusto									
da 0 a 25 anni	5.500,00	3.600,00	7.000,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
oltre 25 anni	6.500,00	4.500,00	8.000,00	7.000,00	5.000,00	7.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Bosco ceduo									
governato	5.500,00	3.600,00	7.000,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
degradato	3.500,00	1.800,00	4.000,00	3.000,00	2.000,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Coltivo abbandonato	4.500,00	2.800,00	6.000,00	5.000,00	3.000,00	5.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Incolto sterile	1.800,00	1.000,00	2.000,00	2.000,00	1.000,00	2.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00

Tabella 4: organizzazione territoriale della tabella e VAM per il comune di Borghi

**Terrone agricolo in Vendita**
Borghi - Via Colonnarossa

€ 20.000

38.583 m²



Descrizione
Riferimento: 61073725
BORGHI,
Nelle campagne di Borghi proponiamo un lotto agricolo di 38.583 mq con accesso da strada vicinale. Il lotto è posizionato in lieve pendenza.
Il terreno è suddiviso in una grande lotto trapezoidale di 38.433 mq ed un lotto più piccolo a forma rettangolare di 150 mq.

valore unitario circa 5.200,00 €/ha posizione non molto prossima, morfologia comparabile

Immagine 19: proposte immobiliari per terreni agricoli a Borghi

<div> <div> Terreno agricolo all'asta loc. borghi, Borghi Borghi • Loc. borghi </div> <div> da € 12.560,00 </div> </div> <div> 6.649 m² </div> <div> <div> <div>BORGHI (FC)</div> <div>Valutazione Pre-asta</div> </div> </div>	<div> Descrizione Riferimento: 4569018 - 16/08/2026 TERRENO AGRICOLO 6649 M² A LOC. BORGHI, BORGHI (FC) Terreno agricolo in asta a Borghi (FC) </div> <p>Il terreno agricolo in asta è ubicato nel Comune di Borghi, in un tessuto urbanistico prevalentemente agricolo, caratterizzato da abitazioni sparse e piccoli borghi limitrofi. Per i servizi di prima necessità è necessario raggiungere i centri urbani vicini di Borghi, Santarcangelo di Romagna o Savignano sul Rubicone.</p> <p>Superficie e distribuzione interna L'apprezzamento di terreno agricolo ha una superficie catastale complessiva di 6.649 mq. È composto da tre particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 21: la Particella 143, seminativo di classe 2, di 2.114 mq; la Particella 144, seminativo di classe 2, di 1.803 mq; e la Particella 153, seminativo arboreo di classe 4, di 2.732 mq. Il terreno presenta un andamento piano-altimetrico di tipo semi-pianeggiante e una buona esposizione solare. I confini in loco non sono delimitati. Alla data del sopralluogo, il terreno era in stato di abbandono con crescita di erbe e arbusti spontanei. Sul terreno sono presenti pali in cemento a sostegno dei cavi dell'elettrodotto dell'Enel paralleli alla Strada Provinciale 103.</p> <p>Contesto e collegamenti Il terreno è situato in una zona con vincolo idrogeologico e paesaggistico, ed è classificato come zona sismica. La destinazione urbanistica, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, include aree a sistema forestale e boschivo, area agricola, zone calcinive, aree interessate da frane attive, crinale, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, fascia di rispetto stradale, e aree instabili. Il terreno è libero per la procedura.</p> <p>Dati principali dell'asta Valore di stima: € 12.560,00 Offerta minima: € 12.560,00 Rilancio minimo: € 500,00 Data asta: 16/08/2026 Termine presentazione offerte: 15/06/2026 12:00</p>								
valore unitario circa 18.890,00 €/ha posizione non molto prossima, morfologia comparabile									
<div> <div> Terreno agricolo all'asta via Gorolo, Borghi Borghi • Via Gorolo </div> <div> da € 41.000,00 </div> </div> <div> 1 locale </div> <div> 16/09/2026 </div> <div> 29.264 m² </div> <div> </div>	<div> Descrizione Riferimento: 34 TERRENO Vendita all'asta Senza incanto, con gara telematica asincrona - LOTTO 2: Piena proprietà di terreni agricoli e urbanizzabili per una superficie complessiva di mq. 29.264. Data inizio operazioni di vendita: 16/09/2026 ore 15:00. </div> <div> Dati procedura <table> <tr> <td> Aggiornato il 05/01/2023 </td><td> Numero procedura 7/2021 </td></tr> <tr> <td> Procedura Esecuzione Immobiliare </td><td> Rito ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 </td></tr> <tr> <td> Tribunale Forlì </td><td> Giudice Dott. Fabio Santoro </td></tr> <tr> <td> Delegato Avv. Stefania Cappelli, 0543 32708, 351 970 5447 </td><td> Custode Ivg Forlì Srl, 0543 473480 </td></tr> </table> </div>	Aggiornato il 05/01/2023	Numero procedura 7/2021	Procedura Esecuzione Immobiliare	Rito ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80	Tribunale Forlì	Giudice Dott. Fabio Santoro	Delegato Avv. Stefania Cappelli, 0543 32708, 351 970 5447	Custode Ivg Forlì Srl, 0543 473480
Aggiornato il 05/01/2023	Numero procedura 7/2021								
Procedura Esecuzione Immobiliare	Rito ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80								
Tribunale Forlì	Giudice Dott. Fabio Santoro								
Delegato Avv. Stefania Cappelli, 0543 32708, 351 970 5447	Custode Ivg Forlì Srl, 0543 473480								
valore unitario circa 14.010,00 €/ha posizione non molto prossima, morfologia comparabile									

