

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**Sezione Fallimentare**  
**GIUDICE: Dott.ssa VACCA BARBARA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG n° 11/2022**

.....

e dei Soci illimitatamente responsabili:

.....

.....

.....

**RELAZIONE EPURATA LOTTO PRIMO**

**Curatore: Dott.ssa Sara Santarelli**

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

professionale in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Curatrice della Liquidazione Giudiziale RG 11/2022 della ..... e soci illimitatamente responsabili ....., ..... e ....., per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

**- QUESITI:**

Il perito stimatore:

- 1) *identifichi esattamente i beni, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 2) *verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore;*
- 3) *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari;*
- 4) *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili,*

*raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;*

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

*6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto 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 fallimento, accerti 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;*

*7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, 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 T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*

8) 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;

9) 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;

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;**

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi 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;

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, 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 da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si

*trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;*

*14) 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., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, 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'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili omogenei;*

*15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di*

lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;

16) 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 al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;

17) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

18) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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, 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 di stima**);

19) **nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari**, 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;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la 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;

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o 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 costruirle in sede di vendita, etc.

22) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.

#### **- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:**

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare a nome della Società e dei soci illimitatamente responsabili al fine di accertare i beni immobili in capo agli stessi.
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Sezione Catasto di Forlì-

Cesena a nome della Società e dei soci illimitatamente responsabili al fine di accertate i beni immobili in capo agli stessi.

- richiesta degli atti di compravendita presso L'Archivio Notarile di Forlì;
- ricerche presso il Comune di Cesena e Savignano sul Rubicone al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;
- richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso il Comune di Cesena;
- reperimento dell'Originale del Certificato APE della proprietà immobiliare in Savignano sul Rubicone identificata al Foglio 21, Part. 513 sub.14;
- richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena e di Savignano sul Rubicone del Certificato di Residenza storico degli occupanti degli alloggi oggetto di procedura e relativo stato di famiglia.
- sopralluogo eseguito il 24/02/2023 assieme al collega di Studio presso l'immobile sito in Cesena, Ponte Abbadesse via del Torrente n. 169, eseguendo i rilievi metrici con strumentazione laser della proprietà immobiliare e rilievi fotografici dello stato dei luoghi.
- sopralluogo eseguito il 03/03/2023 assieme al collega di Studio presso l'immobile sito in Savignano sul Rubicone, via Luigi Bernardini n. 32, eseguendo i rilievi metrici con strumentazione laser della proprietà immobiliare e i rilievi fotografici dello stato dei luoghi.
- redazione e presentazione di pratica di aggiornamento catastale relativa alla proprietà del sig. .... sita in Comune di Savignano sul Rubicone e precisamente per la porzione immobiliare ad uso civile abitazione al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.
- redazione e presentazione di pratica di aggiornamento catastale relativa alle proprietà del sig. .... site in Comune di Cesena al fine di aggiornare la

planimetria catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- redazione di Certificazione APE per gli alloggi di proprietà del sig. ....

- redazione delle Relazioni di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale.

\*\*\*\*\*

**- RISPOSTA AI QUESITI:**

**-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nel Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.**

Preliminarmente si intende esporre che:

Io scrivente Perito Stimatore ha provveduto a eseguire a livello nazionale presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio Pubblicità Immobiliare- ispezione ipotecaria a nome della ..... e dei soci illimitatamente responsabili: .....; ..... e .....

Dalla ricerca eseguita è emerso che la Società ..... non risulta in banca dati del Servizio Pubblicità Immobiliare poiché non è mai stata proprietaria di immobili; al contrario è stato accertato che i signori ..... e ..... sono proprietari di beni immobili rispettivamente ubicati in Comune di Savignano sul Rubicone e in Comune di Cesena.

Si è provveduto pertanto a trascrivere presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì il Decreto di liquidazione del patrimonio per i beni in capo ai soli soci ..... e ....., ed in dettaglio:

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 17/11/2022 Rep. n° 48/2022 a favore ....., contro i signori ..... e ....., riguardante:

- **la quota di 600/1000 di proprietà indivisa** in capo al sig. .... sulle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul

Rubicone al Foglio 21 Particella 513 sub. 14 (cat. A/3) e Particella 513 sub. 19 (cat. C/6).

- **la quota di 1/2 di proprietà indivisa** in capo al sig. .... sulle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 166 Particella 163 sub. 7 (cat. A/3), Particella 163 sub. 8 (cat. A/3), Particella 163 sub. 9 (cat. C/6), Particella 163 sub. 10 (cat. C/6), Particella 163 sub. 11 (cat. C/6), Particella 163 sub. 12 (corte o resede) e al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 166, Particella 163 (ente urbano).

Trascritto a Forlì il 28/12/2022 Art. 17.493.

NB: alcuni identificativi catastali degli immobili ricompresi nel decreto di cui sopra riportati, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente perito Stimatore al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi sono modificati. Nello specifico la modifica di identificativi catastali ha riguardato alcune porzioni immobiliari di proprietà del sig. ....., ossia i subalterni 7, 8, 9 e 12 sono stati soppressi creando gli attuali subalterni 13, 14, 15 e 16.

10

---

#### **-Identificazione catastale.**

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali aggiornate al 06/03/2023 a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale effettuate per rendere conformi le planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

**Quota di 600/1000 di proprietà indivisa,** di un appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato condominiale, con vano autorimessa al piano terra e porzione di area cortilizia esclusiva, sito in Comune di Savignano sul Rubicone, via Luigi Bernardini n.32 int. 1, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Savignano sul Rubicone,

al **Foglio 21**,

**Particella 513 sub. 14**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 313,75;

**Particella 513 sub. 19**, categoria C/6 di classe 2, consistenza 19 mq, Rendita Catastale €. 47,10;

in capo alla ditta catastale:

..... **proprietario per 600/1000.**

..... proprietaria per 200/10000;

..... proprietario per 200/10000;

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in ragione di millesimi 96 (novantasei), con le seguenti precisazioni:

- il mappale sub. 1 (vano scala ai piani T-1-2) è B.C.N.C. ai sub. 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 e 21;
- il mappale sub. 2 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 8 e 15;
- il mappale sub. 3 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 9 e 17;
- il mappale sub. 4 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 10 e 20;
- il mappale sub. 5 (passo carraio al piano T) è B.C.N.C. ai sub. 7, 21 e 22;
- il mappale sub. 6 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 7 e 22.

