

**RG. ES N° 171/2022**



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO**



Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro



**Custode Giudiziale: IVG di Forlì**



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344*

## **- Indice**

*Da pagina 3 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;*

*Da pagina 12 a pagina 16: Descrizione dell'immobile;*

*Da pagina 17 a pagina 19: Provenienza, Trascrizioni e iscrizioni;*

*Da pagina 19 a pagina 22: Verifiche dello stato del bene con il confronto con lo stato autorizzato e certificazione energetica (APE);*

*Da pagina 23 a pagina 26: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;*

*Da pagine 27 a pagina 27: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;*

*Da pagine 28 a pagina 29: Conclusioni.*



## **- QUESITI**

*1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

*2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

*3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione*



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344*

del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

7) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc..), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni la destinazione urbanistica descrivendo tutte le

caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d. P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, comma primo, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata " Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica

autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3 del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme, e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21) **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; **provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;**

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani .... ), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti,

provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27) Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia completa dell'elaborato, (con tutti gli allegati compreso ***l'allegato "A"***), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; ***l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;***



31) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU;

32) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- **PREMESSA**

**Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agazia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agazia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agazia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesena al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile;
- richiesta presso il Comune di Cesena del certificato di Residenza Storico, Stato di famiglia e dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali;
- redazione di Certificazione APE;
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser;

- **RISPOSTA AI QUESITI**

- **1.0) “provveda ad avisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;**

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nominato nella persona di D'Aurora Alessandro per l'I.V.G. di Forlì, si fissava la data del sopralluogo per il giorno 28/06/2023, che veniva comunicata alla persona esecutata.

Il sopralluogo previsto per il 28/06/2023 non ha avuto esito positivo in quanto presso l'immobile nessuno era presente. Si è provveduto a lasciare un biglietto da parte del custode giudiziale per prendere contatti.

In data 10/07/2023, assieme al custode giudiziale e alla presenza dell'esecutato, veniva ispezionato e documentato con fotografie l'immobile sito in Cesena, Via Melona n° 5710.

- **2.0) "Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento....omissis...)"**.

#### DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

\* Verbale di pignoramento immobili del 02/09/2022 Rep. n. 3079, a favore di ..... con sede legale in ....., contro il sig. ...., avente ad oggetto:

- l'intera proprietà, di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio **50** Particella **180** subalterno **2**, cat. **A/3** – classe **4** - consistenza **6** vani;

Trascritto a Forlì il 29/09/2022 Art. 12713.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite in data 30/01/2023 e 13/06/2023 dallo scrivente.

Vista la tipologia del bene si ritiene opportuno proporre la formazione di un unico lotto.

#### LOTTO UNICO

Unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato attualmente costituito da due unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Cesena, Via Melona n. 5710, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, al **Foglio 50**,

- **Particella 180, subalterno 2**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 6 vani e Rendita Catastale € 604,25;

insistente su corte di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 50**,

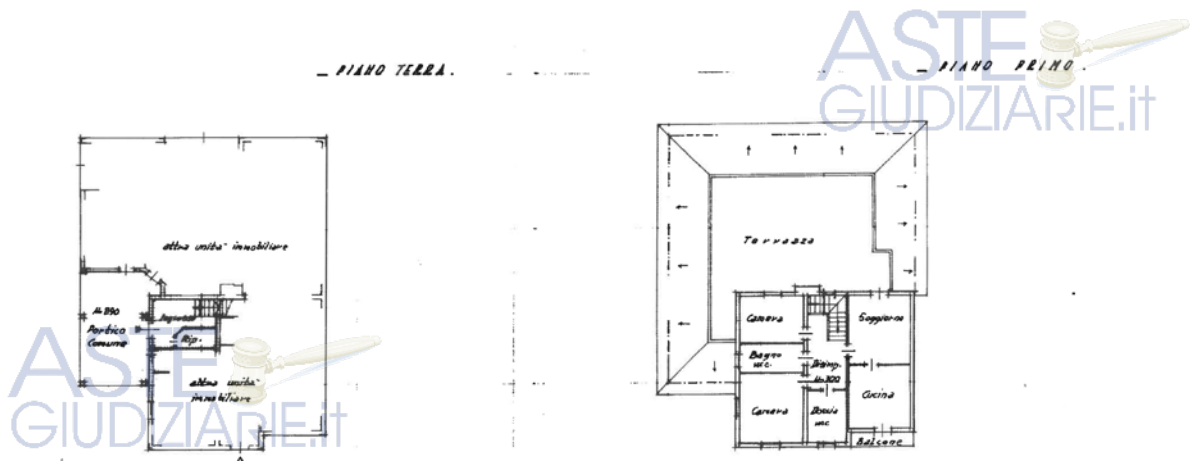
- **Particella 180** di qualità Ente Urbano di mq 5249 (catastali).