Immagine 20: vendite giudiziali per terreni agricoli a Borghi



Immagine 19: collocazione delle proposte immobiliari attive a Borghi con individuazione del sito pignorato oggetto della presente relazione e delle specifiche proposte immobiliari appena presentate in immagine 18

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso abitazione e di terreni, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà, per l'immobile, la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale" e per i terreni l'estensione catastale degli stessi

Con riferimento al fabbricato, le superfici lorde delle singole porzioni saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione e stato manutentivo da apposito coefficiente come di seguito evidenziato in tabella 5:

APPARTAMENTO PIANI TERRA E PRIMO	1	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
PORTICO	0,5	riduzione convenzionale
PIANO INTERRATO PARTE INTERNA	0,4	riduzione in ragione del parziale completamento
PIANO INTERRATO PARTE INTERNA	0,1	riduzione in ragione del mancato completamento
TERRENO PERTINENZIALE		si assumerà il valore di riferimento per terreno agricolo

Tabella 5: coefficienti di perequazione tra superfici

Cio premesso si ha:

LOTTO 1:

Appartamento piano terra	57,60 mq
Appartamento piano primo	57,60 mq
Portico	34,20 mq
Appartamento piano interrato parte interna	65,10 mq
Appartamento piano interrato parte esterna	57,30 mq

La superficie commerciale di riferimento dell'immobile risulta quindi:

$$S_{COMM IMM1}: 57,60 + 57,60 + (34,20 \times 0,5) + (65,10 \times 0,4) + (57,30 \times 0,1) = 164,07 \text{ mq}$$

Terreno pertinenziale	4.867,00 mq
-----------------------	-------------

LOTTO 2

Terreno pertinenziale	16.866,00 mq
-----------------------	--------------

16.4) STIMA DEGLI IMMOBILI

Il prezzo di riferimento desumibile dall'atto di compravendita dei terreni del febbraio 2000, nè il controvalore a fini fiscali indicato nell'atto di donazione del dicembre 2009, in quanto il lotto è già in parte investito dall'operazione edilizia di costruzione dell'abitazione.

Inoltre tali riferimenti estimativi sono fuori scala rispetto alle attuali logiche di mercato in rapporto al periodo di stipula (2000 - 2009).

LOTTO 1: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle di Agenzia delle Entrate allegate più sopra, per abitazioni civili, è suggerito un range di valori compreso tra 810,00 e 1.100,00 €/mq.