E sull'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Rubicone al **Foglio 21 Particella 513** di mq. 715 (Ente Urbano).

- **Confini.**



**oggetto di procedura.**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione è costituita dalla quota di 600/1000 di proprietà indivisa di un appartamento con sottotetto e abbinato locale autorimessa dotato di porzione di corte esclusiva, facenti parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale.



La proprietà condominiale è completamente delimitata su tutti i lati. Su via Luigi Bernardini è delimitata da una recinzione costituita da muretto in c.a faccia vista con sovrastante ringhiera in profilati metallici interrotta da cancelli pedonali e carrabili di servizio di alcune unità immobiliari che compongono il fabbricato e dal cancello carrabile e pedonale condominiale entrambi in profilati metallici.



Galassi C  
Bruno n°  
0547-193  
m.galassi  
ero.galas

Sui restanti lati è in parte delimitata da un basamento in muratura con porzioni con sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro ed in parte in profilati metallici, mentre sul retro è costituita da muretto in c.a. faccia vista a tutta altezza.

L'area scoperta del fabbricato condominiale è in parte di proprietà esclusiva di alcune porzioni immobiliari ed in parte è di uso comune condominiale. Le porzioni di corte condominiale sono adibite a passaggi pedonali e carrabili pavimentati con autobloccanti tipo betonella.



Il fabbricato residenziale è dei

primi anni '2000 (dichiarato abitabile nel 2006) ha una struttura portante del tipo intelaiata in ca con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, tamponamento in blocchi termici "Poroton" del tipo ad incastro, la copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo.

Si eleva per tre piani fuori terra oltre sottotetto e al suo interno si compone di n° 8 appartamenti alcuni dei quali con ingresso indipendente e n° 8 autorimesse oltre a spazi comuni condominiali.

**-Descrizione dettagliata delle porzioni immobiliari oggetto di stima.**

**Subalterno 14**

Trattasi di appartamento identificato con l'interno "1" posto al secondo piano del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto "non accessibile" avente accesso dal vano scala comune condominiale con ingresso da via Luigi Bernardini n. 32. All'interno del vano scale è posta la scala di collegamento con i vari piani che conduce al secondo piano, in un ampio disimpegno di arrivo delle scale che disimpegna l'ingresso ai quattro appartamenti che su di esso si affacciano, compreso quello oggetto di stima.

Le scale condominiali per mezzo delle quali è possibile raggiungere l'appartamento sono pavimentate in marmo e sono dotate di parapetto e corrimano in legno.

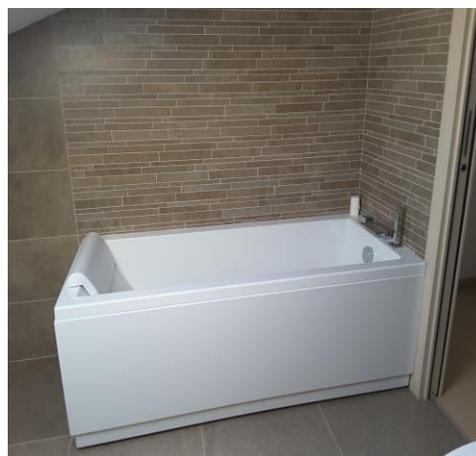
L'alloggio al suo interno si compone di un'ampia zona giorno costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura che copre una superficie utile complessiva di circa mq. 25,00, un piccolo disimpegno di circa mq. 2,10 per mezzo del quale è possibile accedere alle due camere da letto rispettivamente di mq. 9,00 circa e mq. 14,00 circa oltre ad un bagno di circa mq. 4,10.

L'alloggio dispone di un ampio balcone di circa mq. 11,40 accessibile dalla zona giorno e avente affaccio sulla via Luigi Bernardini.

Sul soffitto del soggiorno/pranzo è presente un foro, per mezzo del quale con l'ausilio di una scala da muratore è possibile accedere al piano sottotetto autorizzato comunemente come "non accessibile".



Il medesimo piano in base agli elaborati grafici di progetto allegati alla CILA in Sanatoria del 20/03/2020 doveva essere adibito a ripostiglio. In sede di sopralluogo è invece stato accertato che un vano era stato trasformato a bagno pavimentato, rivestito e completo di tutti i vasi sanitari e vasca.



E' stato accertato altresì la creazione di un altro vano ripostiglio non rappresentato negli elaborati grafici utilizzata dal comproprietario .... come sala musica.



17

Tutto il piano copre tutta la superficie dell'alloggio ma solo per una superficie di circa mq. 16,30 ha un'altezza superiore a mt. 1,50 mentre tutta la restante superficie ha un'altezza utile netta inferiore al mt. 1,50.

In generale l'alloggio si presenta in normale stato manutentivo e conservativo, salvo la presenza di alcuni fori nelle pareti sia del soggiorno sia delle camere da letto e di segni di umidità nella parete esterna della camera da letto singola.





La pavimentazione della zona giorno è in materiale ceramicato di color cotto così come il battiscopa.



18

La parete attrezzata della zona angolo cottura è rivestita con piastrelle di ceramica di colore marrone chiaro.



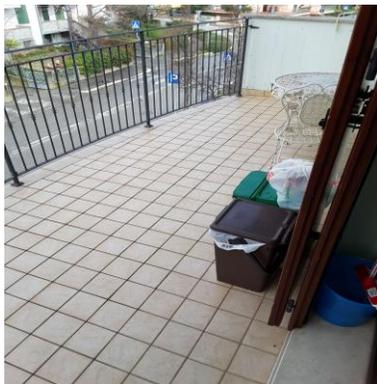
Le camere da letto sono pavimentate invece con listelli di legno parquet.



Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti per circa mt. 2,20 con piastrelle in ceramica ed è dotato di tutti i vasi sanitari e rubinetteria oltre a box doccia ad angolo.



Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres antigelivo ed è dotato di parapetto in parte in profilati metallici ed in parte in muretto in c.a.



Il piano sottotetto, ad esclusione del bagno realizzato senza titolo, è pavimentato con listelli di legno ad incastro posati su massetto.



Le porte interne sono in legno tamburato.



20

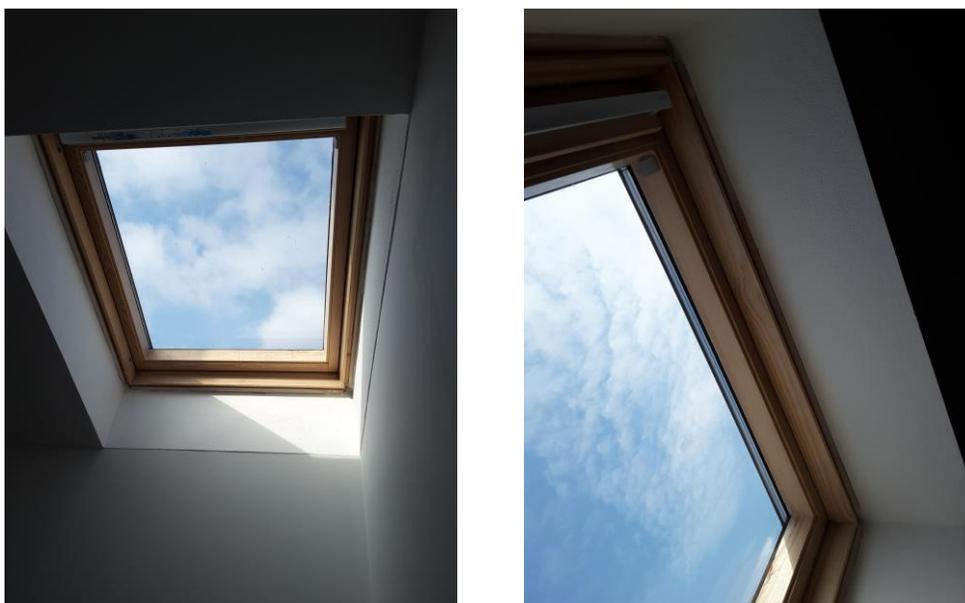
Il portoncino di ingresso all'alloggio è del tipo blindato con pannellatura in legno.



Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera completi di scuroni in legno.



I lucernai presenti in falda del sottotetto sono del tipo velux con telaio in legno e vetro.



L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita.



L'impianto elettrico è presente anche al piano sottotetto con placche, prese e corpi illuminanti.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel balcone, termosifoni in acciaio, termo-arredi nel soggiorno oltre a termostato ambientale nel locale soggiorno-pranzo.



Anche il piano sottotetto risulta riscaldato con termosifoni in acciaio e termo-  
arredo nel bagno ricavato senza titolo autorizzativo nel vano ripostiglio.



### **Subalterno 19**

Trattasi di un locale autorimessa con porzione di corte esclusiva posto al piano terra del fabbricato condominiale accessibile tramite accesso carrabile da via Bernardini chiuso da cancello in profilati metallici a doppia anta.

24



La porzione di corte interposta fra la strada e la porta basculante del garage è quasi completamente pavimentata con autobloccanti tipo betonella ad eccezione di una piccola porzione ad aiuola con siepe sempreverde.



Il locale autorimessa è dotato di porta basculante in metallo verniciato con inserita porta pedonale.



L'autorimessa ha accesso pedonale anche dal vano scale condominiale per mezzo di una porta in legno tamburato.



Internamente il locale che ha una superficie di circa mq. 18,80 è completamente pavimentato con piastrelle in ceramica ed ha le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati.

26



Il locale dispone di impianto elettrico.



In occasione del sopralluogo all'interno dell'autorimessa è stata accertata la presenza di un lavello e di una lavatrice.

27



In generale si presenta in normale stato manutentivo e conservativo con caratteristiche in linea all'uso a cui è destinato e autorizzato.



**- 2.0) verifichi la proprietà dei beni e l'esatta loro provenienza ecc...**

**PROVENIENZA**

\*Con atto di compravendita del 27/04/2020 Rep. n° 7979/6817 i signori .... per la quota di 600/1000 di proprietà, .... e ..... per la quota di 200/1000 di proprietà ciascuno acquistavano dalla sig.ra ..... le porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 21 Particella 513 sub.ni 14 e 19.

La vendita era comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato.

Inoltre la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova anche relativamente all'impiantistica e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C., ed in ragione di millesimi 96 (novantasei), con le seguenti precisazioni:

- il mappale sub. 1 (vano scala ai piani T-1-2) è B.C.N.C. ai sub. 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 e 21; - il mappale sub. 2 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 8 e 15; - il mappale sub. 3 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 9 e 17; - il mappale sub. 4 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 10 e 20; - il mappale sub. 5 (passo carraio al piano T) è B.C.N.C. ai sub. 7, 21 e 22; - il mappale sub. 6 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 7 e 22.

Trascritto a Forlì il 05/05/2020 Art. 4.017

**STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'**

\*Con atto di compravendita del 27/06/2006 Rep. n° 126365/17281 la sig.ra .... acquistava dalla ....., l'intera proprietà delle porzioni immobiliari

censite al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 513 subalterni 14 e 19. La vendita era comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato. Inoltre la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova anche relativamente all'impiantistica e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C., ed in ragione di millesimi 96 (novantasei), con le seguenti precisazioni: - il mappale sub. 1 (vano scala ai piani T-1-2) è B.C.N.C. ai sub. 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 e 21; - il mappale sub. 2 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 8 e 15; - il mappale sub. 3 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 9 e 17; - il mappale sub. 4 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 10 e 20; - il mappale sub. 5 (passo carraio al piano T) è B.C.N.C. ai sub. 7, 21 e 22; - il mappale sub. 6 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 7 e 22.

Trascritto a Forlì il 01/07/2006 art. 8.291

\*Con atto di compravendita del 30/11/2004 Rep. n° 119339/14987 la ..... acquistava dalla ....., la piena proprietà dell'appezzamento di terreno residenziale di completamento, senza fabbricati, sito in Savignano sul Rubicone, identificato al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21, Particella 513 di mq. 715.

