

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO R.G. N° 130/2025

LP COSTRUZIONI S.R.L. (CF 02016860401)

GIUDICE

DOTT.SSA MARIA CECILIA BRANCA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ed all'albo dei consulenti del Tribunale di Forlì al n° 94 , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 06-05-2026 dal Dott. Francesco Mondardini in qualità di curatore della procedura , dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

LOTTO 1

TERRENI IN CESENA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' di TERRENO senza fabbricati alcuni , ubicato nel Comune di Cesena, via Primo D'Altri snc

DATI CATASTALI ATTUALI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

Foglio 91 particella 568 Frutteto di classe 1 mq 301 RD 9,40 € RA 3,58 €

Foglio 91 particella 570 Frutteto di classe 1 mq 232 RD 7,24 € RA 2,76 €

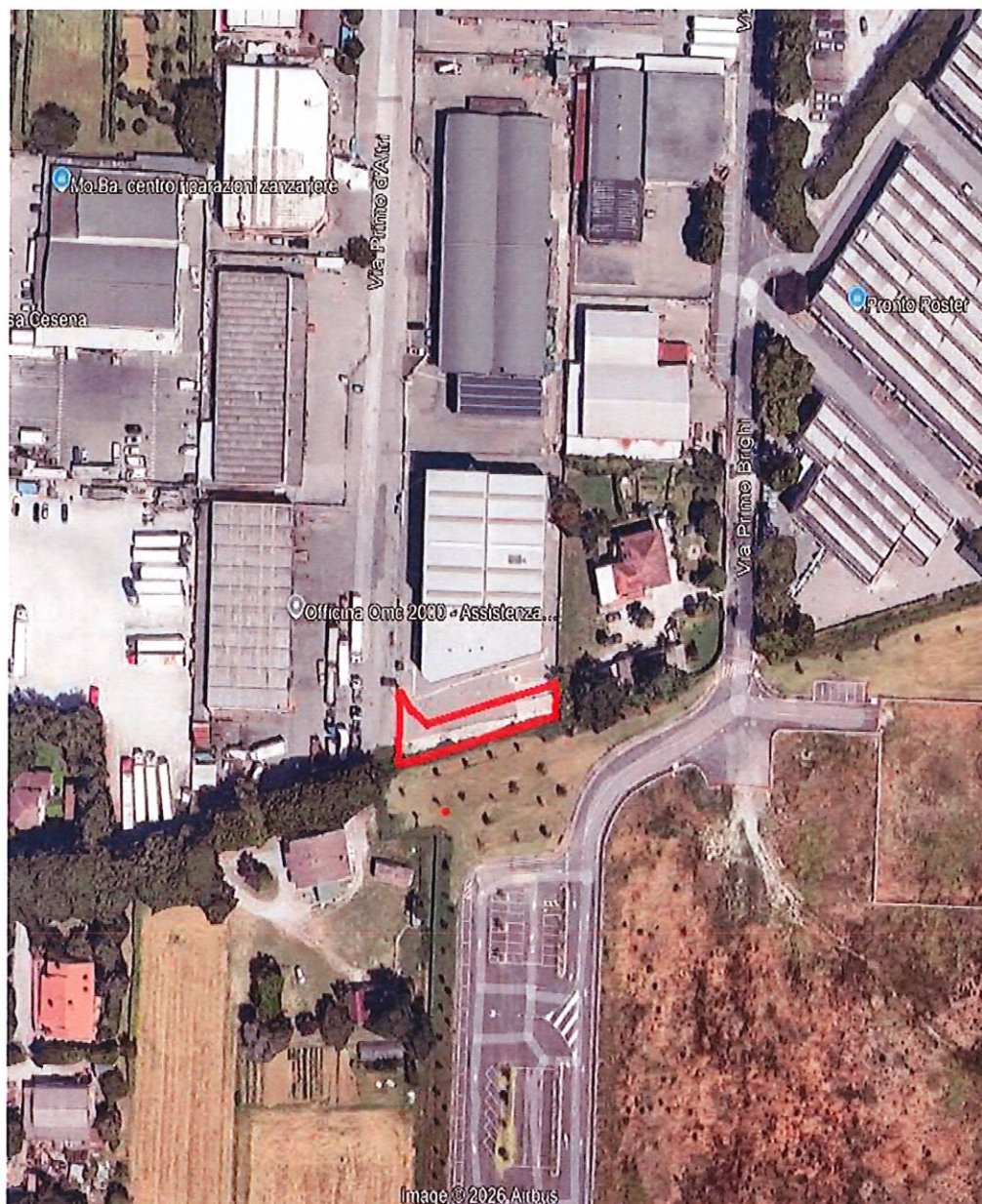
il tutto in capo alla ditta catastale:

LP COSTRUZIONI S.R.L.

