
TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N°53/2017 MARIO'S S.R.L.

Perizia di Stima

Soc. Mario's S.r.l. (già Soc. Mario's Immobiliare S.r.l.)

Codice fiscale: 01840870404

SOMMARIO

Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2017 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 6.650,00	14

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cesena (FC) - Via San Carlo 187, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto di 12,00 mq, situato all'interno del cortile condominiale del supercondominio "Residenza I Tigli", in Via San Carlo 187 a Cesena.

L'area di parcheggio, privata e delimitata da segnaletica orizzontale, non presenta alcuna copertura né strutture accessorie. L'accesso avviene attraverso un ingresso carrabile dotato di barriera elettrica automatica.

Le dimensioni del posto auto lo rendono idoneo al ricovero di un'autovettura di medie dimensioni.

L'area in cui è situato l'immobile è periferica, localizzata nel quadrante sud della città di Cesena, nelle vicinanze del quartiere San Vittore. Si tratta di una zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici a due livelli di media qualità.

L'area è ben collegata alla rete di trasporto pubblico urbano, che permette di raggiungere gli altri quartieri della città e l'hinterland.

Non vi sono ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, la disponibilità di posti auto è garantita principalmente all'interno delle proprietà private e condominiali.

La zona presenta una buona dotazione di servizi: nelle vicinanze si trovano istituti bancari, scuole e attività commerciali.

A poche centinaia di metri si trova la Strada Statale E45 (SS3bis), che rappresenta un'importante arteria di collegamento per il traffico extraurbano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cesena (FC) - Via San Carlo 187, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Soc. Mario's S.r.l. (già Soc. Mario's Immobiliare S.r.l.)(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01840870404

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Soc. Mario's S.r.l. (già Soc. Mario's Immobiliare S.r.l.) (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta di proprietà della Soc. Mario's S.r.l. (già Soc. Mario's Immobiliare S.r.l.), con sede legale in Roma (RM), codice fiscale e partita IVA 01840870404, attualmente sottoposta alla procedura fallimentare n. 53/2017 presso il Tribunale di Roma.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata al foglio 7 particella 26 subalterno 39 del Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, confina:

a nord con la particella 1096;

a sud con la corte comune identificata al subalterno 46;

a est con l'unità immobiliare identificata al subalterno 38;

a ovest con la corte comune subalterno 46, prospiciente l'ingresso sulla via San Carlo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2003 al 31/12/2023	Società Mario's Immobiliare S.r.l.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 26, Sub. 39 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,24 Piano T

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena come segue:

Foglio: 7

Particella: 26

Subalterno: 39

Categoria: C/6 (posto auto)

Classe: 1

Consistenza: 12 mq

Rendita catastale: 45,24€

L'immobile risulta intestato alla Soc. Mario's S.r.l. (già Soc. Mario's Immobiliare S.r.l.) con sede in Roma (RM), codice fiscale 01840870404.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	26	39		C6	1	12	12 mq	45,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il posto auto oggetto di stima è collocato all'interno della corte comune condominiale, come individuato nell'elaborato planimetrico catastale. Facendo riferimento a quanto indicato nella planimetria catastale corrisponde al primo posto auto immediatamente dopo la barra a livello che regola l'accesso all'area di parcheggio dalla via San Carlo.

PATTI

La proprietà dell'unità immobiliare oggetto di questa perizia comprende le servitù condominiali, attive e passive, di accesso, passaggio, veduta, affaccio e quant'altro, affinché le singole unità immobiliari possano essere liberamente godute nel rispetto delle norme di legge e sul condominio.

In questa perizia si fa presente che tutte le aree, sia coperte che scoperte, risultano gravate di tutte le servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso residenziale composto da due corpi di fabbrica ma servito da un'unica rete di infrastrutture.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo, con superficie pavimentata idonea alla sosta.

PARTI COMUNI

Il posto auto è inserito all'interno della corte comune condominiale, della quale costituiscono parte integrante le aree di accesso e l'area di manovra necessaria per il raggiungimento e l'uscita dal posto auto stesso. Tali spazi comuni sono destinati all'uso condiviso da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari e dei posti auto presenti nel complesso.

