

**RG. 126 -2025**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**

**SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURE CONCORSUALI**

**Ill.mo Giudice rel. Dott.ssa Barbara Vacca**

Sentenza di LIQUIDAZIONE CONTROLLATA della sovraindebitata:



**RELAZIONE PERITALE CON STIMA IMMOBILIARE**

**Liquidatore della gestione: Dott.ssa Michela Sgolacchia**

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./0547/301344*

## **- Indice**

*Da pagina 2 a pagina 6: Quesiti;*

*Da pagina 6 a pagina 7: Premessa e identificazione catastale e formazione dei lotti;*

*Da pagina 8 a pagina 12: Descrizione degli immobili;*

*Da pagina 12 a pagina 15: Provenienza, trascrizioni, iscrizioni e storia ventennale;*

*Da pagina 15 a pagina 16: Indicazioni generali;*

*Da pagina 16 a pagina 17: Indicazioni amministrative Urbanistiche;*

*Da pagina 17 a pagina 17: Regolarità Edilizia;*

*Da pagina 18 a pagina 20: Consistenza e determinazione del valore;*

*Da pagina 20 a pagina 20: Elementi utili ai fini della vendita.*

*Da pagine 21 a pagina 22 : Riepilogo, note ed elenco allegati.*

## **- QUESITI**

*1) identifichi esattamente i beni oggetto della stima, 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 parte debitrice e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa;*

*3) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari.*

**In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale).**

*4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili...;*

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. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

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

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 e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

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

11) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

12) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, 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 del debitore sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei 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;*

*15) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme, e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti;*

*16) 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 ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;*

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

*18) 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;

19) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..;

20) 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;

**- PREMESSA.**

**Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per l'acquisizione dei contratti di affitto;
- ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo per verificare la regolarità amministrativa degli immobili, ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche;
- Sopralluogo con rilievo fotografico e misurazioni metriche, eseguito in data 01/12/2025, e in data 15/01/2026 con la presenza della Sig.ra XXXXXXXXXX;
- Aggiornamento della planimetria catastale in data 27/01/2026.
- Redazione tramite professionista abilitato della Certificazione APE.

**- RISPOSTA AI QUESITI.**

**- 1.0) "Identifichi esattamente i beni oggetto della stima ..omissis..)".**

\* Sentenza del 18/08/2025 Rep. n° 108 con la quale si dichiara l'apertura della

liquidazione controllata della debitrice sovraindebitata [REDACTED] nata a [REDACTED]  
il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente a [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

L'identificazione catastale viene riportata, in base alle visure eseguite in data 30/01/2026 a seguito di variazione per aggiornamento delle planimetrie, al fine di creare corrispondenza tra lo stato di fatto – rilevato con la documentazione catastale.

### **LOTTO UNICO**

**Intera proprietà** di unità immobiliare composta da appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare e locale di sgombero in corpo staccato con corte esclusiva, siti nel Comune di Gatteo, via Nazionale Adriatica n. 7, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gatteo, **al Foglio 1 (All.to "1")**,

- **Particella 2198 Sub. 1**, Cat. A/3, classe 2 consistenza 7 vani, di superficie catastale mq. 122 e Rendita Catastale €. 451,90;

- **Particella 2200 Sub. 1**, Cat. C/2, classe 2 consistenza mq. 34, superficie catastale 60 e Rendita Catastale €. 89,55;

