TRIBUNALE DI FORLI'

SECONDA SOTTOSEZIONE CIVILE

PROCEDURE CONCORSUALI

L.G. 44/2025 S.rl.

Giudice Delegato: Dott.ssa

Curatore: Dott.

RELAZIONE PERITALE CON STIMA IMMOBILIARE



Il sottoscritto (CF:), con studio professionale sito in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Dott. in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale L.G. 44/2025del Tribunale di Forlì della società S.r.l. espone:

- **Oggetto dell'incarico: Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di**

Stima" dei beni immobili di seguito indicati:

"Fabbricato residenziale costituito da tre villette con tipologia a schiera in corso di costruzione, site in Comune di Cesenatico via Curiel nn. 7 - 7/A - 7/B",

il tutto in capo alla ditta catastale S.R.L. con sede in Gatteo, P.Iva e C.F , proprietà per 1/1.

- <u>QUESITI</u>

1. identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;
2. descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;
4. verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno);
5. 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 (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;
6. prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;
7. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce

di successione, etc.);

8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato *ex* D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale** (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);
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'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
14. verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;
15. accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all' integrazione in caso di carenze;
16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione

Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;

17. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;
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;
19. proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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;
20. **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,** 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;
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...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di

conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

22. precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, etc.;
23. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

- <u>PREMESSA.</u>

<u>Operazioni peritali eseguite:</u>

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili con estratti di mappa dei terreni;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso il Comune di Cesenatico, al fine di acquisire i dati amministrativi degli immobili per la verifica della loro regolarità;
- Sopralluogo con rilievo fotografico eseguito in data 19/05/2026.

- 1.0) ***"identifichi esattamente i beni oggetto della stima, con precisazione dei confini e dei.. omissis..".***

- 2.0) "..descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni.."

La tipologia degli immobili oggetto di stima, che comprende n. 3 villette indipendenti con tipologia a schiera, si ritiene siano preferibilmente vendibili in tre lotti distinti.

- LOTTO PRIMO (Villetta "A") -

<u>Composto da intera proprietà</u> di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo avanzato, posta sul lato sud del

complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/A, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 12/05/2026

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- **Particella 563 graffata alla Particella 564 sub. 2,** Cat. F/3;

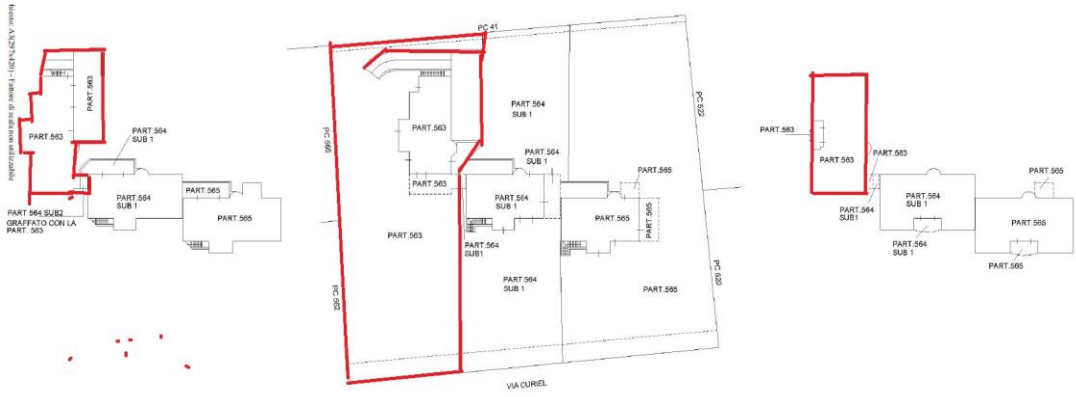
In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC), Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 563 Ente Urbano di mq. 1403:

CONFINI

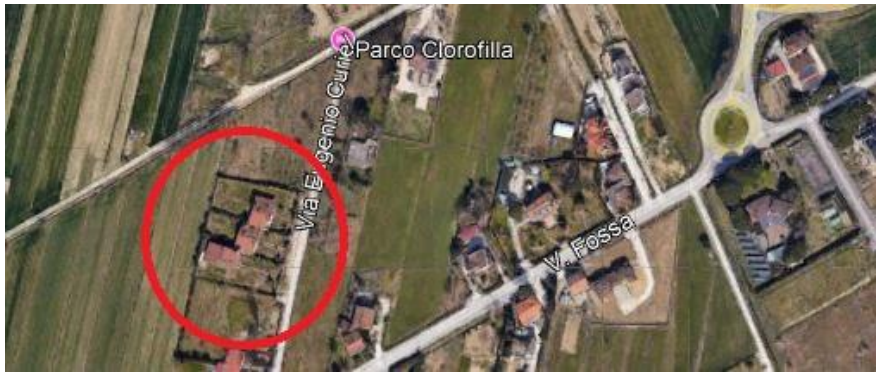
La proprietà immobiliare confina con la via Curiel, altra proprietà srl, la proprietà , salvo altri.