in capo alla ditta catastale:



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344

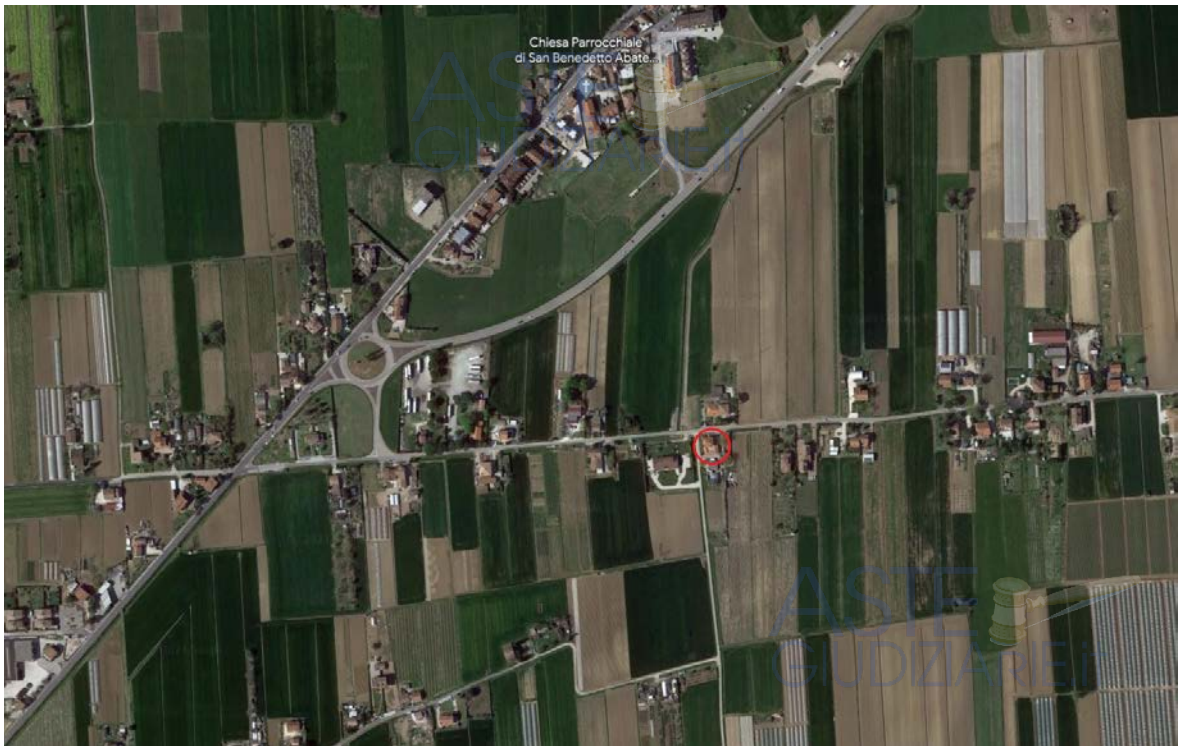
.....



**- Confini.**

La proprietà confina con proprietà del sig. ...., della sig.ra ..... con la Via Pradazzi e con la Via Melona, salvo altri.