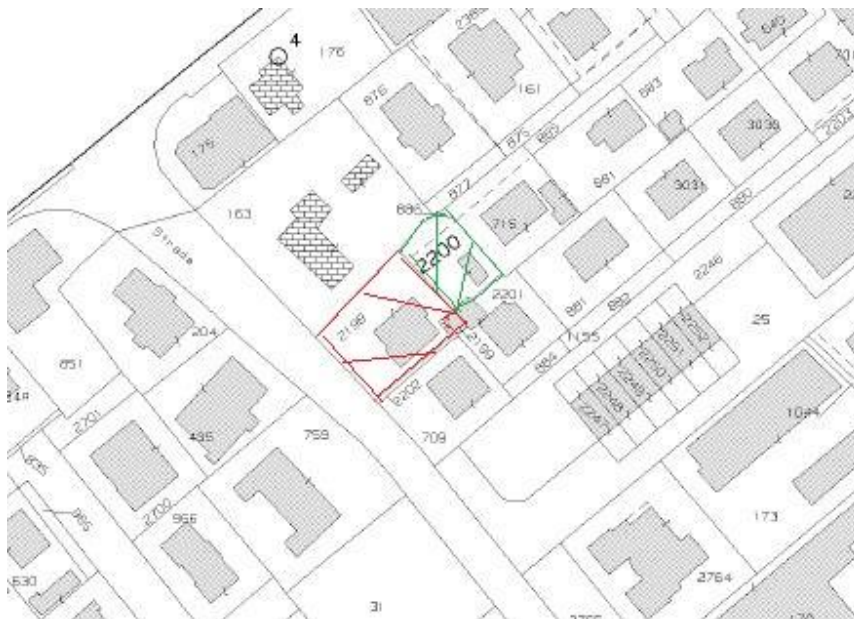
Oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 comuni, fra cui la corte e la centrale termica distinta al **Catasto Fabbricati** di medesimo Comune al Foglio 1, **Particella 2198 sub. 3** (B.C.N.C. ai subb. 1 e 4). L'area di terreno coperta e scoperta su cui è stato edificato il fabbricato bifamiliare, ove è posta l'unità abitativa oggetto di procedura, è identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Gatteo al Foglio 1 **Particella 2198**, Ente Urbano di mq. 659; l'area di terreno coperta e scoperta su cui è edificato il fabbricato con destinazione ripostiglio, oggetto di procedura, è identificata al Catasto Terreni del Comune di Gatteo al Foglio 1 **Particella 2200**, Ente Urbano di mq. 223 (Corte esclusiva allla Part. 2200 sub. 1).

Il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

proprietaria per 1/1.

**N.B.: Sull'abitazione (particella 2198 sub. 1) insiste una Riserva 3 per errate generalità nel documento traslativo che dà luogo alla voltura.**



### CONFINI

La proprietà immobiliare confina con parti comuni e con la proprietà di [REDACTED] (sub. 4), [REDACTED], salvo altri.

Si evidenzia che i confini interni fra la particella 2198 e la particella 2200, non sono materializzati in loco.

### DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato nel Comune di Gatteo, località Gatteo a Mare; facilmente raggiungibile dalla strada statale Nazionale Adriatica.

Si tratta di un fabbricato principale che si eleva per due piano fuori terra con struttura mista, copertura a falde con canali di gronda e pluviali in rame, intonacato e tinteggiato.

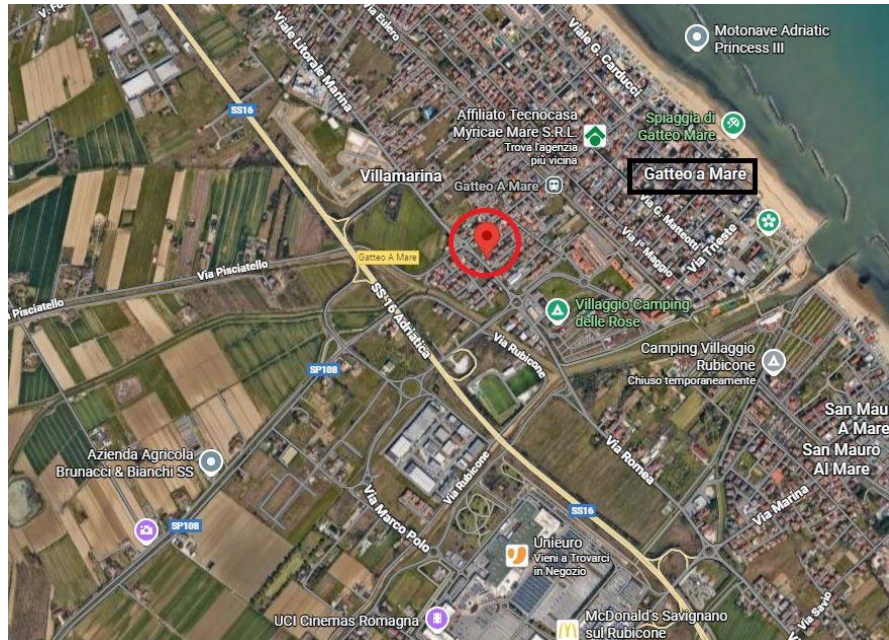
Il fabbricato secondario in corpo staccato si eleva per un solo piano fuori terra con una copertura a falda unica, struttura mista.