Stralcio Quadro dimostrativo.



DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile si trova nel Comune di Cesenatico, via Curriel, traversa a fondo cieco della strada di collegamento Cesenatico Sala di Cesenatico, facilmente raggiunbile con mezzi privati e pubblici. Si trova a circa un chilometro in linea d'aria dal mare.



DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Si tratta di un fabbricato edificato nei primi anni duemila, che si trova in uno stato grezzo avanzato, poiché sono presenti gli infissi esterni in alluminio con vetro camera e zanzariera, il sottofondo con l'impianto di riscaldamento previsto a pavimento, la copertura a falde con manto in tegole, lattonerie in rame, porzioni di finitura esterna con mattone faccia a vista.

Struttura portante in c.a. tamponatura in blocchi laterizio intonacati.

Al momento del sopralluogo l'immobile versava in stato di abbandono con al piano interrrato la presenza di acqua.









Sono presenti gli impianti della fognatura (Non verificati).

Internamente la porzione immobiliare si presenta intonacata, con il sottofondo predisposto già per la posa della pavimentazione, sono da completare i lvaori ai terrazzi, inserire i cavi eletrici, telefonici ed eventuale allarme. E' inoltre dotata di tubazioni per

l’aspirazione centralizzata.

La villetta, in base all’elaborato di progetto dispone di un’area esterna esclusiva e l’accesso con rampa esterna ed interna al piano interrato, ove sono previste n. 3 locali cantina, un WC, il garage ed un locale di sgombero.

Al piano terra la zona giorno composta da una zona cucina pranzo, il soggiorno, due bagni, due camere da letto ed uno studio, mente al piano sottotetto, collegasto da apposita scala in c.a. che unisce tutti i piani, è orevisto un ampio vano sotttotetto dotato di n. 4 lucernai in falda (Solo due autorizzati) ed un WC e un terrazzo con un portico d’ingresso.









L’area di tutto il lotto è parzialmente recintata con righiera metallica su basamento in cemento, sul fronte strada, rete metallica su due lati.

- LOTTO SECONDO (Villetta “B”) -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta al centro del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/B, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

L’identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 12/05/2026 (All.to “1”).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- **Particella 564,** Cat. F/3;

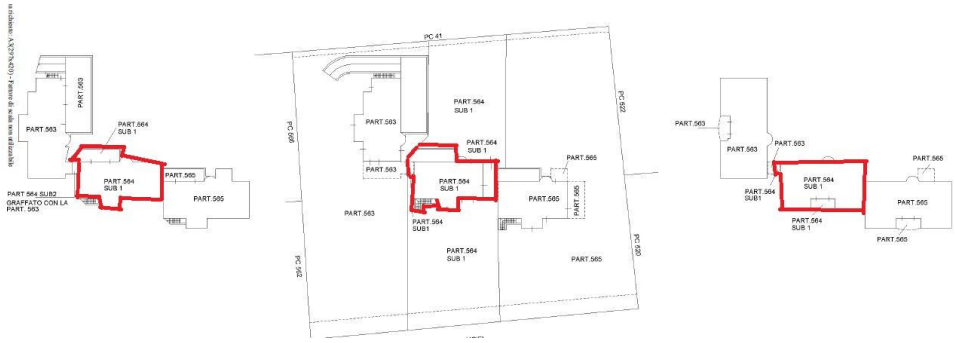
In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC), Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 564 Ente Urbano di mq. 1068:

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via Curiel, altra proprietà srl, la proprietà , salvo altri.

Stralcio Quadro dimostrativo.



DESCRIZIONE GENERALE

L’immobile si trova nel Comune di Cesenatico, via Curriel, traversa a fondo cieco della strada di collegamento Cesenatico Sala di Cesenatico, facilmente raggiunbile con mezzi

privati e pubblici. Si trova a circa un chilometro in linea d'aria dal mare.



DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Si tratta di un fabbricato edificato nei primi anni duemila, che si trova in uno stato grezzo poiché è privo di infissi, intonaci, impianti, etc. La villetta è posizionata centralmente di un gruppo di tre villette con accesso indipendente.