Le proposte commerciali analizzate sono meno elevate rispetto a tali valori e mentre per gli edifici da ristrutturare si situano intorno ai 400,00 €/mq, per il nuovo/abitabile, i prezzi richiesti superano di poco i 1.000,00 €/mq.

Per il compendio in esame occorre poi considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento all'interno dei range analizzati:

- La zona di collocazione dell'immobile non è facilmente raggiungibile: la strada che consente di arrivare al fabbricato si diparte dalla via Fondovalle Rubicone, è bianca, scoscesa e non efficacemente pavimentata, ma soprattutto, come evidenziato nel paragrafo apposito della relazione è potenzialmente instabile ed è già stata interessata da significativi eventi franosi. La relazione del dott. Geol. Tiziana D'Angeli (nella quale vengono elencati gli specifici movimenti franosi) contiene un sommario preventivo per opere di ripristino e messa in sicurezza della viabilità di accesso al sito di collocazione dell'immobile per un importo complessivo di 214.459,14 €. Tale aspetto si ritiene abbatta il valore del fabbricato di un fattore pari al 15%.
- L'edificio è incompleto al piano interrato/seminterrato, il proservizio inizialmente progettato non è stato realizzato, ma soprattutto la pratica non è mai stata conclusa e l'edificio non è mai stato censito catastalmente, tanto è vero che non risulta neanche in mappa. Per il completamento edile del piano interrato – qualora si ritenga di completarlo conformemente al progetto depositato agli atti del comune - si ritiene occorrano almeno 45.000,00 €, ma tale tipologia di completamento non è assolutamente cogente ed i lavori possono essere conclusi anche in altra maniera. Per la redazione delle pratiche amministrative e catastali, volte a ricondurre il fabbricato alla regolarità si stima, oltre ai già citato 4.500,00 € per pratiche catastali, una somma pari a 5.500,00 €

- L'unità immobiliare, per la parte funzionale ha buona organizzazione e finitura di discreta qualità.
- Come evidenziato occorre anche predisporre servitù di passaggio su porzioni di terreno per consentire il passaggio ai terreni di cui al lotto 2. Per tali adempimenti si stima un costo forfetario, per predisposizione atti e spese notarili di 4.000,00, da equidiversi sui due lotti.
- Il terreno assegnato si presta maggiormente come pertinenza all'abitazione che come coltivo vero e proprio, è comunque esteso, con esposizione a ovest-sud ovest.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un valore unitario di riferimento per il lotto 1 basso tra quelli suggeriti e quindi pari a 850,00 €/mq in ragione delle considerazioni suesposte. Per il terreno si assume quale valore medio di riferimento, stante geometria, esposizione e conformazione un valore pari a 12.000,00 €/ha

Si ha quindi:

$164,07 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} \times 0,85 - 45.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} + 0,4867 \text{ ha} \times 12.000,00 \text{ €/ha} = 67.380,97 \text{ €}$
arrotondato a **67.000,00 €**

LOTTO 2: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle VAM allegate più sopra, considerata la situazione articolata delle destinazioni catastali delle varie particelle (Seminativo, Vigneto, Pascolo e Bosco) di fatto obliterata dallo stato effettivo dei luoghi in parte incolto, in parte pascolo, si assume un valore intermedio, già adottato al punto precedente a pari a 12.000,00 €/ha

Per il lotto in esame sono quindi stati considerati i seguenti aspetti che hanno contribuito a definirne il prezzo di riferimento all'interno dei range analizzati:

- La zona di collocazione dell'immobile non è facilmente raggiungibile: la strada che consente di arrivare al fabbricato si diparte dalla via Fondovalle Rubicone, è bianca, scoscesa e non efficacemente pavimentata, ma soprattutto, come evidenziato nel paragrafo apposito della relazione è potenzialmente instabile ed è già stata interessata da significativi eventi franosi. La relazione del dott. Geol. Tiziana D'Angeli (nella quale vengono elencati gli specifici movimenti franosi) contiene un sommario preventivo per opere di ripristino e messa in sicurezza della viabilità di accesso al sito di collocazione dell'immobile per un importo complessivo di 214.459,14 €.
- Come evidenziato occorre anche predisporre servitù di passaggio su porzioni di

terreno per consentire il passaggio ai terreni di cui al lotto, utilizzando parti di aree di cui al lotto 1. Per tali adempimenti si stima un costo forfetario, per predisposizione atti e spese notarili di 4.000,00, da equidiversi sui due lotti.