I fabbricati sono inseriti in un contesto urbano costituito da abitazioni unifamiliari e

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./0547/301344*

plurifamiliari e da fabbricati condominiali di medio/piccole dimensioni di vecchia data.

*Foto aerea da Google Earth*



La zona è servita di tutte le utenze di primaria necessità (posta, banca, scuola elementare, asilo, ecc..).



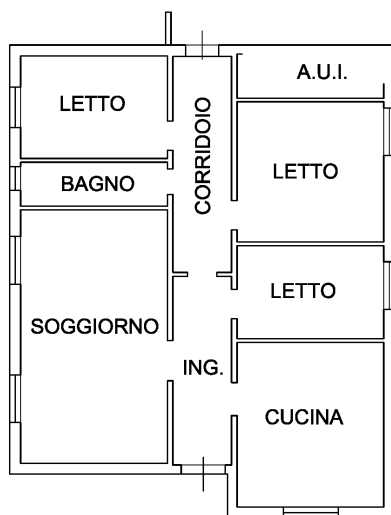
*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA*  
*Studio in Cesena Giordano Bruno, 160*  
*Mail: geom.zanella@libero.it*  
*Tel./0547/301344*

L'area è recintata con sul fronte strada una cancellata in ferro su muretto in cls. Sui lati interni muro e siepi. Impianto fognante comune con l'altro alloggio.

#### DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA (Partic. 2198 Sub. 1)

L'unità abitativa è sita al piano terra, con accesso indipendente, è composta da ingresso/disimpegno posto centralmente della superficie di mq. 9,58, sul quale si aprono le porte della cucina/pranzo sulla destra, che ha una superficie di circa mq 22,00, una camera studio di circa mq 8,90, mentre sulla sinistra si trova una camera della superficie di mq. 27,50 circa, che dispone di due finestre, proseguendo nel disimpegno/corridoio della superficie di circa mq. 6,26, si accede ad una camera da letto di circa mq. 13,30, una camera da letto di mq. 11,10 ed il bagno WC di circa mq. 4,84.

Dal corridoio si esce all'esterno nell'area cortilizia comune.



**PIANTA PIANO TERRA**  
H: 2.50

L'appartamento si presenta in normali condizioni manutentive, salvo la presenza di una forte umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.



La pavimentazione è in ceramica, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera completi di scuri in PVC.

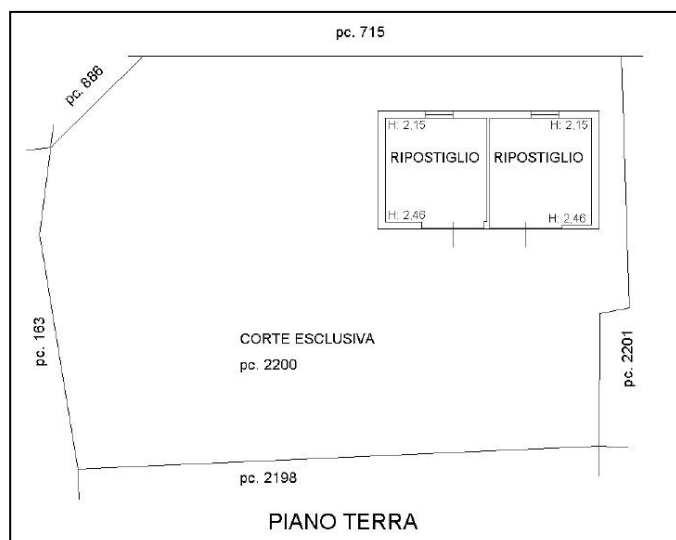
Termosifoni in ferro alimentati da caldaia a gas metano, il bagno è pavimentato con materiale ceramicato, con piletta a pavimento per la doccia.