L'area comune, coperta e scoperta, pertinenziale dell'intero complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di questa perizia estimativa è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Roversano, al Foglio 7, Particella 26, ente urbano di are 12 ca 53.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto oggetto di stima è realizzato su area pavimentata e risulta delimitato da segnaletica orizzontale che ne individua chiaramente la sagoma e la posizione all'interno della corte condominiale. Non sono presenti coperture né elementi costruttivi verticali, trattandosi di un posto auto scoperto destinato esclusivamente alla sosta di autoveicoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto oggetto di stima risulta libero e non occupato da terzi. L'area è nella piena disponibilità della proprietà, attualmente sottoposta a procedura fallimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2003 al 03/07/2017	SOC. MARIO'S IMMOBILIARE S.R.L. on sede legale in Rimini (RN) Codice Fiscale/P.IVA: 01840870404	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FORLI' Sede FORLI' (FC)	19/11/2003	1976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Forlì	16/12/2003	15232	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2017	SOC. MARIO'S S.R.L. on sede legale in Roma (RM) Codice Fiscale/ PIVA: 01840870404	SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	03/07/2017	53/2017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2017	12421	7720
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Forlì aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Forlì il 09/06/2001
Reg. gen. 9304 - Reg. part. 6177
- **Rettifica a TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Forlì il 29/11/2002
Reg. gen. 20108 - Reg. part. 13256
- **Rettifica a TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Forlì il 06/11/2003
Reg. gen. 20632 - Reg. part. 13426

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Cesena il 22/03/2001
Reg. gen. 4738 - Reg. part. 726

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**
Trascritto a Forlì il 06/07/2004
Reg. gen. 12448 - Reg. part. 1607

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**
Trascritto a Forlì il 06/07/2004
Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1606
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**
Trascritto a Forlì il 06/07/2004
Reg. gen. 12446 - Reg. part. 1605

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno del territorio urbanizzato del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Cesena, ricadente nella zona denominata "San Carlo".

Dall'analisi della tavola delle aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica del Piano Urbanistico Generale emerge che l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte delle Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lg.s. 42/2004

Dall'analisi della tavola della tutela e valorizzazione paesistica emerge che l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte dell'ambito di collina.

Dall'analisi della tavola forestale, l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte del territorio urbano.

Dall'analisi della tavola della Trasformabilità, l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte dei tessuti di media densità (4.8.4)

L'interrogazione della tavola Trasformabilità PUG T1 definisce il tessuto urbano di riferimento come territorio urbanizzato, con classificazione e regolamentazione stabilita dall'Art. 1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PUG.

L'intervento sull'unità immobiliare, se previsto, dovrà quindi rispettare le disposizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti, con particolare attenzione alla disciplina relativa ai vincoli ambientali e paesaggistici imposti dalla normativa nazionale e dagli strumenti urbanistici locali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'area nella quale è ubicato il posto auto oggetto della presente stima fa parte di un più ampio complesso residenziale sito in Cesena (FC), frazione Roversano, con accesso da Via San Carlo. Tale complesso risulta costituito da due distinti corpi di fabbrica, articolati attorno a un'area cortiliva comune nella quale sono collocati diversi posti auto scoperti, tra cui quello oggetto della presente valutazione.

In particolare, il primo corpo di fabbrica si affaccia direttamente su Via San Carlo al civico n°195, la sua costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e comprende unità immobiliari residenziali distribuite su più livelli. Per questo edificio sono stati eseguiti negli anni alcuni interventi edilizi regolarmente autorizzati, tra cui:

la ristrutturazione del corpo scale esterno, autorizzata con Concessione Edilizia n. 150 del 19 marzo 1999;

successiva variante in corso d'opera presentata con DIA n. 1335 del 30 novembre 2000;

manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra da negozio a residenziale, autorizzati con DIA n. 53 del 9 febbraio 2005 e DIA n. 487 del 9 marzo 2006.

Tali interventi si sono conclusi con comunicazione di fine lavori in data 1 settembre 2006 (P.G. n. 32260), corredata di scheda tecnica descrittiva che, ai sensi della L.R. Emilia Romagna 31/2002, tiene luogo del certificato di conformità e agibilità.

Il secondo corpo di fabbrica posto in via San Carlo n°187, si sviluppa in posizione retrostante rispetto alla Via San Carlo ed è anch'esso destinato prevalentemente ad uso residenziale. L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti atti autorizzativi: Concessione edilizia n°150/99 P.G.N. 50834/2000; Concessione edilizia n°309/99 P.G.N. 51608/2000.

L'intera area cortiliva comune, comprendente i posti auto scoperti, è identificata al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 26 e risulta censita come ente urbano di are 12 ca 53. La stessa è gravata da tutte le servitù necessarie alla fruibilità del complesso, inclusi i passaggi e gli allacci agli impianti comuni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il posto auto oggetto della presente stima è facilmente individuabile e si trova immediatamente dopo la sbarra meccanica di accesso alla corte comune, sul lato sinistro rispetto al senso di ingresso.

