

RG. ES N° 167/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. DANILO MAFFA

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA

Custode Giudiziale: IVG di Forlì

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

Da pagina 2 a pagina 11: quesiti;

Da pagina 11 a pagina 17: Inquadramento del bene e 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 22 a pagina 26: Determinazione del valore e sintesi della descrizione;

Da pagina 26 a pagina 28: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Da pagina 28 a pagina 30: Conclusioni.

Da pagina 30 a pagina 31: elenco allegati

- QUESITI

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando i debitori 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 degli immobili stessi;

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 esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto

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

derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione 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 sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, 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 di cui all'art. 567, co. 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 degli esecutati 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 agli esecutati, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale gli immobili sono occupati (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e 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 giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché

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

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 allegghi tutti i documenti rinvenuti; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che – in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata) nonché del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq – un canone di locazione "congruo" corrisponde ad un minimo di $x \text{ mq} \times \text{€ } y/\text{mq} = \text{€ } z/\text{mese}$

8) provveda a verificare, anche mediante 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° 42/2004, 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 sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di

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

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 sui beni 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 degli immobili, 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 ai beni pignorati;

11) verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati, provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento, non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;

12) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui sono soggetti i beni; in mancanza di tali prescrizioni, dica se i beni siano condonabili 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;

13) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, 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

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

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 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) 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 dei debitori sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15) 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 risulti 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 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 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 d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi 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;

16) ove gli immobili pignorati o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 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

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

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 impianti 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 e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;*

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

18) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti 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. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

19) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di

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

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, salvo diverso e motivato avviso del perito);

20) 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 sugli interi immobili, anche con riferimento alle quote non pignorate;

21) 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, ecc.) 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, ecc.), indicando anche il valore locativo degli immobili;

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

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

provvedendo in questo caso, nella formazione dei 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, ecc.;

23) acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori esecutati, laddove non presente in atti;

24) acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori esecutati e, ove risultino coniugati, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti gli immobili pignorati, ove diversi dai debitori esecutati o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili 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);

27) provveda a verificare il regime fiscale degli immobili (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore degli immobili a seconda del regime fiscale al quale sono soggetti;

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

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

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

30) provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti e ai debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai debitori non costituiti a mezzo 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 Ufficio ed eventuali originali di A.P.E.;

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- Raccomandata agli esecutati per il sopralluogo;
- Sopralluogo preliminare in data 04/12/2024;
- Visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- Ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena sull'esistenza contratti di affitto;
- Accesso agli atti, con richiesta copie presso il Comune di Borghi al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile e richiesta di C.D.U.;
- Richiesta presso i Comuni di [REDACTED] del certificato di Residenza Storico;

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

- Richiesta certificato Stato Civile presso i Comuni di [REDACTED];
- Redazione della Certificazione Energetica (A.P.E.) da tecnico Certificatore abilitato;
- Sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser in data 05/01/2025.
- **RISPOSTA AI QUESITI**
- **1.0) “provveda ad avvisare, 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 per l’I.V.G. di Forlì, si fissava la data del sopralluogo per il giorno 04/12/2024, che veniva comunicata alle persone esegutate.

Alla data prefissata non è stato possibile accedere ai locali in quanto l’immobile era chiuso e non erano presenti i proprietari.

Si fissava così una seconda data di sopralluogo per il giorno 15/01/2025 alle ore 10:00, dove si trovava nuovamente l’immobile chiuso in stato di abbandono, e con l’ausilio del fabbro è stato possibile accedere ai locali.

In presenza del Custode Giudiziale, veniva ispezionato e documentato con fotografie l’immobile sito in Borghi, Via Cornacchiara n° 85.