**-Descrizione della zona**



Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Cesena, in località Pioppa, in Via



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344

Melona n° 5710, nel territorio agricolo della campagna cesenate. La località è raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, dai secondi non in maniera diretta, la viabilità di collegamento stradale è a semplice corsia ed è in buono stato di manutenzione.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da fabbricati sparsi principalmente unifamiliari o colonici.

**- Descrizione del bene.**

L'immobile oggetto della presente stima è un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 7 (Via Cervese) in direzione Nord-Est ed imboccando la Via Melona sulla destra.

Percorrendo la Via Melona per circa mezzo chilometro si raggiunge il fabbricato che comprende l'unità abitativa oggetto di relazione.

La costruzione è stata realizzata in epoca antecedente al 01/09/1967 con struttura mista e con solai latero-cemento, esternamente è intonacata e tinteggiata.

La copertura è a quattro falde con manto in coppi tradizionali sovrapposti, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame.

L'area cortilizia è recintata sul fronte strada da una cancellata in ferro su muretto in muratura, sul quale sono presenti un cancello carrabile ed uno pedonale di fronte al civico n° 5700; la recinzione si sviluppa anche sul lato di Via Pradazzi.

L'area è prevalentemente adibita a giardino, attualmente in stato di semi-abbandono, con sottofondo in ghiaia nella parte carrabile, con al cento il fabbricato, libero su tutti i lati. Sull'area comune di pertinenza è presente anche un altro fabbricato in corpo staccato non oggetto di esecuzione immobiliare.



Al piano terra è presente un portico comune con colonne in c.a., la cui copertura è realizzata in parte inclinata con tegole ed in parte comprendendo una porzione di terrazzo. Il fabbricato comprende anche un'altra unità immobiliare abitativa al piano terra.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dal portico al piano terra (civico n. 5710) con un portoncino in legno, che immette direttamente nell'ingresso e nel vano scala di distribuzione al piano, comprendente anche un piccolo ripostiglio.

La scala che conduce al piano primo è rivestita in ceramica con corrimano in legno. In prossimità dell'ingresso è stata riscontrata un'area soggetta a danneggiamento dell'intonaco con distacco della tinteggiatura dovuta probabilmente alla risalita di umidità.



Il portico, orientato a est, distribuisce l'accesso anche ad un'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento, che si sviluppa al piano terra.

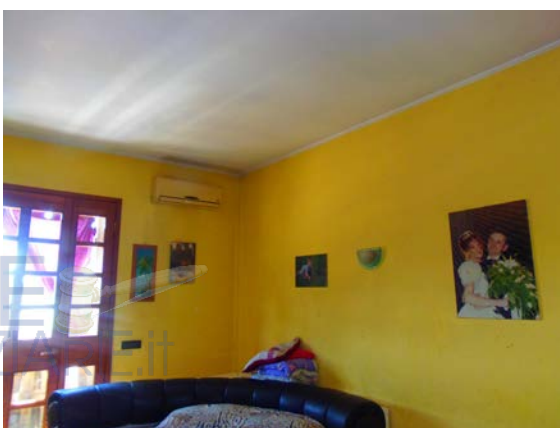
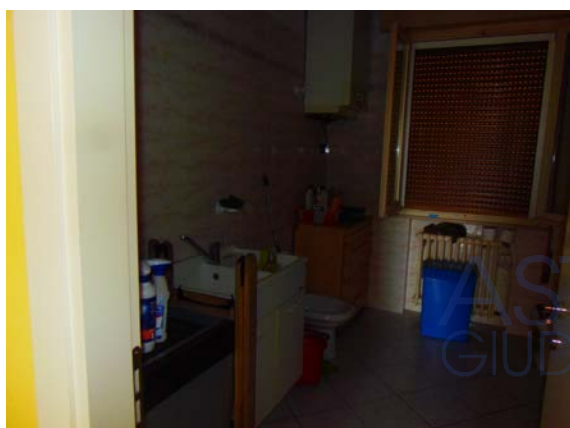
Il vano scala conduce al primo livello, dove si sbarca direttamente su di un disimpegno di circa mq 11,00 che distribuisce il piano composto da cucina di mq. 15,40 circa collegata ad un balcone, soggiorno di circa mq 16,90, due camere da letto rispettivamente di circa mq 17,40 e mq 12,20 e due bagni rispettivamente di circa mq 8,13 e mq 7,20.