Trascritto a Forlì il 18/12/2004 art. 14.213

NB: successivamente all'acquisto la ..... edificava sul terreno acquistato il fabbricato condominiale comprendente le porzioni immobiliari oggetto di procedura censite con Denuncia di Nuova Costituzione n° 437.4/2006 del 23/03/2006 n° FO0037982

\*Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 17/01/1998 Rep. n° 88536 la ..... mutava di denominazione diventando ..... Con il medesimo atto quest'ultima società diveniva di conseguenza proprietaria dell'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 513 di mq. 715.

Trascritto a Forlì il 07/02/1998 Art. 1.269

\*Con atto di compravendita del 25/02/1981 Rep. n° 12105/2801 il sig. .... e la sig.ra ..... vendevano alla ....., fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Savignano sul Rubicone identificato al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 513.

Trascritto a Forlì il 21/03/1981 Art. 2.573, variato il 20/10/2009

-----  
**- 3.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc**

**ACCERTAMENTI a nome del sig. ....**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome del sig. .... e per immobile al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli attive riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura. Dalla ricerca sono emerse le formalità attive di seguito elencate.

**Trascrizioni contro**

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 17/11/2022 Rep. n° 48/2022 a favore ..... contro fra gli altri, il sig. **..... per la quota di 600/1000 di proprietà indivisa** sulle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 513 sub. 14 (cat. A/3) e Particella 513 sub. 19 (cat. C/6).

Trascritto a Forlì il 28/12/2022 Art. 17.493

### **Iscrizioni contro**

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/04/2020 Rep. n° 7980/6818 dell'importo totale di €. 105.000,00 a fronte di un capitale di €. 70.000,00 a favore .... contro, fra gli altri il sig. .... (debitore ipotecario), gravante, la **quota di 600/1000 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 513 sub.ni 14 e 19.

Iscritta a Forlì il 05/05/2020 Art. 1.134

### **ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio.

Dalla ricerca a nome dei signori .... e .... è stata accertata la trascrizione di una Convenzione Edilizia redatta con il Comune di Savignano sul Rubicone riguardante la lottizzazione che ricomprende la proprietà oggetto di procedura, ed in dettaglio:

-Convenzione Edilizia del 15/07/1980 Rep. n° 40763/8298 fra il Comune di Savignano sul Rubicone e i signori .... e .... riguardante, fra gli altri il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 106 (oggi particella 513) sul quale è edificata la palazzina residenziale comprendente le porzioni immobiliari oggetto di procedura e facente parte della lottizzazione.

Trascritto a Forlì il 13/08/1980 Art. 6.944, variata il 30/10/2009.

Dalla ricerca a nome degli altri soggetti non sono state accertate formalità pregiudizievoli e/o iscrizioni attive riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di procedura.

### **ACCERTAMENTI a nome dei comproprietari non oggetto di procedura**

Presso l'Agenda del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome degli attuali comproprietari, non oggetto di procedura, delle porzioni immobiliari oggetto di relazione, ed in dettaglio a nome di ..... e .....

Dalla ricerca è stata accertata l'esistenza di un'ipoteca volontaria per la quale i soggetti sono terzi datori di ipoteca ed in dettaglio:

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/04/2020 Rep. n° 7980/6818 dell'importo totale di €. 105.000,00 a fronte di un capitale di €. 70.000,00 a favore .....(creditore ipotecario) contro, fra gli altri i sig.ri ..... e ..... (terzi datori di ipoteca), gravante, la **quota di 200/1000 di proprietà indivisa ciascuno** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 513 sub.ni 14 e 19.

Iscritta a Forlì il 05/05/2020 Art. 1.134

---

#### **- 4.0) Prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili**

Presso l'Agenda delle Entrate di Forlì:

- \* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale dell'appartamento aggiornata dallo scrivente poiché quella agli atti non era corrispondente allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo;
- \* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale dell'autorimessa agli atti, nonché elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- \* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato.

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

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti i beni oggetto di procedura.

-----  
- **6.0) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione**

\*\*\*\*\*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì con mail pec del 18/01/2023 è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione

In risposta l'Ufficio preposto con mail pec comunicava che non risultavano contratti di locazione in essere stipulati in qualità di locatore dal Sig. ...

**STATO OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare (abitazione con autorimessa e corte) era utilizzata ed abitata dal sig. .... in qualità di comproprietario dell'immobile per la quota di 600/1000 di proprietà indivisa e del figlio nonché comproprietario

Entrambi, come risulta da Certificato di Residenza storico richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Savignano sul Rubicone risultano residenti nell'alloggio oggetto di procedura dal 12/04/2021.

**VALORE LOCATIVO**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione (appartamento con autorimessa e area cortilizia esclusiva) considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo risulta locabile ad un canone di locazione pari a €. 600,00 mensili (€. 7.200,00 annui). Per quanto concerne quindi la quota di spettanza al sig. .... sarebbe di €. 4.320,00

annui.

-----

**- 7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..**

La proprietà immobiliare è soggetta ai vigono di PRG/RUE/PSC e i vincoli di destinazione dal Comune di Savignano sul Rubicone. E' altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

-----

**- 8.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...**

Per le porzioni immobiliari ricomprese nel presente Lotto, sia per alloggio, sia per l'autorimessa essendo poste all'interno di un complesso edilizio di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiale.

Il sig. .... ha dichiarato che non vi è amministratore condominiale e che le spese vengono ripartite in parti uguali fra i vari condomini.

-----

**- 9.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ecc ...**

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare nello stato di consistenza e manutenzione accertato alla data del sopralluogo, si possono quantificare forfettariamente in €. 400,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 600/1000 oggetto di procedura €.240,00 annue.

-----

**- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di**

**destinazione urbanistica attuale.**

Sulla base degli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Savignano sul Rubicone, le porzioni immobiliari ricomprese nel presente Lotto facenti parte di un fabbricato condominiale hanno la seguente destinazione urbanistica:

- subalterno 14: appartamento di civile abitazione con piano sottotetto non accessibile.
- subalterno 19: autorimessa con porzione di corte esclusiva.