Struttura portante in c.a. tamponatura in blocchi laterizio intonacati.

Il tetto a falde con manto in tegole e la presenza di n. 4 lucernai in falda.

Al momento del sopralluogo l'immobile versava in stato di abbandono con al piano interrrato la presenza di acqua.









Sono parzialmente presenti gli impianti della fognatura (Da verificarne lo stato).

La villetta, in base all'elaborato di progetto dispone di un'area esterna esclusiva raggiungibile dal fronte su via Curiel e un'area esclusiva sul fronte interno.





Al piano terra la zona giorno composta da una zona cucina pranzo/soggiorno, due bagni, due camere da letto ed uno studio, mentre al piano sottotetto, collegato da apposita scala in c.a. che unisce tutti i piani, è previsto un ampio vano sottotetto dotato di n. 4 lucernai in falda (Solo tre autorizzat) ed un WC.

Al piano interrato sono previsti n. 3 vani cantina ed un wc. Locali con la presenza di finestre a "bocca di lupo".

L'area di tutto il lotto è recintata con righiera metallica su basamento in cemento, sul fronte strada, rete metallica su due lati.

- **LOTTO TERZO (Villetta "C")** -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta sul lato Nord del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/C, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

L’identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 12/05/2026 (All.to “1”).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- **Particella 565,** Cat. F/3;

In capo alla ditta catastale: **S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC),**

Partita IVA/C.F.: .

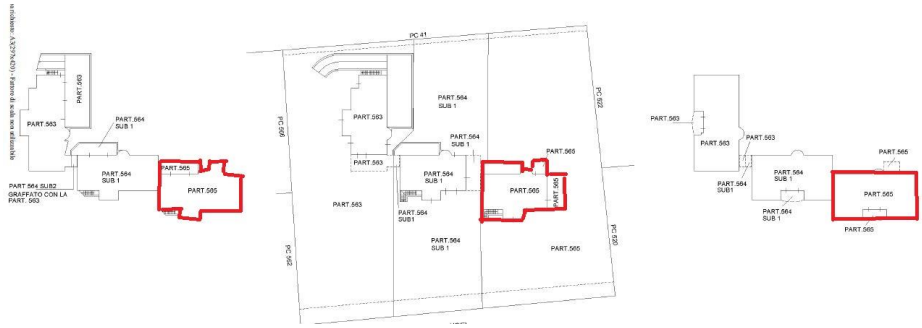
Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 565 Ente Urbano di mq. 1493:

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via Curiel, altra proprietà

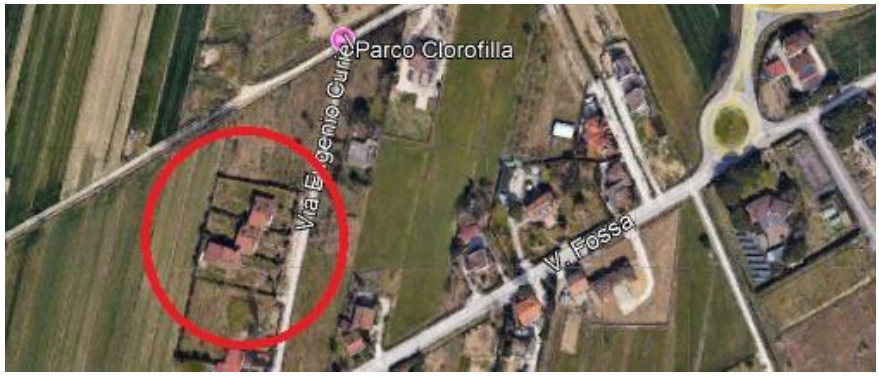
srl, la proprietà , salvo altri.

Stralcio Quadro dimostrativo.



DESCRIZIONE GENERALE

L’immobile si trova nel Comune di Cesenatico, via Curriel, traversa a fondo cieco della strada di collegamento Cesenatico Sala di Cesenatico, facilmente raggiunbile con mezzi privati e pubblici. Si trova a circa un chilometro in linea d’aria dal mare.



DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Si tratta di un fabbricato edificato nei primi anni duemila, che si trova in uno stato grezzo poiché è privo di infissi, intonaci, impianti, etc. La villetta è posizionata sul lato Nord di un gruppo di tre villette a schiera con accesso indipendente.

Struttura portante in c.a. tamponatura in blocchi laterizio intonacati.

Il tetto a falde con manto in tegole e la presenza di n. 4 lucernai in falda.