Dal soggiorno si accede direttamente ad un grande terrazzo posto al di sopra di altra unità immobiliare di circa mq 82,97.

Il terrazzo ha parapetti in cemento, pavimentazione in cattivo stato di conservazione con crescita di erbe spontanee e ammaloramenti dovuti agli eventi atmosferici.

Nel vano cucina è presente un camino a legna posto in angolo; tale vano è dotato di una zona lavoro con rivestimento in piastrelle di ceramica di medio taglio fino ad un'altezza di circa mt 2,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Le pareti di tutta l'unità sono tinteggiate di colore giallo e nel disimpegno al piano primo è stata posizionata una stufa a legna (non oggetto di pignoramento). Nel disimpegno è presente una botola per l'accesso al sottotetto (da considerare vano comune).

La pavimentazione nel piano primo è principalmente in piastrelle di ceramica, ad eccezione delle camere da letto dove è presente un vecchio pavimento in marmette e nei bagni è presente un rivestimento in materiale ceramico di piccolo formato fino ad una altezza di circa mt 2,20.

Le porte interne sono in legno tamburato bianco, gli infissi del soggiorno e della

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: *geom.zanella18@gmail.com*  
Tel./fax 0547/301344

cucina sono in legno stile “inglese” e tripartiti con vetri doppi e dotati di doppio infisso con tapparelle in pvc. I restanti infissi sono in legno con vetrocamera.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a gas, posta in uno dei due bagni, impianto che soddisfa il riscaldamento del solo piano primo.



Entrambi i bagni sono dotati di vasi e lavabo, quello fronte scala è completo di doccia e in quello posto fra le camere da letto è presente una vasca.

Sono presenti gli impianti di acqua, gas e luce ma non l’allacciamento alla linea telefonica.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali in cattivo stato di conservazione.

**N.B:** si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente una visita presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

- **3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l’esatta loro provenienza ..omissis..”.**

### **ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**

\* In virtù di Atto a rogito Notaio ..... del 23/06/1988 Repertorio n. 56691, l’area sulla quale è stato edificato il fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 50 particelle 1 e 63 di rispettivi mq 12972 e mq 736, i diritti



di nuda proprietà per la quota di 1/1, passano da ....., che si riserva i diritti di usufrutto, a .....

Trascritto a Forlì il 20/07/1988 articolo 5632.

\* Atto di compravendita del 01/08/2000 Repertorio n.122658/39294 redatto dal Notaio ....., ..... passa ad ..... i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1, relativi ad abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50, particella 50 subalterno 2 e subalterno 3 (corte comune).

Trascritto a Forlì il 05/08/2000 articolo 7436.

\* ..... è deceduto in data 07/02/2011 con riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

### **STORIA CATASTALE**

- L'immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50 particella 180 sub. 2 è derivato dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 50 particella 63 subalterni 1, 2 e 3 con pratica di variazione del 11/05/2000 Pratica n. 90967 (in atti dal 11/05/2000 n. 90899.1/2000).
- Gli immobili censiti al catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50 particella 63 sub. 1, 2 e 3 sono stati costituiti con Pratica n° B00104.1/1999 del 26/02/1999.
- L'immobile censito al foglio 50 particella 180 deriva dal frazionamento/fusione della particella 1 di mq 12.972 con la particella 63 di mq 736, con Pratica n° 1405 del 2000.

**N.B.:** Dal suddetto frazionamento vennero costituite le particelle 180 e 181, con l'attribuzione di superfici inesatte, richieste erroneamente dal tecnico che redisse la pratica.

Per cui ad oggi in visura la particella 180 risulta Ente Urbano di mq 5249, anziché di effettivi mq 3100 circa.