L'area di sosta risulta chiaramente delimitata e conforme alla configurazione planimetrica presente in catasto.

Trattandosi di un posto auto scoperto e privo di impianti autonomi, non sono necessari interventi di adeguamento impiantistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 10,00

Il posto auto oggetto di stima è parte integrante della corte condominiale e, in quanto tale, è soggetto alla ripartizione delle spese condominiali ordinarie riferite alla manutenzione delle parti comuni e delle aree di accesso e manovra.

Le spese condominiali ordinarie riferibili al posto auto risultano contenute e si attestano su un importo annuo medio compreso tra 10,00 € e 13,00 €. Nello specifico:

Consuntivo 2024: € 11,25

Preventivo 2025: € 12,79

Alla data del 31/12/2024, risultano spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare per un importo complessivo pari a € 254,86.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cesena (FC) - Via San Carlo 187, piano T

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile condominiale del complesso "Residenza I Tigli" a Cesena, Via San Carlo 187. Il posto auto è inserito in un'area cortilizia privata e non è dotato di copertura. L'accesso all'area parcheggio avviene tramite una barriera elettrica automatica, garantendo un controllo agli accessi. Caratteristiche urbanistiche dell'area L'area in cui è situato l'immobile è periferica, localizzata nel quadrante sud della città di Cesena, nelle vicinanze del quartiere San Vittore. Si tratta di una zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici a due livelli di media/alta qualità. Dal punto di vista urbanistico: L'area è ben collegata alla rete di trasporto pubblico urbano, che permette di raggiungere gli altri quartieri della città e l'hinterland. Non vi sono ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, e la disponibilità di posti auto è garantita principalmente all'interno delle proprietà private e condominiali. La zona presenta una buona dotazione di servizi: nelle vicinanze si trovano istituti bancari, scuole e attività commerciali. A poche centinaia di metri si trova la Strada Statale E45 (SS3bis), che rappresenta un'importante arteria di collegamento per il traffico extraurbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 26, Sub. 39, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del posto auto scoperto è stato adottato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA), integrato con i valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La scelta di tale metodologia è motivata dalla disponibilità di dati di mercato relativi a vendite e offerte di posti auto simili per caratteristiche, ubicazione e destinazione d'uso, oltre ai parametri OMI aggiornati per la zona di riferimento.

Il procedimento comparativo diretto consente di stimare il più probabile valore di mercato del bene attraverso il confronto con immobili analoghi recentemente trattati nel medesimo contesto territoriale.

Considerata la tipologia dell'immobile (posto auto scoperto all'interno di corte condominiale), il criterio comparativo risulta il più idoneo a riflettere l'effettivo andamento del mercato locale e a garantire una valutazione oggettiva e coerente con la realtà immobiliare di zona.

La stima è stata quindi calibrata applicando una riduzione percentuale rispetto ai valori di mercato dei box auto coperti, per tener conto della diversa natura del bene e delle sue caratteristiche costruttive e funzionali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Cesena (FC) - Via San Carlo 187, piano T	12,00 mq	583,33 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stim	€ 7.000,00

Valore di stima: € 7.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 6.650,00

Per la determinazione del valore di mercato del posto auto scoperto è stato adottato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA).

Tale metodologia è stata ritenuta la più idonea in quanto consente di stimare il valore del bene attraverso il confronto diretto con beni simili, tenendo conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare locale.

La scelta del metodo comparativo è motivata dalla tipologia dell'immobile, priva di particolari peculiarità che rendessero necessario l'uso di altre metodologie (ad esempio il costo di costruzione o la capitalizzazione del reddito). La presenza di un sufficiente numero di comparabili ha reso possibile un confronto concreto e attendibile.

La stima è stata ulteriormente integrata con i valori di riferimento OMI per la zona di ubicazione dell'immobile, applicando una riduzione percentuale per tener conto della natura scoperta del posto auto rispetto ai box auto chiusi.

Elenco dei comparabili utilizzati per il confronto:

Posto auto scoperto in zona Sant'Egidio - Vigne (Cesena)

Superficie: 15 mq

Prezzo richiesto: € 9.000

Valore unitario: 600 €/mq

Posto auto in corte condominiale in Via Piave, Centro Urbano (Cesena)

Superficie: 16 mq

Prezzo richiesto: € 10.000

Valore unitario: 625 €/mq

Garage coperto in zona Sant'Egidio - Vigne (Cesena) (utilizzato solo a fini indicativi)

Superficie: 13 mq

Prezzo richiesto: € 13.000

Valore unitario: 1.000 €/mq

Le prime due comparazioni hanno fornito un parametro attendibile per la determinazione del valore di mercato del posto auto scoperto, mentre il terzo dato (garage coperto) è stato considerato a titolo indicativo e non applicato direttamente alla stima.