Al momento del sopralluogo l'immobile versava in stato di abbandono con al piano interrrato la presenza di acqua.

Sono parzialmente presenti gli impianti della fognatura (Non verificati).





Sulla base degli elaborati di progetto, al piano terra è prevista una zona giorno composta da una zona cucina pranzo, il soggiorno, due bagni, una camera da letto ed uno studio, mentre al piano sottotetto, collegato da apposita scala in c.a., che unisce tutti i piani, è previsto un ampio vano sottotetto dotato di n. 4 lucernai in falda (Solo due autorizzati) ed un WC con un'area centrale con destinazione camera da letto.

Al piano interrato, raggiungibile anche da apposita scala esterna, sono previsti tre vani ad usa cantina e sgombero ed un WC. Il piano è servito da finestre a "bocca di lupo"

La villetta, dispone di un'area esterna esclusiva sul fronte strada che si estende su tre lati, parzialmente recintata con righiera metallica su basamento in cemento sul fronte strada, rete metallica su due lati.

- 3.0) ***"Verifichi la proprietà dei beni e l'esatta loro provenienza .. omissis.."***.

ATTO DI PROVENIENZA

* Atto notaio Dr. del 02/06/1981 Rep. N. 13655/3045, con il quale il sig. vende a (dante causa Sig.) il fondo rustico in Cesenatico distinto al Catasto Terrreni di detto Comune al Foglio 30, particella 72 di Ha. 0.77.65.

Trascritto a Forlì Art. 4861 del 10/06/1981

* Atto notaio Dr. del 20/10/1955 Rep. N. 15167/ 4472, con il quale i Sigg.ri vendono a (dante causa Sig

) appezzamenti di terreno senza fabbricati in Cesenatico distinto al Catasto Terrreni di detto Comune al Foglio 30, particella 63 di Ha. 0.79.55.

Trascritto a Forlì Art. 7720 del 10/11/1955

* Con atto notaio del 29/03/2005, rep. 191955, il sig. vende al sig. i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 30, particella 519, part. 521 e part. 505, oltre un magazzino al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico foglio 30, part.505 cat. C/2.

Trascritto a Forlì Art. 4646 del 21/04/2005

- Atto di conferimento in società del Notaio del 29/12/2020, rep. 14893/7537, il sig. nato Cesenatico il , conferisce nella società srl i beni in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 30, particelle 563 e 564 sub.2 graffati, 564 sub. 1 e 565.

Trascritto a Forlì il 19/01/2021 Art. 737

STORIA CATASTALE

- Catasto Terreni -

Le originarie Particelle sono state successivamente frazionate a seguito dell'ampliamento della via Fossa e della via Curiel (Part. 222-223-213).

La residua superficie di dette particelle risulta successivamente frazionata con tipo di Frazionamento n. 2411 del 16/06/1995, originando le Particelle 503-504-505-506 (Derivate dalla Particella 63) e Particelle 507-508 (Derivate dalla Particella 72). Successivamente le Particelle 507-503 sono state ulteriormente frazionate dando origine dalla Particella 507 di mq. 5.457, le Particelle 522-521 e dalla Particella 503, le Particelle 520-519.

La Particella 519 si trasforma con Frazionamento/Tipo Mappale del 14/12/2010, pratica n. FO0219946 ed origina le Part. 563 (mq. 1.403), 564 (mq. 1.068), e 565 (mq. 1493)

-Catasto Fabbricati-

Con pratica di costituzione del 25/03/2011, Pratica n. FO0067171, si identificano gli

immobili in catagoria F/3, con le Particelle 563 graffata con la Particella 564 sub. 2, la Particella 564 sub. 1 e la Particella 565.

- 4.0) "..verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato

L'immobile alla data della presente relazione era nel possesso della società srl in Liquidazione Giudiziale.

- 5.0) "Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..".

Trascrizioni contro

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Forlì del 23/09/2025 Rep. 101/2025 favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di s.r.l., avente ad oggetto la quota di 1/1 di piena proprietà, fra gli altri, gli immobili siti in Comune di Cesenatico, identificati al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio 17 Particella 561 Subb. 11 e 1.

Trascritta a Forlì il 05/11/2025 Art. 14.322.

Iscrizioni contro

- Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì del 09/05/2024, rep. 91, a favore di contro Srl, per un importo di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 26.922,98, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, fra gli altri, del Comune di Cesenatico al Foglio 30, Particella 564 sub. 2, 564 sub. 1 e Particela 565.