-----

**- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso .... Ecc**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savignano sul Rubicone è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà oggetto di procedura.

Dalla ricerca l'Ufficio ha fornito la seguente documentazione amministrativa

**Permesso di Costruire n. 6074/2005**

- Permesso di Costruire n. 6074 del 24/03/2005 rilasciato dal Comune di Savignano sul Rubicone per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare composto da n° 8 appartamenti.
- Richiesta di voltura dell'intestazione del Permesso di Costruire depositata in Comune di Savignano sul Rubicone il 02/12/2004 prot. N° 18882;
- Comunicazione di Inizio Lavori del 07/04/2005 con la quale veniva comunicato che i lavori di cui al PC 6074/2005 sarebbero iniziati in data 14/04/2005;
- Ricevuta di Deposito Sismico, Pratica sismica n. 24/05 del 04/04/2005 per la realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare;

**DIA n. 6074/VA prot. 4071 del 2006**

- Denuncia di Inizio Attività depositata in Comune di Savignano Sul Rubicone il 16/02/2006 per modifiche progettuali e varianti in corso d'opera di cui all'art. 18

e 19 della L.R. 25/11/2002 n° 31.

Certificato di Collaudo del 01/03/2006

-Certificato di collaudo sismico ai sensi dell'art. 67 D.P.E. 380 del 06/06/2001 delle strutture in conglomerato cementizio relativo alla Pratica Sismica n° 24/2005 del 01/03/2006 redatto dall'Ing. .... con il quale veniva certificato che le strutture in conglomerato cementizio armato eseguite rispondevano alle esigenze della pubblica incolumità per quanto riguarda la stabilità delle strutture e pertanto venivano collaudate.

Attestato di conformità sismica del 20/04/2006

-Attestato di conformità sismico ai sensi dell'art. 7 comma 2 della LR 35/84 modificata ed integrata dalla LR 40/95 ed ai sensi dell'art. 62 DPR 380/2001 del 20/04/2006 riferito alla pratica sismica 24/05 a firma dell'Ing. .... con il quale veniva attestata la conformità dei lavori.

Comunicazione di Lavori del 04/05/06 e scheda tecnica descrittiva

-Comunicazione di Fine Lavori del 04/05/2006 depositata in Comune di Savignano sul Rubicone dal Geom. .... in nome e per contro della ..... con la quale veniva comunicato che i lavori di cui al PC 6874/05 e successiva variante DIA del 16/02/2006 erano ultimati il giorno 03/05/2006.

- Scheda Tecnica descrittiva dell'opera oggetto di PC 6874/05 e DIA del 2006 a firma del Geom. .... depositata in Comune di Savignano sul Rubicone unitamente alla Fine Lavori con la quale si dichiarava che l'opera realizzata era conforme al progetto approvato.

Abitabilità per silenzio assenso

-Attestazione del Comune di Savignano sul Rubicone del 14/11/2009 relativamente alla Domanda per ottenimento del Permesso di Abitabilità-Agibilità-Usabilità depositata in Comune di Savignano sul Rubicone il

24/05/2006 con la quale veniva attestato che “essendo decorsi i termini per il rilascio del Certificato di Conformità edilizia e agibilità, si intende formato il silenzio/assenso secondo quanto previsto dall’art. 22 comma 6 della L.R. 31/2002 ...”

#### CILA in Sanatoria del 20/03/2020

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria del 20/03/2020 pratica edilizia n. 28/CILA/2020 prot. n. 6059 depositata in Comune di Savignano sul Rubicone per pareti interne al piano sottotetto e per il foro circolare sul solaio fra il piano secondo e sottotetto.

#### Stato delle pratiche edilizie

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti il complesso che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima e le porzioni immobiliari stesse risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

37

---

#### **- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc...**

Dal raffronto degli elaborati grafici forniti dal Comune di Savignano sul Rubicone e allegati ai titoli abilitativi/autorizzativi delle porzioni immobiliari oggetto di procedura e lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo (03/03/2023) sono state accertate delle difformità, quali:

- al piano secondo all’interno della camera da letto è stato accertato un piccolo “setto” murario non rappresentato nelle tavole di progetto nella parete divisoria fra il medesimo locale e il locale soggiorno pranzo;
- al piano sottotetto sono state realizzate delle pareti divisorie per la creazione di una stanza musica;
- al piano sottotetto nel locale indicato nelle tavole di progetto alla CILA in

Sanatoria del 2020 come ripostiglio è stato realizzato un bagno completo di tutti i vasi sanitari e vasca;

- al piano sottotetto è stato accertato che un lucernaio in falda è stato realizzato diversamente “per forma” rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici.

Per tutte le difformità accertate, ad esclusione del cambio d’uso del locale ripostiglio al piano sottotetto in bagno, è possibile regolarizzarle mediante la presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria con un onere di spesa stimato a corpo in €. 3.500,00 comprensivi di diritti, oblazione, spese tecniche, etc..

Relativamente al cambio di destinazione d’uso del locale ripostiglio al piano sottotetto in bagno, secondo la vigente normativa del Comune di Savignano sul Rubicone e Regolamento igienico-Sanitario, non è possibile regolarizzarlo per mancanza di alcuni requisiti minimi quali altezza media interna di mt. 2,40. Si dovrà pertanto ripristinare il locale allo stato autorizzato (ripostiglio) mediante la rimozione di tutti i vasi sanitari e vasca oltre agli attacchi impianto idrico-sanitario. Per la rimessa in pristino del locale allo stato autorizzato si stima un onere di spesa di €. 2.500,00.

Entrambi gli importi di cui sopra verranno detratti dal valore dell’appartamento nel paragrafo specifico riguardante la valutazione.

-----  
**- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc....**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di proprietà di 600/1000 indivisa in capo al Sig. .... gli è pervenuta con compravendita del 27/04/2020 Rep. n° 7979/6817, trascritto a Forlì il 05/05/2020 art. 4.017

-----  
**- 14.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della**

### **Prestazione Energetica ecc...**

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale è emerso che per la porzione immobiliare ad uso abitativo è registrato Certificazione di Prestazione Energetica APE n° 07028-009508-2020 del 10/02/2020 avente validità fino al 10/02/2030 dal quale risulta che l'appartamento rientra in classe energetica "D"

Nessun Certificato APE è stato redatto per l'autorimessa essendo un locale da ritenersi escluso dall'obbligo di Certificazione APE.