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

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024 Rep. n. 3192, a favore di

.....,

contro i sig.ri, avente ad oggetto l’intera proprietà, degli immobili censiti al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Borghi** al Foglio 14,

-Particella 755 subalterno 4, cat. A/3 – consistenza 4,5 vani;

-Particella 755 subalterno 19, cat. C/6 – consistenza 14 mq;

Trascritto a Forlì il 10/10/2024 Art. 12.441.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite in data 26/11/2024 dallo scrivente.

Si ritiene opportuno proporre la formazione di un unico lotto in quanto trattasi di beni direttamente collegati tra loro (abitazione con cantina e autorimessa).

LOTTO UNICO

Intera proprietà di fabbricato abitativo sito in **Borghi**, Località "Lo Stradone" Via Cornacchiara n° 85c, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Borghi**,

- al Foglio 14,

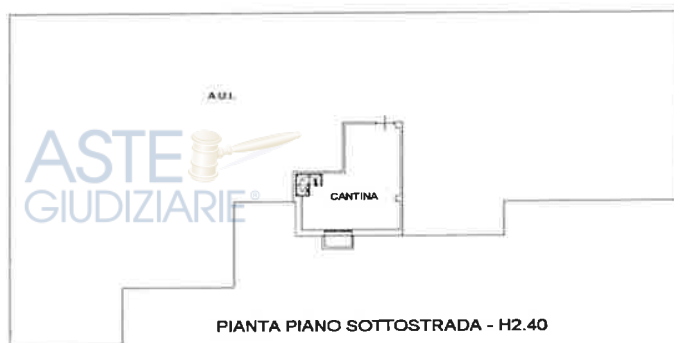
Particella 755 sub. 4, categoria A/3, di classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita Catastale €. 234,73;

Particella 755 sub. 19, categoria C/6, di classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita Catastale €. 26,75;

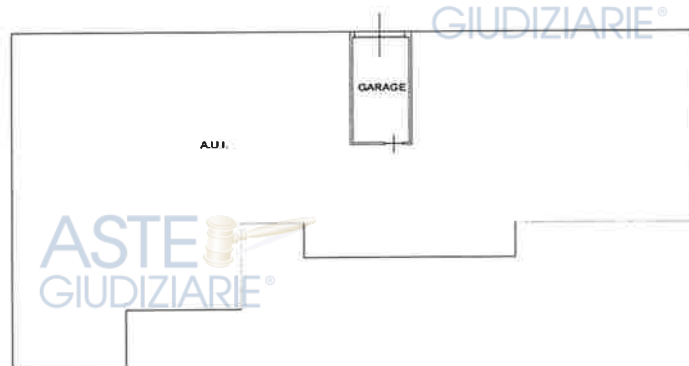
il tutto in capo alla ditta catastale.

Oltre i proporzionali diritti come per legge, ex art. 1117 del C.C. sulle parti comuni del fabbricato condominiale, fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Borghi al Foglio 14, particella 755, Ente Urbano di mq. 1.109 e la rampa di scivolo e disimpegno carrabile identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Borghi al Foglio 14, Particella 755 Subalterno 26 (B.C.N.C.).

-Abitazione Sub. 4-



-Autorimessa Sub. 19-



- Confini.