Iscritta a Forlì il 16/01/2025 Art. 120.

- Ipoteca Concessione Amministrativa derivante da avviso di accertamento esecutivo per entrate di Enti Locali della SORIT Società e Servizi e Riscossioni del 24/07/2025, rep. 1346, per un importo di €. 1.054.371,50, contro Srl, gravanti sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati, fra gli altri, del Comune di Cesenatico al Foglio 30, Particella 563 graffata alla 564 sub. 2, Particella 564 sub. 1 e Particella 565.

Iscritta a Forlì il 30/07/2025 Art. 2.582.

- 6.0) "Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili …".

Trattandosi di beni in corso di costruzione, non sono presenti planimetrie rappresentative delle singole unità. I beni risultano rappresentati in un unico elaborato planimetrico completi di elenco subalterni.

- 7.0) "dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti, ...omissis.."

Non sono emerse omissioni del tipo richiesto

- 8.0) "..provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici.."

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Cesenatico, non sono emersi vincoli del tipo indicato.

- 9.0) "..provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.."

Trattasi di villette a schiera indipendenti, per le quali non risultano vincoli di natura condominiale, con la sola eccezione per le villette di cui al lotto primo e secondo, poiché una piccola porzione dell'unità del lotto primo, si trova in proiezione con una piccola porzione immobiliare del lotto secondo. Al riguardo si rimanda alla rappresentazione grafica dei subalterni.

- 10.0) " verifichi la destianzione dei terreni con l'acquisizione del CDU .."

Trattandosi di unità immobiliare già in corso di costruzione, non è stata richiesta nessuna certificazione del tipo indicato. Verrà fornito qualora fosse richiesto.

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

Dai documenti forniti dal Comune di Cesenatico il complesso edilizio è stato oggetto di:

- Permesso di Costruire n. 123 del 02/08/2005, per eseguire attività edilizia tendente all'esecuzione dei lavori di: edificazione di un fabbricato residenziale in area agricola,

previa demolizione di un allevamento esistente, in via Curiel, sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 30, mappali 505-519-521, con relativa comunicazione di inizio;

- D.I.A. di variante in corso d'opera al P.d. C. di cui sopra, n. 426 del 04/06/2008;

- D.I.A. n. 492 del 02/07/2008 di completamento lavori del P.d.C. di cui sopra, relativo alle opere interne di completamento delle villette, con relazione tecnica allegata con l'elenco delle opere da completare;

- D.I.A. n. 143 del 25/02/2009 per la costruzione di recinzione;

- D.I.A. n. 480 del 29/12/2010, variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 143/2009;

- D.I.A. n. 849 del 29/12/2010, (Piano casa) relativo alla villetta via Curiel, 7, per l'intervento di ampliamento/sopraelevazione (Art. 53 L.R. n. 6/2009) in riferimento al P.d.C. n. 123/2005 e successiva variante D.I.A. n. 426/2008;

- D.I.A. n. 841 del 29/12/2010, (Piano casa) relativo alla villetta di via Curiel, 7/a, per l'intervento di ampliamento/sopraelevazione (Art. 53 L.R. n. 6/2009) in riferimento al P.d.C. n. 123/2005 e successiva variante D.I.A. n. 426/2008;

- D.I.A. n. 842 del 29/12/20210, (Piano casa) relativo alla villetta via Curiel, n. 7/b, per l'intervento di ampliamento/sopraelevazione (Art. 53 L.R. n. 6/2009) in riferimento al P.d.C. n. 123/2005 e successiva variante D.I.A. n. 426/2008;

- D.I.A. n. 370 del 07/11/2014 di completamento al P.d.C. e successive varianti D.I.A. nn. 416/2008 e 492/2008.

Pratica scaduta.

Il proseguimento dei lavori a completamento è subordinato a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

- 12.0) ".. 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, ..omissis..;

Essendo lo stato dei lavori al grezzo risulta difficile individuare eventuali opere non

conformi. Al momento si segnala la presenza sul tetto di un numero di lucernai superiore a quelli indicati in progetto.

Si evidenzia che la complessa materia in continua evoluzione non permette una valutazione precisa delle pratiche necessarie per il completamento senza la presentazione di una richiesta di esame preventivo.

Resta comunque il fatto che il Permesso di Costruire è scaduto **ed il proseguimento dei lavori a completamento è subordinato a nuovo titolo abilitativo**.

– 13.0) "..verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.."