---

### **- 15.0) verifici inoltre la conformità catastale degli immobili ecc...**

### **- 16.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.....**

Le porzioni immobiliari urbane sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone, pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

---

### **- 17.0) qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso ecc...**

Dal raffronto della situazione catastale agli atti e quanto accertato in sede di sopralluogo:

-per la porzione immobiliare ad uso appartamento con sottotetto non accessibile (sub. 14) sono state accertate delle difformità interne per le quali si è provveduto a redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate -Sezione Catasto Fabbricati-Denuncia di Variazione Docfa, al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'alloggio e renderla conforme allo stato dei luoghi accertato dallo scrivente in occasione del sopralluogo;

- per la porzione immobiliare ad uso autorimessa con corte (sub. 19) non sono state accertate variazioni tali da rendere necessaria la presentazione e/o redazione di pratiche di aggiornamento catastale.

**- 18.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc...**

Consistenza commerciale, in base alle Norme UNI 15733.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali, dagli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Savignano sul Rubicone ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

SUP.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
<b>Appartamento</b>				
Sub. 14	Appartamento p. secondo	64,00	100%	64,00
Sub. 14	Balcone	13,20	50%	6,60
Sub. 14	Sottotetto non collegato ai vani principali > mt. 1,50	16,30	25%	4,07
Sub. 14	Sottotetto non collegato ai vani principali < mt. 1,50	56,30	15%	8,44
			<b>Complessivamente</b>	<b>Mq. 83,11</b>
<b>Autorimessa</b>				
Sub. 19	Autorimessa	21,10	50%	10,55
Sub. 19	Corte Esclusiva	21,70	10%	2,17
			<b>Complessivamente</b>	<b>Mq. 12,72</b>

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo

sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

**Consistenza commerciale** (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

#### **-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori

del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

#### Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

#### Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita a Savignano sul Rubicone, zona Rio Salto, a destinazione residenziale

#### -Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, etc... ed infine eseguendo ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per avvenute compravendite di beni simili nella zona limitrofa a quella oggetto di stima.

#### Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Savignano sul R: zona Rio Salto, soluzione fronte parco, disposta su un unico livello con garage di proprietà.	95	€ 240.000,00	€ 2.526,32
Savignano sul R: in zona Rio Salto, soluzione in palazzina con ingresso comune a sole tre unità e posta interamente al piano primo.	130	€ 256.000,00	€ 1.969,14

Savignano sul R: in zona Rio Salto soluzione al piano terra con ingresso indipendente e garage di proprietà.	98	€ 210.000,00	€ 2.152,00
		V. unitario	€ 2.215,82

### Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale, è emerso che immobili simili per ubicazione e tipologia sono stati venduti a prezzi variabili da un minimo di €/mq. 1.350,00 ad un massimo di €/mq. 1.650,00.

Provincia: FORLÌ  
 Comune: SAVIGNANO SUL RUBICONE  
 Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE E RESIDENZIALE  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1950	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1350	L
Box	NORMALE	850	950	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1750	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dimensioni, lo scrivente 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  $[(€ 2.215,82 + € 1.650,00):2] = €./mq. 1.932,91$

Pertanto avremo:

V. appartamento (sub. 14)=

Mq. 83,11 \* €./mq. 1.932,91 = €. 160.644,15

V. autorimessa (sub. 19)=

Mq. 10,55 \* €./mq. 1.932,91= €. 20.392,20

V. corte (sub. 19)=

Mq. 2,17 \* €./mq. 1.932,91= €. 4.194,41

Complessivamente €. 185.230,76

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche  
delle porzioni immobiliari**

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

**Subalterno 14 (appartamento)**

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale la cui costruzione è stata ultimata nel 2006, si ritiene di applicare una percentuale di

vetustà del 7% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni  
(€ 160.644,15 \*7%), pari a -€ 11.245,09

- Detrazione per interventi di manutenzione alla tinteggiatura interna e stuccatura di tutti i vani poichè in alcuni punti ammalorata da umidità e per la presenza di fori vari, che vengono stimati a corpo in una percentuale del 5 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€ 160.644,15 \*5%), pari a -€ 8.032,21

- Detrazione per ubicazione di piano: trattasi di un appartamento posto al piano secondo senza ascensore, pertanto si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 5%, (€ 160.644,15 \*5%), pari a -€ 8.032,21

- Detrazione per pratica di sanatoria per regolarizzare le difformità interne accertate alla data del sopralluogo stimate a corpo in -€ 3.500,00

- Detrazione per spese da sostenere per la rimessa in pristino del locale ripostiglio al piano sottotetto con lo smontaggio dei vasi sanitari e attacchi degli impianti, stimata a corpo in -€ 2.500,00

Complessivamente € 127.334,64

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 12.733,46 (€ 127.334,64 \*10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà dell'alloggio (sub. 14) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo.....

..... (€ 127.334,64 – 12.733,46 ) = € 114.601,18

**Valore della quota di 600/1000 di proprietà indivisa in capo al sig. ....**

**sull'alloggio (sub. 14): € 114.601,18 \* 600/1000= ..... € 68.760,71**

**Subalterno 19 (autorimessa)**

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale la cui costruzione è stata ultimata nel 2006, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 7% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni



**Valore complessivo della quota di proprietà indivisa in capo al sig. ....**

**pari a 600/1000:** (€ 68.760,71 + € 10.240,97 + € 2.264,98) = ..           **€ 81.266,66**

-----

**-19.0) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili ecc.....**

La proprietà oggetto di liquidazione rientrante nel presente lotto è costituita dalla quota di 600/1000 di proprietà indivisa in capo al socio Sig. ....

La restante quota di proprietà delle proprietà oggetto di liquidazione è di proprietà dei figli:

..... proprietaria per la quota di 200/1000 indivisa;

..... proprietario per la quota di 200/1000 indivisa.