L'unità abitativa confina con la proprietà della sig. (subalterni 11 e 18),

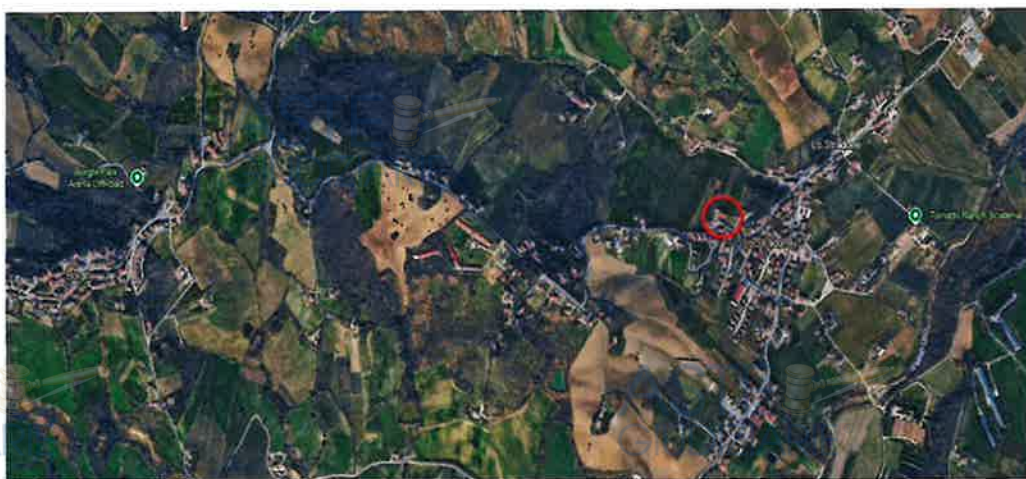
Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

con la proprietà della sig.ra (subalterni 5 e 20), con la proprietà delle sig.re (subalterno 3), con le parti comuni del fabbricato condominiale, salvo altri.

- Descrizione della zona.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Borghi, in località "Lo Stradone", in Via Cornacchiara n° 85c. La località è raggiungibile con mezzi privati, sia da Borghi (da "monte") scendendo la SP11bis ovvero la Via Cornacchiara o dalla SP13 proveniente da Santarcangelo di Romagna (da "valle").

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da fabbricati unifamiliari o plurifamiliari e terreni collinari.



Vista con Google Earth.

- Descrizione dei beni oggetto di esecuzione.

I beni oggetto della presente relazione consistono in un appartamento con cantina, garage e una piccola corte esclusiva facenti parte di un fabbricato condominiale costruito nel 2005.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio e comprende 12 abitazioni, 11 garage e 2 posti auto scoperti.

L'unità abitativa in oggetto ha una posizione centrale, l'accesso alla corte esclusiva è

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

consentito da un cancello pedonale in ferro.

La vegetazione esterna necessita di uno sfalcio e manutenzione in quanto si è estesa fino al passaggio pedonale realizzato in piastrelle di cotto.



Dal portico si accede all'unità immobiliare tramite un portoncino in legno blindato.

L'abitazione è composta da ingresso su Soggiorno/Cucina di circa mq. 22.50, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 14.19 e mq. 9.03, un disimpegno di circa mq. 1.70, un bagno di circa mq. 5.44 ed un portico di circa mq. 7.92.

Una scala a chiocciola collega la zona giorno del piano terra con il piano interrato in cui si trova la cantina di circa mq. 19.97.

La cantina a sua volta è collegata al vano garage di circa mq. 13.75.

Tutti gli infissi sono realizzati in legno con vetrocamera e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica fatta eccezione per il garage in cui è realizzata in gettata di cemento.

Il bagno presenta un rivestimento in ceramica fino ad una altezza pari a 2,00 mt. circa ed è completo di piatto doccia, vasi e lavabo.

Alla data dell'ispezione l'immobile si presentava in stato di abbandono da diversi anni e ricolmo di oggetti vari che rendevano complicate le operazioni di sopralluogo.

Il mobile cucina risultava collocato nel vano cantina al piano seminterrato e tutte le utenze erano state disattivate.

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

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con il generatore di calore posto in terrazzo e collegato a radiatori tubolari in ardesia e termostato.

Nel vano cantina si evidenzia la presenza di risalita di umidità e muffe nei muri.



L'accesso carrabile al garage è consentito da una rampa comune che conduce al retro del fabbricato. L'autorimessa è dotata di basculante in materiale metallico.

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.



Geometra Roberto
Via Giordano
Zanella 18
Fax 0547/3015

- 3.0) *“Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e*

l'esatta loro provenienza ..omissis..”.

ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

* In virtù di Atto a rogito Notaio, i signori per la quota di 1/2 ciascuno, acquistano da la piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borghi al Foglio 14 particella 755 subalterni 4 e 19, insistenti su area pertinenziale distinta al Catasto Terreni al Foglio 14 particella 755.

Trascritto a Forlì il 01/08/2006, Articolo 9.944.

* In virtù di Atto a rogito Notaio, la società acquista la piena proprietà dell'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 14 particella 705 dal signor

Trascritto a Forlì il 04/05/2005, Articolo 5.178.

* Al sig. la piena proprietà del predetto immobile, già identificato al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 14, Particella 29, è pervenuta per atto di compravendita del Notaio

Trascritto a Forlì il 17/01/1973 articolo 2394/2137.

STORIA CATASTALE

L' immobile censito al catasto Terreni del Comune di Borghi al **Foglio 14** particella **29** risulta in essere dall'impianto meccanografico del 21/01/1976 come seminativo arborato di classe 5° di mq. 44.828.

- Con Variazione d'ufficio del 21/12/1979 n° 6779 la particella 29 varia di superficie divenendo di mq. 40.782.

- Con Variazione d'ufficio del 19/07/1982 n° 12782 in atti dal 15/07/1982 la

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

particella 29 varia di superficie divenendo di mq. 39.398.

- Con tabella di variazione del 03/01/1987 Pratica n° 228360 in atti dal 29/10/2001 (Mod.26 n°66/87) la particella 29 varia di superficie divenendo di mq. 37.820.
- Con Frazionamento del 29/10/2004 n° FO0159539 si sopprime la particella 29 e costituisce, tra le altre, la particella 705, seminativo arborato di classe 5° di mq. 1.336.
- Con Frazionamento del 02/03/2006 n° FO0027959 si sopprime la particella 705 e costituisce, tra le altre, la particella 755, seminativo arborato di classe 5° di mq. 1.109.
- Con Tipo Mappale del 02/03/2006 Pratica n° FO0027959 la particella 755 diviene Ente Urbano di mq. 1.109.
- Con pratica di Costituzione del 23/03/2006 n° FO0037970 (n. 436.1/2006) vengono costituiti al Catasto Fabbricati, tra gli altri, i subalterni 4 e 19 della particella 755 foglio 14 del Comune di Borghi.
- Con variazione del 14/10/2015 per i sub. 4 e 19 vengono inseriti in visura i dati di superficie.
- Con variazioni Toponomastiche del 08/11/2019 nn° FO0125496 e FO0125511 viene aggiornato l'indirizzo in Via Cornacchiara n° 85.

- 4.0) **"Accerti se gravano sui beni 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 dei signori
e per immobili, accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024 Rep. n° 3192 a favore di
.....contro i signori avente

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

ad oggetto l'intera proprietà, degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borghi al Foglio 14, Particella 755:

- Subalterno 4, categoria A/3 – consistenza 4,5 vani;
- Subalterno 19, categoria C/6 – consistenza 14 mq.

Trascritto a Forlì il 10/10/2024 Art. 12.441.

Iscrizioni

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/07/2006 rep. 30925/4615 del Notaio per la somma di € 412.500,00 a fronte di un capitale di € 165.000,00 a favore di contro, gravante la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borghi al Foglio 14, particella 755, subalterni 4 e 19.

Iscritta a Forlì il 01/08/2006 Art. 3.557.

-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 degli immobili e l’estratto di mappa del terreno su cui insiste il fabbricato.

- 6.0) Dica se debba sopprimerli 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’esecutata, ..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.

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

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il fabbricato abitativo si presentava in evidente stato di abbandono. Si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] il Certificato storico di residenza e quello di Stato civile delle persone esecutate, nonché copia dell'Estratto di matrimonio.

Dai certificati risulta che la signora è residente in [REDACTED] mentre il signor è irreperibile.