Sulla base delle visure eseguite presso la ex Conservatoria dei RR.II. non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 14.0) "…verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto…"

Non risultano spese scadute relative alla gestine dell'immobile, essendo lo stesso in corso di costruzione.

- 15.0) "…***accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.***

Il complesso immobiliare è stato realizzato con P. di C. in zona agricola privata, per cui non si può considerare edilizia pubblica convenzionata.

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

Al momento non è presente alcuna Certificazione Energetica, essendo il fabbricato al grezzo.

- 17.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria … omissis";

L'immobile rientrante nel presente lotto è identificato nella Categoria F/3 al Catasto

Fabbricati del Comune di Cesenatico (Opere in corso d'opera), si dovrà procedere con l'accatastamento al termine dei lavori.

- 18.0) "..qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.."

Non sono state accertate variazioni colturali.

- 19.0) Proceda alla stima dei singoli beni.".

- <u>Consistenza commerciale</u> (Si procede con il calcolo della superficie convenzionale in base alle indicazioni delle Norme UNI 15733).

- LOTTO PRIMO -

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- **Piano interrato:**

- Cantine, sgombero, H.mt. 2.40, Mq. 109,26 al 50% =		Mq. 54,63
- Garage	Mq. 36,31 al 50% =	Mq. 18,15
- WC	Mq. 6,44 al 75% =	Mq. 4,83

- **Piano terra:**

- Cucina/ soggiorno/ pranzo/ disimp./letto, bagni	Mq.137,53 al 100% =	Mq. 137,53
- Portico	Mq. 33,10 al 25% =	Mq. 8,27

- Piano sottotetto:

- Vano complessivo Hm. mt. 1,66	Mq. 153,25 al 50% =	Mq. 76,62
- WC	Mq. 5,80 al 75% =	Mq. 4,35
- Terrazzo	Mq. 11,10 al 25% =	Mq. 2,77
- Vano scala (conteggiato una volta)	Mq. 6,77 al 100% =	Mq. 6,77
- Area di pertinenza mq. 1.150 ca al 10% =		<u>Mq. 115,00</u>
Superficie convenzionale complessiva		Mq. 422,15

- **<u>Valutazione.</u>**

- **Criterio di Stima.**

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

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

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

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

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato su valori di mercato che vanno da un minimo pari a € 1.450,00 al mq. ed un massimo pari a €. 1.600,00 al mq.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terratetto Via Campone Sala	221	€ 280.000,00	€ 1.267,00
Terratetto unifamigliare zona Sala	162	€ 268.000,00	€ 1.654,00
Vilal plurifamigliare in Via Pavirana	280	€ 298.000,00	€ 1.421,00
Terratetto via Campone Sala	155	€ 258.000,00	€ 1.665,00
		V. unitario	€ 1.501,00

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di ville/villini frazione Sala nel Comune di Cesenatico variano da un minimo di €./mq 1600,00 ad un massimo di €./mq. 1.850,00.

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DI CESENATICO: CANNUCCETO, VILLALTA, BAGNAROLA, BOR

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1950
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1450
Box	NORMALE	800	950
Ville e Villini	NORMALE	1600	1850

Valore di riferimento base che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello massimo tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

[(€. 1.600,00 + €. 1.850,00 + €. 1.501,00): 3] = €./mq. 1.650,00.

I valori reperiti sono riferiti ad immobili finiti e immediatamente utilizzabili. Nel caso specifico, essendo le unità immobiliari da stimare allo stato grezzo, si dovrà intervenire con dei coefficientidi merito correttivi sulla base dello stato degli immobili.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo

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

Condizioni intrinseche (stato grezzo avanzato) = 0,60

Condizioni estrinseche (zona) = 1,00

Stato complessivo del fabbricato (stato di abbandono) = 0,90

Coefficiente globale pari a:

KT= 0,60* 1,00 * 0,90 = 0,54

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

V. = €. 1.650,00 * 0,54 = €. 891,00 €/mq.

Pertanto avremo:

Mq. 422,15 x €/mq. 891,00 =	**€. 376.135,65**
- Spese generali di pulizia quantificate nella percentuale del 5%	- €. 18.806,78
Valore di mercato	€. 357.328,87
- Mancanza di garanzia sull'immobile, riduzione del 10% pari a	- €. 35.732,88
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	**€. 321.595,99**

****

- LOTTO SECONDO -

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- **Piano interrato:**

- Cantine, sgombero, H.mt. 2.40, Mq. 134,83 al 50% =		Mq. 67,41
- WC	Mq. 5,80 al 75% =	Mq. 4,35