Per correggere il refuso si rende necessaria la presentazione di una istanza

all'Agenzia delle Entrate. Non si è proceduto nella stesura e presentazione dell'istanza in quanto i tempi di elaborazione e correzione dell'errore da parte dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio sarebbero lunghi e causerebbero ritardo nei tempi di consegna della relazione peritale necessitando probabilmente di una richiesta di proroga.

Sulla particella 180 peraltro è presente un fabbricato in carico ad altre proprietà non interessate dalla presente esecuzione, i quali dovrebbero concedere il loro benessere per procedere all'aggiornamento della pratica.

- 4.0) **“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”**.

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del sig. .... e per immobile accertando le seguenti formalità:

#### Trascrizioni

\* Verbale di pignoramento immobili del 02/09/2022 Rep. n° 3079 a favore di ..... contro il sig. .... avente ad oggetto:

- l'intera proprietà, di unità immobiliare sita in Comune di Cesena, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 50 Particella 180 subalterno 2.

Trascritto a Forlì il 29/09/2022 Art. 12713.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 01/08/2000 rep. 122659/39295 del Notaio ..... per la somma di €260.000,00 a fronte di un capitale di € 130.000,00 a favore di ..... contro ..... relativa alla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50, particella 180, subalterno 2.

Iscritta a Forlì il 05/08/2000 Art. 2654.

\* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del

18/06/2004 rep. 144403/47434 del ..... per la somma di €130.000,00 a fronte di un capitale di €65.000,00 a favore di ..... contro ..... relativa alla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50, particella 180, subalterno 2.

Iscritta a Forlì il 30/06/2004 Art. 2732.

\* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/06/2006 rep. 153462/51533 del ..... per la somma di €300.000,00 a fronte di un capitale di €150.000,00 a favore di ..... contro ..... relativa alla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50, particella 180, subalterno 2.

Iscritta a Forlì il 23/06/2006 Art. 2790.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari del bene nel ventennio: ..... e ....., accertando che non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di procedura.

**-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati è stata richiesta la planimetria catastale dell’immobile e l’estratto di mappa del terreno.

**- 6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Non sono emerse omissioni.

**- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ..omissis..”**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione sull’ immobile oggetto di procedura.

#### Stato occupazionale



Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutato con la moglie, la signora ....., e i due figli di cui uno minorenni. Si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena il Certificato di Stato di Famiglia dei soggetti occupanti l'immobile.

#### Valore locativo

I valori OMI relativi alla Locazione nella zona su cui insiste il fabbricato (E3) vanno da un minimo mensile di 3,80 €/mq ad un massimo di 4,60 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro medio pari a 4,20 €/mq.

Per cui avremo: 4,20 €/mq \* 136 mq commerciali = € 571,20 che si arrotondano a € 570,00.

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a € 6.840,00 (€ mensili 570,00).

- **8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis...".**

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Cesena.

- **9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis..".**

Non sono state accertate formalità del tipo indicato.

- **10.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis..".**

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in € 500,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non sono emerse spese pregresse né procedimenti giudiziari in corso ad eccezione del pignoramento che ha dato impulso all'esecuzione.

- **11.0) "Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile**

**pignorato, ... omissis... ”;**

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto al piano primo con ingresso al piano terra, in un fabbricato composto da due unità abitative.

**-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis...;”**

Trattandosi di porzioni immobiliari non si rende necessaria l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

**- 13.0) “per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità ediliziaomissis...”**

Il fabbricato che comprende l’unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 per cui, essendo un ex fabbricato colonico, non è presente il titolo abitativo di prima costruzione.

Dalle ricerche eseguite presso l’ufficio tecnico del Comune di Cesena sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia n° 770 del 1966, per l’ampliamento di un fabbricato colonico in loc. Calabrina;

- Certificato di Abitabilità n° 170 del 16/04/1969;

- Concessione in Sanatoria n° 325 del 1996, per la costruzione di una attrezzatura agricola, tamponamento del portico del fabbricato colonico per ricavare un vano ad uso disimpegno, modifiche interne ed esterne alle aperture del fabbricato principale ad uso residenza colonica;

- Concessione Edilizia n° 562 del 1996, per costruzione di servizi agricoli e abitativi sul retro con demolizione di servizi esistenti e costruzione di portico in ampliamento.