- Il terreno è esteso, scosceso, attualmente incolto con esposizione a ovest-sud ovest e termina a freegio del fiume Rubicone.

Si ha quindi:

$1,6866 \text{ ha} \times 12.000,00 \text{ €/ha} - 2.000,00 \text{ €} = 18.239,20 \text{ €}$

arrotondato a **18.000,00 €**

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda il lotto 1 gli immobili pignorati sono di piena proprietà degli esecutati una parte congiuntamente e per la restante parte, a solo uno di essi.

Il lotto 2 è di proprietà esclusiva di solo uno dei due esecutati.

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

L'unità pignorata consta di terreno agricolo, sita a Borghi, via Fondovalle Rubicone, 2. Internamente all'area, non accatastato e, conseguentemente, non esplicitamente pignorato, è presente un fabbricato residenziale. Esso è stato costruito a seguito di regolare rilascio di permesso di costruire 573/09 – 573/09V e SCIA 29/2014, ma, non essendo mai stati terminati i lavori (la pratica non è mai stata chiusa), la proprietà non ha provveduto ad alcun aggiornamento catastale.

L'area di cui trattasi sorge in zona collinare, a caratterizzazione prettamente agricola, in prossimità di allevamenti zootecnici ed ha accessibilità dalla pubblica via Fondovalle Rubicone, mediante uno stradello bianco, erto e in alcuni punti ammalorato di circa 500 metri.

I centri storicamente urbanizzati e serviti con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali si trovano ad alcuni chilometri dalla zona e sono Roncofreddo e Borghi, entrambi di dimensione ridotta; il centro urbano più significativo nelle vicinanze – Savignano sul Rubicone – si trova a circa 8 chilometri.

Alla data del sopralluogo l'unità pignorata non si presentava agevolmente identificabile pur essendo presenti elementi colturali e allineamenti antropici atti a definire sommariamente il confine del sedime pignorato; presumibilmente si dovrà procedere con un confinamento

professionale per determinare con esattezza tali confini.

L'accesso al sito di collocazione dei lotti avviene attraverso uno stradello interpoderale, bianco, di circa 500 mt che si diparte dalla pubblica via Fondovalle Rubicone e che, con percorso piuttosto erto, risale i fianchi della collina, lato est.

Tale stradello, comune a più unità per l'accesso a edifici e poderi, è in stato manutentivo molto mediocre e, a detta dell'esecutato, presente al sopralluogo, è stato ultimamente interessato anche da fenomeni di instabilità e smottamenti di entità non trascurabile.

L'attuale accesso è possibile con mezzi ordinari solo guidando con estrema prudenza e percorrendo tale stradello a velocità molto ridotta.

Arrivati infine in prossimità dell'abitazione, un piccolo spazio inghiaiato consente la sosta e la manovra per alcuni veicoli. Da tale spazio sono accessibili sia il lotto 1 che il lotto 2.

Per quanto è stato accertato non sono state effettuate opere di consolidamento ma solo movimenti terra atti a rendere meno problematico l'accesso carrabile alle abitazioni, che resta, come detto più sopra, tuttora piuttosto scomodo.

LOTTO 1: SEDIME CON FABBRICATO RESIDENZIALE NON ACCATASTATO: trattasi di porzione di terreno agricolo, con andamento in lieve declivio con soprastante fabbricato residenziale sviluppato su tre livelli, di cui uno seminterrato, non accatastato.