Valore locativo

I valori OMI relativi alla Locazione per le civili abitazioni nella zona su cui insiste il fabbricato vanno da un minimo mensile di 2,60 €/mq ad un massimo di 3,60 €/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 6,20 €/mq.

Per cui avremo:

Mq. 97,95 netti x 6,20 €/mq * = € 607,29 che si arrotondano a € 610,00.

Vista la superficie netta, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €.

7.320,00 (€/mensili 610,00).

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

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

-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 degli immobili, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis.

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo

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

mantenimento si possono quantificare in €. 500,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

A seguito di richiesta dello scrivente all'Amministratore condominiale, Studio, con mail del 15/01/2025 comunicava che alla data della richiesta, per l'immobile oggetto della presente relazione risultavano spese pregresse totali non pagate pari a €. 862,16.

-11.0) "Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati,... omissis...";

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da una unità abitativa con autorimessa compresa in un fabbricato condominiale.

-12.0) "Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni omissis..."

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borghi sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di perizia.

- Permesso di Costruire n° 501/05 Prot.n.3989 rilasciato dal Comune di Borghi in data 07/05/2005;

- Denuncia di Inizio Attività n° 25/06 per variante non essenziale del 13/06/2006.

- Attestazione di Conformità Edilizia tramite scheda tecnica prot. n° 6792 del 05/09/2006.

-13.0) "in caso di opere abusive, proceda, ...omissis.."

In occasione del sopralluogo, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non sono state accertate difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato che impediscono la vendita

-14.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

-15.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione

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

energetica, omissis.;

-16.0) ove gli immobili pignorati o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., omissis..;

L'immobile pignorato non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.". Si è quindi provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica n.° 01734-719309-20525 registrato il 18/07/2025, valido fino al 18/07/2035, dal quale risulta che l'alloggio identificato catastalmente al sub. 4 rientra in Classe Energetica "F".

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

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta correttamente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borghi.

-18.0) "Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..";

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso.

-19.0) "Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis.."

- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici catastali ed in base ai parziali rilievi eseguiti in loco.

La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Fabbricato abitativo

Abitazione	mq. 60,78 al 100% =	mq. 60,78
Balconi	mq. 4,06 al 30% =	mq. 1,22
Portico	mq. 8,43 al 35% =	mq. 2,95
Cantina	mq. 22,71 al 50 % =	mq. 11,36
Autorimessa	mq. 15,21 al 50% =	mq. 7,61
Corte Esclusiva	mq. 60,00 al 5% =	mq. 3,00
	Complessivi	mq. 86,92

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

- Criterio di Stima.

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

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.
Trilocale in Via Orvieto, Borghi	105	€ 167.000,00	€ 1.590,48
Appartamento in Via Cornacchiara, Borghi	94	€ 165.000,00	€ 1.755,32
Trilocale in Via Brodolini, Borghi	120	€ 169.000,00	€ 1.408,33
		V. unitario	€ 1.584,71

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

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

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: BORGHİ

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	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	810	1100	L	2,6	3,6
Box	NORMALE	580	770	L	2	2,6
Ville e Villini	NORMALE	960	1300	L	3,1	4,2

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo civile nel Comune di Borghi varia da un minimo di €/mq 810,00 ad un massimo di €/mq. 1.100,00.

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 e l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori massimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€. 1.584,71 + €. 1.100,00) : 2]$ = €/mq. 1.342,36.

Si ritiene opportuno, tenuto conto dello stato del nostro fabbricato, intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (caratteristiche di rifinitura, stato dello stesso, richiesta del mercato ecc.), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali normali ma usati) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona decentrata) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato (normale) = 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,95 * 0,95 = 0,86$$