**-14.0) “in caso di opere abusive, proceda, ...omissis..”**

In occasione del sopralluogo, relativamente all’immobile oggetto di esecuzione, non sono state accertate difformità rispetto all’ultimo elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 562 del 1996 né difformità tali da incidere sulla rendita catastale.

E' presente nel vano cucina un camino d'arredo non rappresentato nell'elaborato grafico.

**-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

**- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, omissis.;**

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale non è emerso Certificazione "APE" per la porzione immobiliare oggetto di procedura.

**-17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.;**

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale non è emerso Certificazione "APE" per la porzione immobiliare oggetto di procedura, pertanto si è provveduto a farla redigere da Tecnico Certificatore che ha rilasciato l'Attestazione di Prestazione Energetica n. 01734-459467-2023 in data 20/07/2023 valida fino al 20/07/2033, dal quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe energetica "G."

**- 18.0) "Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...";**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena. In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate differenze tra lo stato di fatto e la planimetria tali da incidere sulla rendita catastale.

**-19.0) "Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..";**

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate delle variazioni colturali.

Con Pratica di frazionamento/fusione n° 1405 del 2000 vennero costituite le particelle 180 e 181, con l'attribuzione di superfici inesatte, richieste erroneamente dal tecnico che redisse la pratica.

Per cui ad oggi in visura la particella 180 risulta Ente Urbano di mq 5249, anziché di effettivi mq 3100 circa.

Per correggere il refuso si rende necessaria la presentazione di una istanza all'Agenzia delle Entrate. Non si è proceduto nella stesura e presentazione dell'istanza in quanto i

tempi di elaborazione e correzione dell'errore da parte dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio sarebbero lunghi e causerebbero ritardo nei tempi di consegna della relazione peritale necessitando probabilmente di una richiesta di proroga.

Sulla particella 180 peraltro è presente un fabbricato in carico ad altre proprietà non interessate dalla presente esecuzione, i quali dovrebbero concedere il loro benestare per procedere all'aggiornamento della pratica.

**-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”**

**- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).**

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Unità immobiliare

Piano terra - ingresso	mq. 16,02 al 100% =	mq. 16,02
Piano primo - abitazione	mq. 110,40 al 100% =	mq. 110,40
Balcone	mq. 3,60 al 25 % =	mq. 0,90
Terrazzo	mq. 82,97 al 10% =	<u>mq. 8,30</u>
	Complessivi	mq. 135,62

**- Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati colonici, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

**- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale

momento di mercato nel settore.

### Comparativi sul mercato immobiliare (MCA)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Cesena – Loc. San Giorgio, Appartamento	177	€ 200.000,00	€ 1.129,94
Cesena – Loc. Pioppa, Appartamento	80	€ 170.000,00	€ 2.125,00
Cesena – Loc. Pioppa, Fabbricato	130	€ 179.000,00	€ 1.376,92
		V. unitario	€ 1.543,95

### Valore reperito all’Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo civile nel Comune di Cesena varia da un minimo di €mq 1350,00 ad un massimo di €mq. 1.650,00.

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Suburbana/SANT'ANDREA IN BAGNOLO, S. MARTINO IN FIUME, BAGNILE, RONTA, S. GIORGIO, LA PIOPPA, CALABI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1400	L
Box	NORMALE	770	950	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1650	L

### Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l’ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall’Agenzia delle Entrate, per cui pari a  $[(€ 1543,95 + € 1.500,00) : 2] = €mq. 1.521,98$ .