Altezza interna dei vani mt. 2.50. Il fabbricato dispone di tutte le utenze.

Dall'area comune si accede all'unità immobiliare autonoma comune, identificata con la Particella 2198 sub. 3, costituita da un vano comune ove è situata la caldaia che alimenta i termosifoni dell'alloggio oggetto della stima.

Sul retro del fabbricato abitativo è presente un fabbricato in corpo staccato che ha una superficie di circa mq. 30,00, suddivisa in due vani, che dispone di un'area cortilizia esclusiva. L'area non è delimitata fisicamente da recinzioni.



Il fabbricato si eleva per un piano fuori terra, con copertura ad una falda. Porte di accesso in legno, pavimentazione con materiale misto (gres/ceramica), controsoffitto in legno.



L'area cortilizia è pavimentata con materiali vari (Mattonelle di ghiaia lavate, porfido, ghiaia, etc), con una zona arredata con aiuole sul fronte del fabbricato.

L'area necessita di manutenzione in quanto presenta delle sconessioni e rotture.



**NB:** Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione delle unità immobiliari poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

**- 2.0) “Verifichi la proprietà dei beni in capo alla parte debitrice e l'esatta loro provenienza .. omissis..”.**

#### ATTO DI PROVENIENZA

\* Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Forlì del 05/04/2018 Rep. n° 246 con il quale il diritto di proprietà degli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo, al Foglio 1 Particella 2198 sub. 1 e al Foglio 1 Particella 2200 Sub. 1 passava dal sig. [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED].

Trascritto a Forlì il 20/04/2018 all'Art. 4.553. (All.to “2”)

#### STORIA VENTENNALE

\* Con Denuncia di Successione del 14/01/1991 Rep. 84/565 del Sig. [REDACTED], il fabbricato da accertare all'urbano posto in Gatteo, S.S. Adriatica, censito al Catasto Urbano del Comune di Gatteo al Foglio 1 Particella 608 e il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gatteo Foglio 1 Particelle 883, 884, 886 e 829/81, deveniva, fra gli altri, di proprietà per la quota di 1/2 del sig. [REDACTED], relativamente alla Particella 60.

Trascritto a Forlì il 15/01/1991 all'Art. 879. (All.to “3”)

\* Donazione a rogito notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 29/12/1990, rep. N. 38.967/6.761, registrata a Rimini il 17/01/1997 al n. 881 – Mod. I V.

Trascritta a Forlì in data 28/01/1991, Art. 1625.

\* Divisione autenticata nelle firme dal notaio dott. Antonio Del Gaudio in data 29/12/1990, rep. N. 38.968/6.762, registrata a Rimini il 17/01/1991 al n. 114- Mod. II V. Trascritta a Forlì in data 28/01/1991 Art. 1626.

\* Rettifica con nota del 06/08/2001 Art. n. 8938 e con ulteriore nota del 07/09/2001 Art. 9682.