#### Possibilità di divisione

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in questione, considerata la tipologia della proprietà oggetto di liquidazione (appartamento con sottotetto e locale autorimessa con corte esclusiva), le dimensioni delle stesse, la disposizione interna dei locali e le dotazioni, **una comoda divisione della proprietà** in più parti secondo le quote

di rispettiva proprietà dei comproprietari, **non è possibile, materialmente attuabile e comunque antieconomica.** Una divisione, oltretutto non è attuabile anche ai fini edilizi-comunali, ed inoltre svilirebbe economicamente l'intero valore commerciale.

-----

**- 20.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc...**

**Quota di 600/1000 di proprietà indivisa,** di un appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato condominiale, con vano autorimessa al piano terra e porzione di area cortilizia esclusiva, sito in Comune di Savignano sul Rubicone, via Luigi Bernardini n.32 int. 1, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Savignano sul Rubicone, al **Foglio 21, Particella 513 sub. 14**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 313,75; **Particella 513 sub. 19**, categoria C/6 di classe 2, consistenza 19 mq, Rendita Catastale €. 47,10; in capo alla ditta catastale: ....., proprietario per 600/1000; .....proprietaria per 200/10000 e ....., proprietario per 200/10000;

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in ragione di millesimi 96 (novantasei), con le seguenti precisazioni: - il mappale sub. 1 (vano scala ai piani T-1-2) è B.C.N.C. ai sub. 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 e 21; - il mappale sub. 2 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 8 e 15; - il mappale sub. 3 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 9 e 17; - il mappale sub. 4 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 10 e 20; - il mappale sub. 5 (passo carraio al piano T) è B.C.N.C. ai sub. 7, 21 e 22; - il mappale sub. 6 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 7 e 22. E sull'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Rubicone al **Foglio**

**21 Particella 513** di mq. 715 (Ente Urbano).

Le porzioni immobiliari sono ricomprese all'interno di un fabbricato residenziale condominiale dei primi anni '2000 (dichiarato abitabile nel 2006) avente struttura portante del tipo intelaiata in ca con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, tamponamento in blocchi termici "Poroton" del tipo ad incastro, la copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame.

L'appartamento (sub. 14) identificato con l'interno "1" è posto al secondo piano del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto "non accessibile" avente accesso dal vano scala comune condominiale con ingresso da via Luigi Bernardini n. 32. Si compone di un'ampia zona giorno costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura che copre una superficie utile complessiva di circa mq. 25,00, un piccolo disimpegno di circa mq. 2,10 per mezzo del quale è possibile accedere alle due camere da letto rispettivamente di mq. 9,00 circa e mq. 14,00 circa oltre ad un bagno di circa mq. 4,10. L'alloggio dispone di un ampio balcone di circa mq. 11,40 accessibile dalla zona giorno e avente affaccio sulla via Luigi Bernardini.

La superficie commerciale dell'alloggio (sub. 14) con sottotetto è di mq. 83,11 mentre quella dell'autorimessa con corte (sub. 19) è di mq. 12,72.

Sul soffitto del soggiorno/pranzo è presente un foro, per mezzo del quale con l'ausilio di una scala da muratore è possibile accedere al piano sottotetto autorizzato comunemente come "non accessibile".

Il medesimo piano in base agli elaborati grafici di progetto allegati alla CILA in Sanatoria del 20/03/2020 doveva essere adibito a ripostiglio. In sede di sopralluogo è invece stato accertato che un vano era stato trasformato a bagno pavimentato, rivestito e completo di tutti i vasi sanitari e vasca. E' stato

accertato altresì la creazione di un altro vano ripostiglio non rappresentato negli elaborati grafici utilizzata dal comproprietario .... come sala musica.

Tutto il piano copre tutta la superficie dell'alloggio ma solo per una superficie di circa mq. 16,30 ha un'altezza superiore a mt. 1,50 mentre tutta la restante superficie ha un'altezza utile netta inferiore al mt. 1,50.

Il locale autorimessa, posto al piano terra del fabbricato condominiale, dispone di porzione di corte esclusiva accessibile tramite accesso carrabile da via Bernardini chiuso da cancello in profilati metallici a doppia anta.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, si possono quantificare forfettariamente in €. 400,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 600/1000 oggetto di procedura €.240,00 annue.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare (abitazione con autorimessa e corte) era utilizzata ed abitata dal sig. .... in qualità di comproprietario dell'immobile per la quota di 600/1000 di proprietà indivisa e del figlio nonché comproprietario.

Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato le dimensioni interne, si ritiene che detta proprietà sia locabile ad un canone di locazione pari a €. 600,00 mensili (€. 7.200,00 annui). Per quanto concerne quindi la quota di spettanza al sig. .... sarebbe di €. 4.320,00 annui.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale, oltre ai vincoli di PRG e di destinazione d'uso.

La costruzione della palazzina residenziale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura è avvenuta con Permesso di Costruire n° 6074/2005 e Successiva DIA n° 6074/Va Prot. N° 4071 del 2006. Per decorrenza dei termini

di Legge la Conformità Edilizia e Agibilità delle porzioni immobiliari ricomprese nel fabbricato residenziale è da intendersi attestata per “silenzio assenso”. Successivamente è stato oggetto di CILA in Sanatoria del 20/03/2020.

Dal raffronto degli elaborati grafici forniti dal Comune di Savignano sul Rubicone e allegati ai titoli abilitativi/autorizzativi delle porzioni immobiliari oggetto di procedura e lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo (03/03/2023) sono state accertate delle difformità, alcune delle quali regolarizzabili mediante presentazione di un Titolo edilizio in Sanatoria ed altre da ripristinare allo stato autorizzato in quanto non regolarizzabili.

La vendita della proprietà immobiliare è soggetta a Tassa di Registro.

---

**- 21.0) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....**

I beni immobili in capo ai soci .... e ....., come prospettato dallo scrivente Perito Stimatore nella presente relazione, anche in considerazione di un maggior realizzo economico derivante dalla loro vendita sono vendibili in Tre Lotti distinti, e nello specifico:

Immobili di proprietà del sig. .... per la quota di 600/1000 di proprietà indivisa di un appartamento posto al piano secondo e terzo; vano autorimessa con porzione di area cortilizia esclusiva al piano terra, oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni interne ed esterne del fabbricato condominiale che ricomprende le porzioni immobiliari stesse, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 21 Particella 513 sub. 14 (cat. A/3) e Particella 513 sub. 19 (cat. C/6).