Considerando l’ubicazione dell’immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura



e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali) = 0,90

Condizioni estrinseche (zona decentrata) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato

(si tiene conto dell'umidità di risalita al piano terra) = 0,95

Coefficiente globale pari a:

**KT = 0,90 \* 0,95 \* 0,95 = 0,81**

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

**V. = € 1.521.98 \* 0,81 = € 1.232,80 €/mq**

Pertanto avremo:

V. del fabbricato = Mq. 135,61 x €/mq. 1.232,80 = **€ 167.180,01**

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

**Valore complessivo lotto = (€ 167.180,01 -10%) = € 150.462,01**

**- 21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari.**

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intero.

**-22.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”.**

**Intera proprietà** di unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra composto da due abitazioni, con la parte abitativa disposta al piano primo e il piano terra destinato ad ingresso su vano scala.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967, ha una struttura mista, con solai in latero cemento e copertura a quattro falde con canali di gronda e pluviali in rame.

L'area cortilizia è recintata sul fronte strada con due ingressi, uno pedonale, in prossimità del civico n° 5700, ed uno carrabile.

L'area è prevalentemente adibita a giardino, attualmente in stato di semi-abbandono, con sottofondo in ghiaia nella parte carrabile. Sull'area comune di pertinenza è presente anche un altro fabbricato in corpo staccato non oggetto di esecuzione immobiliare in capo ad altra proprietà.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dal portico al piano terra (civico n. 5710) con un portoncino in legno, che immette direttamente nell'ingresso e nel vano scala di distribuzione al piano, comprendente anche un piccolo ripostiglio.

L'abitazione è composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e due bagni ed ha una superficie commerciale di circa mq 136.

La pavimentazione è piastrelle di ceramica per la zona giorno e bagni ed in marmette nelle camere da letto, le porte interne sono in legno tamburato bianco, mentre gli infissi, sono in legno semplice verniciato e tripartiti con vetri doppi, completi di tapparelle in pvc, nella zona giorno sono presenti infissi in stile "inglese".

Al piano terra è presente una forte risalita di umidità che, in alcuni punti, ha causato distacco dell'intonaco e della tinteggiatura.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali, con classe energetica "G", che necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato è provvisto di abitabilità ed è conforme allo stato legittimato rappresentato nei precedenti edilizi.

Valore locativo è stimato in € 6.840,00 annui.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

**- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis.."**



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Unico Lotto.

- 24.0) **acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;**

.....

-25.0) **“Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.**

Dalla ricerca effettuata all’Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena è emerso che l’esecutato risulta coniugato con la signora ..... Dall’Estratto di matrimonio si evince che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- 26.0) **“Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato .....”**

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dall’esecutato con la moglie e i due figli, di cui uno minorene.

-27.0) **“Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....”**

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

-28.0) **“Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

- 29.0) **“Formuli tempestivamente ...omissis..;**

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

-30.0) **“Provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, ecc..

- 31.0) **“provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore ..omissis..”.**

In data 07/08/2023 è stata trasmessa copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutato domiciliato presso l' Avvocato ....., regolarmente costituitosi in data 14/07/2023, a mezzo pec all'indirizzo .....

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì per pec, alla parte procedente ..... presso l' Avv.to ..... a mezzo pec ed al creditore intervenuto, la sig.ra ....., presso l'Avv.to ..... a mezzo pec.

**- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.**

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale per cui, al momento, non si è resa necessaria la predisposizione del Certificato di destinazione Urbanistica.

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di unità abitativa in un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Cesena, Via Melona n° 5710, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50, Particella 180, subalterno 2 (categoria A/3 di classe 4, di consistenza 6 vani) in capo alla ditta catastale:

.....

L'immobile è conforme con la planimetria catastale e l'elaborato grafico depositato in Comune di Cesena con l'ultimo precedente edilizio.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

**- Valore complessivo lotto** **€ 150.462,01**

(il valore comprende l'incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull'area di sedime)

**\*\* Note.**

\* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

\* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: *geom.zanella18@gmail.com*  
Tel./fax 0547/301344

rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.

Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

\* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

\* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

\* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

\* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

\* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare, presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.), lo stato delle pratiche edilizie, poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 07/08/2023

Il Perito Stimatore

geometra Roberto Zanella



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344