L'edificio si colloca a mezza costa, ma diversamente da quanto previsto in progetto, sul lato nord non è stato completato alcun rinterro e attualmente il piano seminterrato è ancora sostanzialmente a vista sul versante.

Oltre a questo livello seminterrato il fabbricato si sviluppa su due piani; è di conformazione semplice, planimetricamente rettangolare, realizzato a struttura portante mista in cemento armato e legno; in particolare sono stati in travi di legno a doppia orditura e pannelle di laterizio, i solai primo e la copertura a due falde.

Il manto di copertura è coppi, pluviali e grondaie sono in rame, gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, al momento privi di sistema di oscuramento, alcuni finestre sono dotate di inferriate. Un piccolo decoro in laterizio segna i cornicioni sui prospetti. Un portico si affaccia verso valle.

Anche internamente l'edificio residenziale è improntato ad una organizzazione semplice ma efficace, al piano terra è presente un unico macrovano con una parte a cucina-pranzo ed un'altra a soggiorno. Su tale vano si apre la scala per raggiungere il piano superiore ove si situa la zona notte, questa scala, piuttosto peculiare ed elegante è in ferro con gradini in vetro opaco.

Il piano primo consta di due camere da letto e di un bagno con disimpegno centrale che consente le connessioni tra i vani.

Al piano terra, con affaccio lato valle è presente un portico che si estende su tutto il prospetto con uno spazio ulteriore scoperto ma pavimentato ed una ringhiera metallica a protezione del dislivello.

Scendendo al piano seminterrato emergono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le previsioni progettuali, in particolare tutto il livello era previsto interrato mediante riporti di terreno mentre, in realtà, esso, sul fronte valle è completamente, al momento, fuori terra.

Al piano terra abbiamo un pavimento ceramico similcotto, al piano primo listoni simillego, mentre solo i locali interni dell'interrato sono pavimentati, sempre in piastrelle ceramiche di varia forma e colore. Il deposito e gli spazi esterni porticati del seminterrato sono privi di pavimentazione, mentre il portico al piano terra e lo spazio antistante fino alla ringhiera metallica hanno pavimentazioni per esterni. I rivestimenti sono presenti nei bagni e nella lavanderia. Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di manutenzione e non sono state rilevate lesioni o difetti macroscopici nella posa.

Il bagno al piano primo è aerato ed illuminato con finestra ed è dotato di lavabo, bidet, water e punto doccia con box in vetro, l'altro bagno, all'interrato ha affaccio su bocca di lupo ed è dotato anch'esso di lavabo, bidet, water e punto doccia con box in vetro. Tutti i servizi sembrano in stato di manutenzione discreto.

Come infissi interni abbiamo i portoncini di ingresso e le porte interne in legno al piano primo ed in PVC all'interrato; anche gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri e zanzariere ma privi di sistema di oscuramento. Lo stato di manutenzione degli infissi è buono.

Le dotazioni impiantistiche sono sufficientemente complete: impianto elettrico, impianto idrico sanitario con allacci alle reti. Impianto del gas con fornitura nel bombole di servizio all'abitazione; il riscaldamento è a pavimento ma, a detta dell'occupante presente al sopralluogo, non è funzionante, e pertanto l'abitazione, ai piani terra e primo è scaldata con stufa a pellet.

Il sistema di scarico convoglia i reflui alle acque superficiali del versante a valle dell'abitazione, e da qui, ragionevolmente nel Rubicone a fondovalle. Non è stato possibile accertare se l'impianto è stato realizzato conformemente alle norme che disciplinano gli scarichi civili in acque superficiali.

Sono stati altresì rilevati impianto di allarme (anch'esso, a detta dell'occupante, non funzionante) e impianto per la ricezione televisiva ordinaria e satellitare.

L'attuale stato di manutenzione dell'appartamento è discosto, buono ai piani terra e primo, più mediocre all'interrato, palesemente incompleto in molte componenti sia edilizie (porte) che impiantistiche, alcuni vani sono interessati da problemi di umidità.