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

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

$$V. = € . 1.342,36 * 0,86 = \text{€} . 1.154,43 \text{ €/mq.}$$

Pertanto avremo:

$$V. \text{ dell'Abitazione} = \text{Mq. } 79,31 \times \text{€/mq. } 1.154,43 = \text{€} . 91.557,84$$

$$V. \text{ dell'Autorimessa} = \text{Mq. } 7,61 \times \text{€/mq. } 1.154,43 = \text{€} . 8.785,21$$

$$\text{Complessivamente} \quad \text{€} . 100.343,05$$

(i valori sono comprensivi dell'incidenza degli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C)

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 19 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%, da applicare al valore dell'abitazione e al valore dell'autorimessa per cui avremo:

Valore attuale dell'intera proprietà dell'Abitazione

$$\text{€} . 91.557,84 - \text{€} . 9.155,78 = \text{€} . 82.402,06$$

Valore attuale dell'intera proprietà dell'Autorimessa

$$\text{€} . 8.785,21 - \text{€} . 878,52 = \text{€} . 7.906,69$$

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' PIGNORATA

(alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo)

$$\text{€} . 82.402,06 + \text{€} . 7.906,69 \dots\dots\dots = \text{€} . 90.309,00$$

$$\text{-Valore quota di 1/2 in capo a} \dots\dots\dots = \text{€} . 45.154,50$$

$$\text{-Valore quota di 1/2 in capo a} \dots\dots\dots = \text{€} . 45.154,50$$

Il valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

- 20.0) 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.

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

- 21.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..".

Intera proprietà di una unità abitativa facente parte di un fabbricato condominiale costruito nel 2005, sito nel Comune di Borghi, Loc. Lo Stradone, in Via Cornacchiara.

L'abitazione si trova al piano terra e dotata di giardino privato ed è composta da zona giorno, un bagno e 2 camere da letto; è internamente collegata ad una cantina al piano primo sottostrada, collegata a sua volta al garage.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 87 mq.

Alla data del sopralluogo è risultato disabitato da tempo e in avanzato stato di abbandono.

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che l'immobile è classificato il Classe "F".

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

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

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

- 23.0) acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori esecutati;

omissis.....

-24.0) "Acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori esecutati".

I signori hanno contratto matrimonio il [REDACTED] come si evince dall'Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di [REDACTED]

Le annotazioni marginali riportano la scelta del regime della separazione dei beni.

- 25.0) "Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato"

Alla data del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono e disabitato da anni

-26.0) "Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause

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

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.

-27.0) **“Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

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

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

-29.0) **“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..

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

In data 04/08/2025 è stata trasmessa copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie alla sola esecutata, in quanto il sig. risulta irreperibile, tramite raccomandata A/R.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì per pec:.....e alla parte procedente presso gli per mezzo pec.

- 31.0) **Conclusioni riepilogative.**

- **Intera proprietà** di appartamento con cantina, garage e corte esclusiva in fabbricato condominiale, ubicato in Comune di Borghi, Via Cornacchiara n° 85C, località Lo Stradone, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Borghi al Foglio 14, Particella 755, subalterno 4**, categoria A/3 di classe 3, di consistenza 4,5 vani, e

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

subalterno 19, categoria C/6 di classe 2, di consistenza 14 mq.

il tutto in capo alla ditta catastale, oltre i
proporzionali diritti come per legge, ex art. 1117 del C.C. sulle parti comuni del
fabbricato condominiale, fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificata al
Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 14, particella 755, Ente Urbano di
mq. 1.109 e la rampa di scivolo e disimpegno carrabile identificati al **Catasto**
Fabbricati del Comune di Borghi al Foglio 14, Particella 755 Subalterno 26
(B.C.N.C.).

Il fabbricato si trova in stato di abbandono da diversi anni.

- **Stima del valore complessivo** €. 90.309,00

- **Valore quota di 1/2 in capo a** = €. 45.154,50

- **Valore quota di 1/2 in capo a** = €. 45.154,50

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

**** Note.**

* Non sono state fatte prove geognostiche sul terreno;

* 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 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.

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

- * 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, li 04/08/2025

Il Perito Stimatore

geometra Roberto Zanella