### STORIA CATASTALE

- Con Tipo Mappale del 05/03/1999 n. 749.1/1999 la Particella 608 Fabbricato Urbano da Accertare diventa Particella 2198, Ente Urbano di mq. 682.
- Con Tipo di Frazionamento del 07/05/1999 n. 1625.1/1999 la Particella 2198 viene divisa e, fra le altre diviene Particella 2198, Ente Urbano di mq. 659.
- Con Tipo Mappale del 05/03/1999 n. 749.1/1999 la Particella 883 Semin. Arbor. diventa Particella 2200, Ente Urbano di mq. 605.
- Con Tipo di Frazionamento del 07/05/1999 n. 1625.1/1999 la Particella 2200 viene divisa e, fra le altre diviene Particella 2200, Ente Urbano di mq. 223.
- Con Variazione del 29/12/1999 Pratica n. 66947 per Frazionamento, Ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5453.1999), le unità immobiliari oggetto di procedura vengono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 1 Particella 2198 Sub.1 e Particella 2200 Sub. 1
- Con variazione catastale del 27/01/2026 n° FO0007379.1/2026, si aggiornano le planimetrie degli immobili.

- **3.0) “Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..”.**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate

di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della sig.ra [REDACTED] (All.to “4”) e per immobili (All.to “5”) accertando le seguenti formalità:

#### TRASCRIZIONI CONTRO

\* Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata del 18/08/2025 Rep. n° 91/2025 a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata di [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 1 Particella 220, subalterno 1 e Particella 2198 subalterno 1.

Trascritto a Forlì il 08/09/2025 Art. 11.583 (All.to “6”).

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/11/2017 Rep. n° 149.979/24.916 del Notaio Dott. Scardovi Maria Chiara, dell'importo di €. 165.000,00 a fronte di un capitale di €. 110.000,00 a favore della Romagna Banca Credito Cooperativo Est e Sala di Cesenatico s.c. con sede in Savignano Sul Rubicone (FC) per la proprietà di 1/1 sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 1, Particella 2198 Subalterno 1 e Particella 2200 Sub. 1.

Iscritta a Forlì il 20/04/2018 Art. 1.037 (All.to “7”).

- Ipoteca Giudiziale Con. Amministrativa/Riscossione Agenzia delle Entrate del 20/09/2023 Rep. 2398/4523 dell'importo di €. 110.510,04 a fronte di un capitale di €. 55.255,02, a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma (RM) contro la sig.ra [REDACTED] per la proprietà di 1/1, sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 1 Particella 2198 Subalterno 1 e Particella 2200 Subalterno 1.

Iscritta a Forlì il 20/09/2023 Art. 2.465. (All.to “8”).

#### ***-4.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ...”.***

Si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto-copia delle planimetrie catastali con l'estratto di mappa del terreno di sedime e di

pertinenza (Vedasi All.to “1”).

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

Non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti per gli immobili oggetto della presente procedura.

**- 6.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili , ..omissis..”**

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dalla sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia composta da [REDACTED], come da stato di famiglia allegato. (All.to “9”)

**- 7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l’esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, ...omissis..”.**

Presso gli uffici del Comune di Gatteo sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla porzione immobiliare oggetto di stima, con esito negativo.

**- 8.0) Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis..”.**

Trattandosi di un fabbricato di tipo condominiale, sono presenti i vincoli di cui all’art.1117 C.C.

**-9.0) Verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese, ...omissis..”.**

Le spese generali di manutenzione, escluse imposte, si stimano in circa €. 500,00 anno.

**10.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica attuale dell’immobile ...omissis..”.**

Trattasi di porzione immobiliare con destinazione abitativa e con destinazione servizi.

**-11.0) “.. per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.;**

Dalla ricerca eseguita presso l’ufficio tecnico del Comune di Gatteo, per l’immobile in

oggetto sono stati accertati i seguenti atti amministrativi (All.to "10"):

- Licenza Edilizia n. 75 del 1961 rilasciata al sig. [REDACTED] per la costruzione di una casa ad uso civile abitazione sita a Gatteo mare via Adriatica.

- Certificato di Abitabilità del 25/09/1971 con il quale si dichiara "Abitabile" la costruzione ad uso abitazione sita in Comune di Gatteo, via S.S. 16 Adriatica di proprietà dei sigg. [REDACTED].