---

**- 22.0) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del**

### **modello che verrà fornito dal Curatore.**

Si è provveduto a redigere Relazione di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale che viene allegata alla presente relazione.

---

### **-23.0) CONCLUSIONI**

**Quota di 600/1000 di proprietà indivisa**, di un appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato condominiale, con vano autorimessa al piano terra e porzione di area cortilizia esclusiva, sito in Comune di Savignano sul Rubicone, via Luigi Bernardini n.32 int. 1, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Savignano sul Rubicone, al **Foglio 21, Particella 513 sub. 14**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 313,75; **Particella 513 sub. 19**, categoria C/6 di classe 2, consistenza 19 mq, Rendita Catastale €. 47,10; in capo alla ditta catastale: ....., proprietario per 600/1000; ....., proprietaria per 200/10000 e ....., proprietario per 200/10000;

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in ragione di millesimi 96 (novantasei), con le seguenti precisazioni: - il mappale sub. 1 (vano scala ai piani T-1-2) è B.C.N.C. ai sub. 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 e 21; - il mappale sub. 2 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 8 e 15; - il mappale sub. 3 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 9 e 17; - il mappale sub. 4 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 10 e 20; - il mappale sub. 5 (passo carraio al piano T) è B.C.N.C. ai sub. 7, 21 e 22; - il mappale sub. 6 (corte al piano T) è B.C.N.C. di spettanza esclusiva dei sub. 7 e 22. E sull'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Rubicone al **Foglio 21 Particella 513** di mq. 715 (Ente Urbano).

Le porzioni immobiliari sono ricomprese all'interno di un fabbricato residenziale

condominiale dei primi anni '2000 (dichiarato abitabile nel 2006) avente struttura portante del tipo intelaiata in ca con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, tamponamento in blocchi termici "Poroton" del tipo ad incastro, la copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame.

L'appartamento (sub. 14) identificato con l'interno "1" è posto al secondo piano del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto "non accessibile" avente accesso dal vano scala comune condominiale con ingresso da via Luigi Bernardini n. 32. Si compone di un'ampia zona giorno costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura che copre una superficie utile complessiva di circa mq. 25,00, un piccolo disimpegno di circa mq. 2,10 per mezzo del quale è possibile accedere alle due camere da letto rispettivamente di mq. 9,00 circa e mq. 14,00 circa oltre ad un bagno di circa mq. 4,10. L'alloggio dispone di un ampio balcone di circa mq. 11,40 accessibile dalla zona giorno e avente affaccio sulla via Luigi Bernardini.

Sul soffitto del soggiorno/pranzo è presente un foro, per mezzo del quale con l'ausilio di una scala da muratore è possibile accedere al piano sottotetto autorizzato comunemente come "non accessibile".

Il medesimo piano in base agli elaborati grafici di progetto allegati alla CILA in Sanatoria del 20/03/2020 doveva essere adibito a ripostiglio. In sede di sopralluogo è invece stato accertato che un vano era stato trasformato a bagno pavimentato, rivestito e completo di tutti i vasi sanitari e vasca. E' stato accertato altresì la creazione di un altro vano ripostiglio non rappresentato negli elaborati grafici utilizzata dal comproprietario .... come sala musica.

Tutto il piano copre tutta la superficie dell'alloggio ma solo per una superficie di circa mq. 16,30 ha un'altezza superiore a mt. 1,50 mentre tutta la restante superficie ha un'altezza utile netta inferiore al mt. 1,50.

Il locale autorimessa, posto al piano terra del fabbricato condominiale, dispone di porzione di corte esclusiva accessibile tramite accesso carrabile da via Bernardini chiuso da cancello in profilati metallici a doppia anta.

La superficie commerciale dell'alloggio (sub. 14) con sottotetto è di mq. 83,11 mentre quella dell'autorimessa con corte (sub. 19) è di mq. 12,72.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, si possono quantificare forfettariamente in €. 400,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 600/1000 oggetto di procedura €.240,00 annue. Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare (abitazione con autorimessa e corte) era utilizzata ed abitata dal sig. .... in qualità di comproprietario dell'immobile per la quota di 600/1000 di proprietà indivisa e del figlio nonché comproprietario. Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato le dimensioni interne, si ritiene che detta proprietà sia locabile ad un canone di locazione pari a €. 600,00 mensili (€. 7.200,00 annui). Per quanto concerne quindi la quota di spettanza al sig. .... sarebbe di €. 4.320,00 annui.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale, oltre ai vincoli di PRG e di destinazione d'uso.

La costruzione della palazzina residenziale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura è avvenuta con Permesso di Costruire n° 6074/2005 e Successiva DIA n° 6074/Va Prot. N° 4071 del 2006 . Per decorrenza dei termini di Legge la Conformità Edilizia e Agibilità delle porzioni immobiliari ricomprese nel fabbricato residenziale è da intendersi attestata per "silenzio assenso". Successivamente è stato oggetto di CILA in Sanatoria del 20/03/2020.

Dal raffronto degli elaborati grafici forniti dal Comune di Savignano sul

Rubicone e allegati ai titoli abilitativi/autorizzativi delle porzioni immobiliari oggetto di procedura e lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo (03/03/2023) sono state accertate delle difformità, alcune delle quali regolarizzabili mediante presentazione di un Titolo edilizio in Sanatoria ed altre da ripristinare allo stato autorizzato in quanto non regolarizzabili.

La vendita della proprietà immobiliare è soggetta a Tassa di Registro.

**Valore complessivo della quota di 600/1000 di proprietà indivisa in capo al Sig. ....., alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a .....** €. 81.266,66

di cui:

-per l'unità immobiliare sub. 14 €. 68.760,71

-per l'unità immobiliare sub. 19 €. 12.505,95

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni 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.
- \* 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 dai Comuni interpellati.
- \* 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 lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, 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 06/03/2023

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)