Il metodo comparativo, integrato con i valori OMI ridotti per la tipologia scoperta, ha consentito di determinare un valore di mercato compreso tra 5.760 € e 6.480 €, con un valore finale stimato prudenzialmente in 7.000 € tenendo conto della domanda di mercato locale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Esposito Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Mappa subalterni
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Soppressione
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Concessione edilizia - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ Comparabili per stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cesena (FC) - Via San Carlo 187, piano T

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile condominiale del complesso "Residenza I Tigli" a Cesena, Via San Carlo 187. Il posto auto è inserito in un'area cortilizia privata e non è dotato di copertura. L'accesso all'area parcheggio avviene tramite una barriera elettrica automatica, garantendo un controllo agli accessi. Caratteristiche urbanistiche dell'area L'area in cui è situato l'immobile è periferica, localizzata nel quadrante sud della città di Cesena, nelle vicinanze del quartiere San Vittore. Si tratta di una zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici a due livelli di media/alta qualità. Dal punto di vista urbanistico: L'area è ben collegata alla rete di trasporto pubblico urbano, che permette di raggiungere gli altri quartieri della città e l'hinterland. Non vi sono ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, e la disponibilità di posti auto è garantita principalmente all'interno delle proprietà private e condominiali. La zona presenta una buona dotazione di servizi: nelle vicinanze si trovano istituti bancari, scuole e attività commerciali. A poche centinaia di metri si trova la Strada Statale E45 (SS3bis), che rappresenta un'importante arteria di collegamento per il traffico extraurbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 26, Sub. 39, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno del territorio urbanizzato del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Cesena, ricadente nella zona denominata "San Carlo". Dall'analisi della tavola delle aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica del Piano Urbanistico Generale emerge che l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte delle Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lg.s. 42/2004 Dall'analisi della tavola della tutela e valorizzazione paesistica emerge che l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte dell'ambito di collina. Dall'analisi della tavola forestale, l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte del territorio urbano. Dall'analisi della tavola della Trasformabilità, l'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di questa perizia fa parte dei tessuti di media densità (4.8.4) L'interrogazione della tavola Trasformabilità PUG T1 definisce il tessuto urbano di riferimento come territorio urbanizzato, con classificazione e regolamentazione stabilita dall'Art. 1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PUG. L'intervento sull'unità immobiliare, se previsto, dovrà quindi rispettare le disposizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti, con particolare attenzione alla disciplina relativa ai vincoli ambientali e paesaggistici imposti dalla normativa nazionale e dagli strumenti urbanistici locali.

Prezzo base d'asta: € 6.650,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.650,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Cesena (FC) - Via San Carlo 187, piano T		
Diritto reale:	Proprietà <table style="float: right;"><tr><td>Quota</td><td>1/1</td></tr></table>	Quota	1/1
Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 26, Sub. 39, Categoria C6 <table style="float: right;"><tr><td>Superficie</td><td>12,00 mq</td></tr></table>	Superficie	12,00 mq
Superficie	12,00 mq		
Stato conservativo:	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo, con superficie pavimentata idonea alla sosta e priva di evidenti segni di degrado o danneggiamenti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile condominiale del complesso "Residenza I Tigli" a Cesena, Via San Carlo 187. Il posto auto è inserito in un'area cortilizia privata e non è dotato di copertura. L'accesso all'area parcheggio avviene tramite una barriera elettrica automatica, garantendo un controllo agli accessi. Caratteristiche urbanistiche dell'area L'area in cui è situato l'immobile è periferica, localizzata nel quadrante sud della città di Cesena, nelle vicinanze del quartiere San Vittore. Si tratta di una zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici a due livelli di media/alta qualità. Dal punto di vista urbanistico: L'area è ben collegata alla rete di trasporto pubblico urbano, che permette di raggiungere gli altri quartieri della città e l'hinterland. Non vi sono ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, e la disponibilità di posti auto è garantita principalmente all'interno delle proprietà private e condominiali. La zona presenta una buona dotazione di servizi: nelle vicinanze si trovano istituti bancari, scuole e attività commerciali. A poche centinaia di metri si trova la Strada Statale E45 (SS3bis), che rappresenta un'importante arteria di collegamento per il traffico extraurbano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		