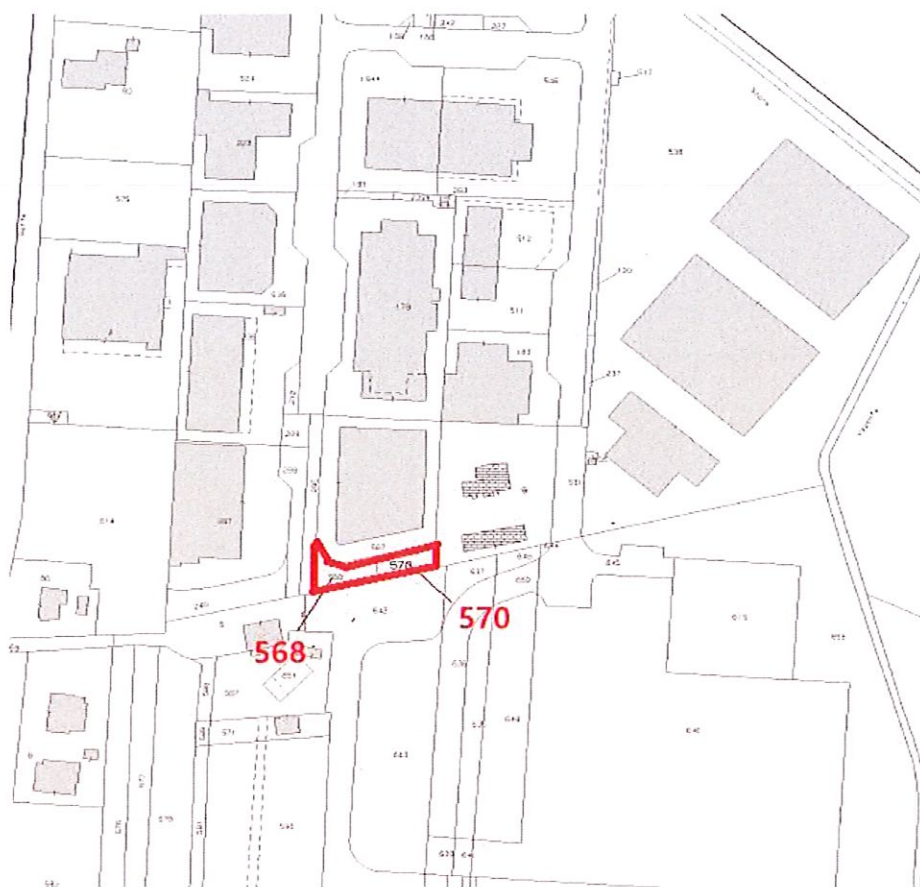
PROPRIETA' 1 / 1

(CF 02016860401) sede in Castenaso (BO)

stralcio immagine satellitare, terreno perimetrato in rosso



stralcio estratto di mappa Foglio 91 di Cesena , terreno perimetrato in rosso



stralcio visure Catasto Terreni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/05/2026

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)** Sezione **CESENA**
Foglio 91 Particella 568

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 9,40
agrario Euro 3,58

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CA5^a AA^b)

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 1

Superficie: 301 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 24/01/2008 Pratica n. FO0016371 in atti dal 24/01/2008 (n. 16371.1/2008)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/05/2026

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)** Sezione **CESENA**
Foglio 91 Particella 570

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 7,24
agrario Euro 2,76

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CA5^a AA^b)

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 1

Superficie: 232 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 24/01/2008 Pratica n. FO0016371 in atti dal 24/01/2008 (n. 16371.1/2008)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di TERRENO senza fabbricati alcuni , situato all'interno della zona artigianale di Diegaro , lungo la via Primo D'Altri , a ridosso della SS 9 via Emilia .

stallo dell'autoporto.

Il Terreno è posizionato alla fine della medesima via , e di fatto è attualmente ricompreso all'interno della corte del confinante capannone artigianale distinto al Foglio 91 p.lla 567 sub 6-7 di altra proprietà .

In effetti il terreno in oggetto della presente è in realtà una porzione di piazzale (pavimentato a cemento) , recintato su due lati ed accessibile solo ed esclusivamente dalla pubblica via , passando sulla corte / piazzale di detto capannone confinante .

Non sono presenti costruzioni alcune , né manufatti sul terreno in oggetto , ma si evidenzia la presenza di pozzetti , caditoia raccolta acque di lavaggio , etc.. , sicuramente legati agli impianti del capannone citato .

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

stralcio foto dalla pubblica via ..con indicazione di massima del terreno



foto dalla pubblica via



PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Come già precisato non sono presenti fabbricati sul terreno in oggetto della presente .

DESTINAZIONE URBANISTICA e NORME TECNICHE APPLICABILI

Il terreno in oggetto è identificato nel vigente PUG del Comune di Cesena , come :

Tessuto produttivo / commerciali (art 4.9.1) .

Per la forma e le ridotte dimensioni , pur essendo indicato come terreno edificabile , non è possibile di fatto costruire poiché non si riuscirebbero a rispettare le distanze dall'edificio esistente e dai confini della proprietà .

Chiaramente la potenzialità edificabile sarebbe sfruttabile in caso di ampliamento del capannone confinante .

REGOLARITA' EDILIZIA

Non sono presenti fabbricati .

STIMA DEI BENI

CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato , per comparazione con beni simili , situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare , tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile .

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore specifico delle compravendite in campo di capannoni artigianali in zone simili , tenuto conto anche del valore stabilito dal Comune di Cesena ai fini IMU (stabilito pari a 90,00 €/mq)

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL TERRENO E' PARI A MQ 533

SI PRECISA CHE IL VALORE SARA' RICERCATO A CORPO , per le considerazioni sopraesposte

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle caratteristiche ,

SI STIMA IL PREZZO A CORPO PARI A :

€ 50.000,00 (cinquantamila/00 euro)

SI STIMA L'INDENNITA' D'OCCUPAZIONE A CORPO PARI A :

€ 200,00 (duecento/00 euro) al mese

Cesena , il 15-05-2026