- **Piano terra:**

- Cucina/ soggiorno/ pranzo/ disimp./letto, bagni	Mq.117,80 al 100% =	Mq. 117,80

- Portico	Mq. 22,80 al 25% =	Mq. 5,70
- Piano sottotetto:		
- Vano complessivo Hm. mt. 1,65	Mq. 140,52 al 50% =	Mq. 70,26
- Letto	Mq. 16,18 al 75% =	Mq. 12,13
- Terrazzo	Mq. 11,34 al 25% =	Mq. 2,83
- Vano scala (conteggiato una volta)	Mq. 6,77 al 100% =	Mq. 6,77
- Area di pertinenza mq. 840 ca al 10% =		Mq. 84,00
Superficie convenzionale complessiva		Mq. 360,25

- **Valutazione.**

- **Criterio di Stima.**

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

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

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

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

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato su valori di mercato che vanno da un minimo pari a € 1.450,00 al mq. ed un massimo pari a €. 1.600,00 al mq.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terratetto Via Campone Sala	221	€ 280.000,00	€ 1.267,00
Terratetto unifamigliare zona Sala	162	€ 268.000,00	€ 1.654,00
Vilal plurifamigliare in Via Pavirana	280	€ 298.000,00	€ 1.421,00
Terratetto via Campone Sala	155	€ 258.000,00	€ 1.665,00
		V. unitario	€ 1.501,00

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di ville/villini frazione Sala nel Comune di Cesenatico variano da un minimo di €./mq 1600,00 ad un massimo di €./mq. 1.850,00.

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DI CESENATICO: CANNUCCETO, VILLALTA, BAGNAROLA, BOR

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1950
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1450
Box	NORMALE	800	950
Ville e Villini	NORMALE	1600	1850

Valore di riferimento base che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello massimo tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

[(€. 1.600,00 + €. 1.850,00 + €. 1.501,00): 3] = €./mq. 1.650,00.

I valori reperiti sono riferiti ad immobili finiti e immediatamente utilizzabili. Nel caso specifico, essendo le unità immobiliari da stimare allo stato grezzo, si dovrà intervenire con dei coefficientidi merito correttivi sulla base dello stato degli immobili.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (stato grezzo) = 0,50

Condizioni estrinseche (zona) = 1,00

Stato complessivo del fabbricato (stato di abbandono) = 0,90

Coefficiente globale pari a:

KT= 0,50* 1,00 * 0,90 = 0,45

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

V. = €. 1.650,00 * 0,45 = €. 742,50 €/mq.

Pertanto avremo:

Mq. 360,25 x €/mq. 742,50 =	**€. 267.485,62**
- Spese generali di pulizia quantificate nella percentuale del 5%	- €. 13.374,28
Valore di mercato	€. 254.111,34
- Mancanza di garanzia sull'immobile, riduzione del 10% pari a	- €. 25.411,13
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	**€. 228.700,21**

****

- LOTTO TERZO -

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- Piano interrato:

- Cantine, sgombero, WC H.mt. 2.40,	Mq. 147,47 al 50% =	Mq. 73,75
- WC	Mq. 5,80 al 75% =	Mq. 4,35

- Piano terra:

- Cucina/ soggiorno/ pranzo/ disimp./letto, bagni	Mq.118,24 al 100% =	Mq. 118,24
- Portici	Mq. 35,00 al 25% =	Mq 8,75

- Piano sottotetto:

- Vano complessivo Hm. mt. 1,68	Mq. 161,48 al 50% =	Mq. 80,74
- Terrazzo	Mq. 11,34 al 25% =	Mq. 2,83
- Vano scala (conteggiato una volta)	Mq. 6,77 al 100% =	Mq. 6,77
- Area di pertinenza mq. 1.200 ca al 10% =		Mq. 120,00
Superficie convenzionale complessiva		Mq. 415,43

- **Valutazione.**

- Criterio di Stima.

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

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

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

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

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato su valori di mercato che vanno da un minimo pari a € 1.450,00 al mq. ed un massimo pari a €. 1.600,00 al mq.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terratetto Via Campone Sala	221	€ 280.000,00	€ 1.267,00
Terratetto unifamigliare zona Sala	162	€ 268.000,00	€ 1.654,00
Vilal plurifamigliare in Via Pavirana	280	€ 298.000,00	€ 1.421,00
Terratetto via Campone Sala	155	€ 258.000,00	€ 1.665,00
		V. unitario	€ 1.501,00

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di ville/villini frazione Sala nel Comune di Cesenatico variano da un minimo di €./mq 1600,00 ad un massimo di €./mq. 1.850,00.