- Concessione in Sanatoria n. 154 del 18/04/1988 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED], per la "trasformazione del piano terra da servizi in abitazione, modifiche prospettive generali piano primo e scale esterne; Costruzione di due fabbricati uno ad uso servizi e uno ad uso abitazione" sul fabbricato sito in Gatteo via Adriatica n. 7.

Concessione Edilizia n. 01/01 del 2001 (interessa parti esterne relative al Sub. 2)

D.I.A. del 28/02/2004 (interessa parti esterne relative al Sub. 2)

***-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..;***

A seguito del sopralluogo, dopo avere effettuato i coretti rilievi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La disposizione interna risulta variata rispetto al disegno rappresentato nell'elaborato allegato alla Concessione in Sanatoria n. 154 del 18/04/1988:

E' stata demolita la parete che divideva la cucina dal bagno, eliminando il bagno e aumentando la zona cucina/pranzo;

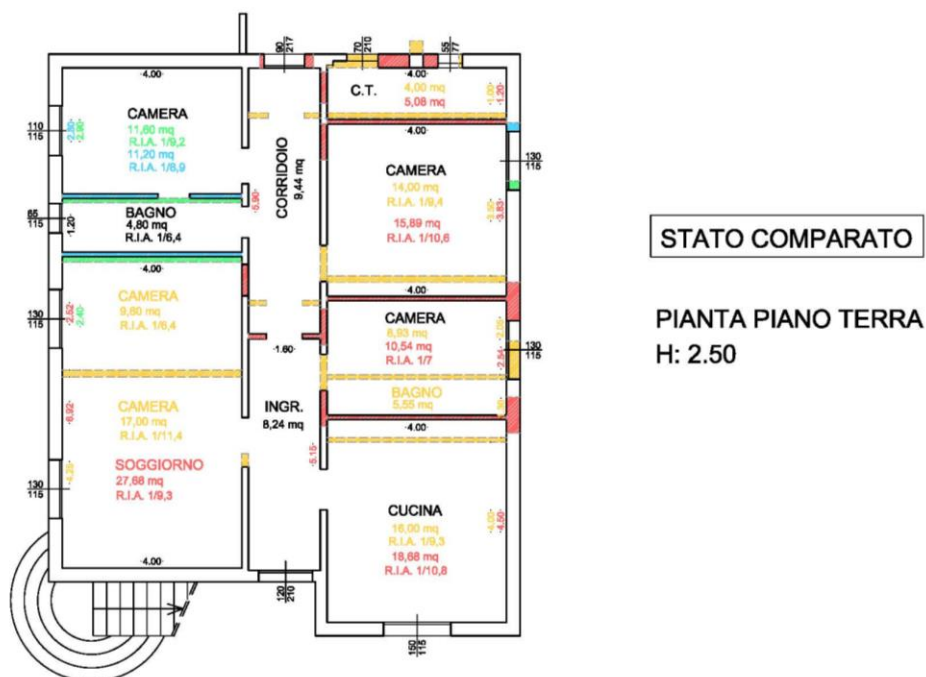
E' stata tamponata la finestra del bagno limitrofo alla cucina e la porta del corridoio dalla quale vi si accedeva;

E' stata demolita la parete che divideva le due camere poste a sinistra del corridoio, realizzando un unico grande ambiente;

E' stata tamponata la porta che dal corridoio immetteva nella seconda camera;

Sono state demolite le due mazzette presenti in fondo al corridoio;

E' stata tamponata la porta che dal corridoio immetteva nella C.T. (Ora parte comune).



Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio non sono sanabili in quanto non vengono soddisfatti i requisiti igienico-sanitari relativi ai rapporti di illuminazione e aerazione.

Per quanto riguarda la rimessa in pristino si stima una spesa forfettaria di €. 10.000,00, da detrarre al valore dell'immobile.

**-13.0) .. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

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

Dalle ricerche fatte eseguire presso il Catasto Energetico non risultavano attestazioni della certificazione energetica.

Al riguardo si è provveduto a redigere Attestazione di Certificazione Energetica dalla quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica "G" come da attestato n° 09782-005284-2026, valido fino al 21/01/2036 (All.to "11").