Non sono comunque state rilevate problematiche riconducibili a gravi dissesti strutturali, crepe lesioni o altri sintomi di degrado strutturale.

Si evidenzia nuovamente che, rispetto al progetto depositato agli atti del comune, il garage attrezzato non è stato realizzato.

Al lotto sono anche assegnati i sedimi di cui ai mappali

- 177 probabilmente parzialmente occupato dallo stradello di accesso alla proprietà pignorata
- 197 che comprende terreno, al momento del sopralluogo pertinenziale e/o incolto ai lati dell'abitazione, in particolare a monte ed a valle
- 198 su cui si situa, con buona approssimazione, l'abitazione non inserita in mappa

La consistenza commerciale del complesso - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto e valutate al lordo dei muri per l'edificio ed estensioni catastali per il terreno – è così articolata:

Appartamento piano terra	57,60 mq
Appartamento piano primo	57,60 mq
Portico	34,20 mq
Appartamento piano interrato parte interna	65,10 mq
Appartamento piano interrato parte esterna	57,30 mq
Terreno pertinenziale	4.867,00 mq

Relativamente all'immobile, sempre da Agenzia delle Entrate sono previsti valori di locazione mensili compresi tra 2,60 e 3,60 €/mq. Tali valori si ritengono sufficientemente in linea con i valori di mercato, reperibili in zona, ma non tengono ovviamente conto dell'effettivo stato dell'immobile pignorato, del suo status amministrativo, della sua accessibilità e del suo stato manutentivo. Stante appunto l'attuale situazione si ritiene accettabile un canone di 200,00 €/mese, per un totale di 2.400,00 €/anno. In tale valore risulta ricompresa la quota di fitto per il terreno stante la modestia della stessa.

LOTTO 2: TERRENO AGRICOLO: Trattasi di area in parte coltivata in parte incolta, che si dispiega sul versante affacciato a ovest, verso il fondovalle ove corre il fiume Rubicone con cui confina.

Il terreno è in declivio medio, con punti più scoscesi, la situazione idrogeologica non è ottimale in quanto, come più sopra evidenziato, nelle immediate vicinanze si sono recentemente innescate instabilità. Il sedime è attraversato da linea aerea, presumibilmente elettrica, non sono presenti apprestamenti irrigui anche se, nelle vicinanze, è presente un pozzo. Al momento del sopralluogo non erano presenti colture in campo. Nella parte terminale verso il Rubicone è presente vegetazione arbustiva e di alto fusto tipica delle golene fluviali, presumibilmente assoggettata a vincoli di tutela.

La consistenza commerciale del terreno – desunte dalle estensioni catastali – è così articolata:

Terreno pertinenziale	16.866,00 mq
-----------------------	--------------

Relativamente ai terreni non sono invece disponibili riferimenti sui prezzi di locazione né da Agenzia delle Entrate né da altre fonti, ci si è limitati quindi ad una analisi di mercato dei fitti in aree limitrofe per le quali si è trovato un andamento vicino a 200,00 €/ha all'anno.

Si ritiene quindi accettabile un canone di 330,00 €/anno.

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Il compendio pignorato è stato organizzato su due lotti per tenere separate le due situazioni riscontrate, il terreno con sovrastante edificio non accatastato, e la restante parte, comunque di non trascurabile estensione, di terreno.

20) STATO CIVILE

Secondo la certificazione acquisita presso il comune di Savignano sul Rubicone gli esecutati risultano tra loro coniugati avendo contratto matrimonio il 14 settembre 2002.

Dall'estratto di matrimonio, acquisito in data 25/5/2026, risulta che i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

Gli esecutati risultano residenti presso l'unità pignorata a far data dal 18/12/2023 unitamente alla figlia minorenni (nata a Bologna il 14/2/2007).

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

Nulla.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

Per l'immobile, essendo la proprietà di persone fisiche, la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

24) NOTE CONCLUSIVE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide 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 comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L'Esperto Stimatore
Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Luglio 2026