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DI CESENATICO: CANNUCCETO, VILLALTA, BAGNAROLA, BOR

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1950
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1450
Box	NORMALE	800	950
Ville e Villini	NORMALE	1600	1850

Valore di riferimento base che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello massimo tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

[(€. 1.600,00 + €. 1.850,00 + €. 1.501,00): 3] = €./mq. 1.650,00.

I valori reperiti sono riferiti ad immobili finiti e immediatamente utilizzabili. Nel caso specifico, essendo le unità immobiliari da stimare allo stato grezzo, si dovrà intervenire con dei coefficientidi merito correttivi sulla base dello stato degli immobili.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (stato grezzo avanzato) = 0,50

Condizioni estrinseche (zona) = 1,00

Stato complessivo del fabbricato (stato di abbandono) = 0,90

Coefficiente globale pari a:

KT= 0,50* 1,00 * 0,90 = 0,45

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

V. = €. 1.650,00 * 0,54 = €. 742,50 €/mq.

Pertanto avremo:

Mq. 415,43 x €/mq. 742,50 =	**€. 308.456,77**
- Spese generali di pulizia quantificate nella percentuale del 5%	- €. 15.422,84
Valore di mercato	€. 293.033,94
- Mancanza di garanzia sull'immobile, riduzione del 10% pari a	- €. 29.303,39
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	**€. 263.730,55.**

- 20.0) "..***nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota***,.."

Il complesso è in piena proprietà in capo alla società in Liquidazione Giudiziale.

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

- 21.1) LOTTO PRIMO (Villetta "A") -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo avanzato, posta sul lato sud del complesso, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto), con terreno esclusivo.

- 21.2) LOTTO SECONDO (Villetta "B") -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta al centro del complesso, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto), con terreno esclusivo.

- 21.3) LOTTO TERZO (Villetta "C")

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta sul lato Nord del complesso, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto), con terreno esclusivo.

- 22.0) " ***.. precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti,..”***

Trattandosi di villette a schiera indipendenti, si è ritenuto di procedere con la formazione di tre lotti:

- **LOTTO PRIMO (Villetta “A”)** -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo avanzato, posta sul lato sud del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/A, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- **Particella 563 graffata alla Particella 564 sub. 2,** Cat. F/3;

In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC), Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 563 Ente Urbano di mq. 1403.

- **LOTTO SECONDO (Villetta “B”)** -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta al centro del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/B, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- **Particella 564,** Cat. F/3;

In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC), Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 564 Ente Urbano di mq. 1068.

- **LOTTO TERZO (Villetta "C")** -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta sul lato Nord del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/C, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- Particella 565, Cat. F/3;

In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC),

Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 565 Ente Urbano di mq. 1493.

- 23.0) "..provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.);

Vendita soggetta ad IVA o a Tassa di Registro.

- 24.0) Riepilogo:

- 24.1) LOTTO PRIMO (Villetta "A") -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo avanzato, posta sul lato sud del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/A, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- Particella 563 graffata alla Particella 564 sub. 2, Cat. F/3;

In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC), Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 563Ente Urbano di mq. 1403

Valore venale complessivo alle condizioni sopradescritte €. 321.595,99.

Il valore tiene conto dell'area di pertinenza e di sedime.

- **24.2) LOTTO SECONDO (Villetta "B")** -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta al centro del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/B, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- **Particella 564,** Cat. F/3;

In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC),

Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 564 Ente Urbano di mq. 1068

Valore venale complessivo alle condizioni sopradescritte €. 228.700,21.

Il valore tiene conto dell'area di pertinenza e di sedime.

- **24.3) LOTTO TERZO (Villetta "C")** -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, posta sul lato Nord del complesso, sito nel Comune di Cesenatico, via Curiel n. 7/C, che si estende al piano interrato, al piano terra e al piano primo (sottotetto).

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 30,**

- **Particella 565,** Cat. F/3;

In capo alla ditta catastale: S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC), Partita IVA/C.F.: .

Terreno di sedime e pertinenziale al Foglio 30, Particella 565 Ente Urbano di mq. 1493:

Valore venale complessivo alle condizioni sopradescritte €. 263.730,55.

Il valore tiene conto dell'area di pertinenza e di sedime.

- 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;

* 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 forniti;

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

* L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

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

* La presente relazione non ha valore di Conformità Urbanistica Catastale degli immobili.

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

Cesena, lì 08/10/2026

Il Perito Stimatore

geometra Roberto Zanella