**-15.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere**

**planimetria ... omissis;**

Le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto sono regolarmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo e riscontrando una differenza tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati si è provveduto a redigere un aggiornamento catastale di entrambe le unità oggetto di stima.

L'aggiornamento è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 27/01/2026, si precisa che la rendita attribuita è una rendita proposta, in quanto l'Agenzia ha un anno di tempo eventuali rettifiche.

**-16.0) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati per la stima e tenendo conto dei dati acquisiti”.**

**- Consistenza commerciale (come da indicazioni delle NORME UNI 10750).**

La superficie delle unità immobiliari sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e dalle misure in loco, calcolate al lordo dei muri.

Piano terra (Partic. 2198 - Appartamento-) Mq. 121,97 al 100% = Mq. 121,97

Piano terra (Partic. 2200 -Ripostigli-) Mq. 34,79 al 50% = Mq. 17,40

Complessivamente Mq. 139,37

**- Valutazione.**

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona, risultano in vendita (Sono stati presi in esame i più significativi, in linea con il nostro immobile):

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento in zona Gatteo a Mare a Gatteo, 5 locali	121	€ 200.000,00	€ 1.652,89
Gatteo a Mare, Appartamento 2 camere 1 bagno	58	€ 119.000,00	€ 2.051,72
Trilocale via Arturo Toscanini, Gatteo a Mare, Gatteo	60	€ 100.000,00	€ 1.666,67
Appartamento indipendente via dei Girasoli, Gatteo	114	€ 198.000,00	€ 1.736,84
		<b>valore medio</b>	€ 1.777,03

Media dei valori unitari = €. 1.777,03 €/mq.

Quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena per abitazioni di tipo economico, in normale stato di manutenzione, risulta un valore variabile da un minimo €. 1.350,00 ad un massimo €. 1.900,00).

**Fascia/zona:** Suburbana/GATTEO MARE

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2650
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1900
Box	NORMALE	1100	1400

Considerando i valori OMI e il valore unitario degli immobili in vendita, si ritiene coerente applicare, per la valutazione base, la media dei due valori (Mercato e medio OMI), ai fini del calcolo della stima del valore complessivo, intervenendo sul prezzo con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (caratteristiche di rifinitura, stato dello stesso, richiesta del mercato ecc.), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

$$(\text{€. 1.777,03} + \text{€.1.625,00}) : 2 = \text{€. 1.701,01}$$

Coefficienti di merito applicati relativi alla stato dell'immobile, che incidono sulla valutazione, rispetto allo stato medio:

Condizioni intrinseche (materiali obsoleti/altezza interna mt. 2.55) = 0,80

Condizioni estrinseche (ingresso fronte nord) = 0,90

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./0547/301344*

Stato complessivo del fabbricato (presenza di umidità) = 0,90

Richiesta da parte del mercato (normale) = 1,00

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,00 = \mathbf{0,65}$$

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

$$V. \text{ unitario} = \text{€} . 1.701,01 * 0,65 = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{1.105,65}$$

Pertanto avremo:

$$V. \text{ dell'appartamento, (Partic. 2198) Mq. } 121,97 \times \text{€}/\text{mq. } 1.105,65 = \text{€. } \mathbf{134.856,13}$$

$$V. \text{ del ripostiglio, (Partic. 2200) Mq. } 17,40 \times \text{€}/\text{mq. } 1.105,65 = \underline{\text{€. } \mathbf{19.238,31}}$$

$$\text{Valore complessivo} = \text{€. } \mathbf{154.094,44}$$

$$- \text{ Decurtazione per opere difformi} \quad \quad \quad - \underline{\text{€. } \mathbf{10.000,00}}$$

$$\text{Valore al netto} \quad \quad \quad \text{€. } \mathbf{144.094,44}$$

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

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

$$\text{Stima dell'alloggio (€. } \mathbf{144.094,44} - 10\%) = \quad \quad \quad \text{€. } \mathbf{129.685,00}$$

$$\text{Che si arrotondano in} \quad \quad \quad \underline{\text{€. } \mathbf{130.000,00}}$$

**Valore attuale complessivo dell'immobile al netto delle riduzioni.**

Il valore comprende l'incidenza sulle parti comuni e sull'area di pertinenza comune.

**- 17.0) ) nell'ipotesi di una o più quote, ..omissis..;**

Non si pone il problema di una divisione essendo la quota intera in capo alla sovraindebitata.

**-18.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”**

**Intera proprietà** di porzioni immobiliari costituite da un appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare e locali ripostiglio in corpo staccato con corte esclusiva, site nel Comune di Gatteo, via Nazionale Adriatica n. 7,

Oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 comuni. Le porzioni immobiliari si trovano normali condizioni manutentive, ma necessitano di interventi di messa in pristino per le difformità accertate.

I materiali di finitura sono da ritenersi obsoleti e vi è la presenza di umidità di risalita.

Le unità hanno una superficie commerciale di mq. 124,36 circa per l'alloggio e mq. 15.66 per il ripostiglio.

L'immobile è in categoria energetica "G".

**- 19.0) *precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti ..omissis..***"

L'immobile in oggetto è vendibile in lotto unico, come identificato e descritto nei paragrafi precedenti.

**- 20.0) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ..omissis..***";

La vendita dei beni pignorati è soggetta a Tassa di Registro.

**- 21.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di porzioni immobiliari composte da appartamento al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare e locale ripostiglio in corpo staccato con corte esclusiva, siti nel Comune di Gatteo, via Nazionale Adriatica n. 7, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gatteo, **al Foglio 1**;

- **Particella 2198 Sub. 1**, Cat. A/3, classe 2 consistenza 7 vani, di superficie catastale mq. 122 e Rendita Catastale €. 451,90;

- **Particella 2200 Sub. 1**, Cat. C/2, classe 2 consistenza mq. 34, superficie catastale 60 e Rendita Catastale €. 89,55;

Oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 comuni, fra cui la corte e la centrale termica distinta al **Catasto Fabbricati** di medesimo Comune al Foglio 1, **Particella 2198 sub. 3** (B.C.N.C. ai subb. 1 e 4). L'area di terreno coperta e scoperta su cui è stato edificato il fabbricato bifamigliare, ove è posta l'unità abitativa oggetto di procedura, è identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Gatteo al Foglio 1 **Particella 2198**, Ente Urbano di mq. 659;

L'area di terreno coperta e scoperta su cui è edificato il fabbricato con destinazione ripostiglio, oggetto di procedura, è identificata al Catasto Terreni del Comune di Gatteo al Foglio 1 **Particella 2200**, Ente Urbano di mq. 223 (Corte esclusiva).

Il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████████████ nata a ████████████████████, c.f.: ████████████████████  
**proprietaria per 1/1.**

**N.B.: Sull'abitazione (particella 2198 sub. 1) insiste una Riserva 3 per errate generalità nel documento traslativo che dà luogo alla voltura.**

**- Valore venale complessivo delle unità immobiliari € 130.000,00.**

(il valore è comprensivo dell'incidenza dell'area di sedime e delle parti comuni come per Legge)

\*\*\*\*\*

**\*\* 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 agli atti del Comune di Gatteo;
- \* 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.

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

Cesena, li 02/02/2026

Il Perito Stimatore

geometra Roberto Zanella



**Allegati:**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Atto di provenienza art. 4553/2018
- 3) Denuncia di successione Art. 879/1991
- 4) Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]
- 5) Ispezione ipotecaria per immobile
- 6) Sentenza di apertura di liquidazione controllata Art. 11.583/2025
- 7) Ipoteca volontaria Art. 1037/2018
- 8) Ipoteca Giudiziale art. 2465/2023
- 9) Certificato di stato di famiglia
- 10) Doc. urbanistici Comune di Gatteo
- 11) Certificazione energetica (APE)