

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Sezione Civile - Fallimentare

III.mo Giudice Dott.ssa BARBARA VACCA

- Fallimento n° 46/2021-

“Fallimento della società [REDACTED]
([REDACTED]) con sede in Mercato Saraceno via XXX
Aprile n° 65 e del socio accomandatario [REDACTED] (C.F.
[REDACTED])”

Curatore del fallimento Dott.ssa Ester Castagnoli

RELAZIONE LOTTO N° 7

La sottoscritta **Canali p.a. Fabrizia**, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno,160, regolarmente iscritta all'Albo dei Periti Agrari della Romagna al n.° 412 e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Curatrice del Fallimento della Società [REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED], espone il proprio operato.

Preliminarmente si espone che la presente relazione comprende gli immobili oggetto di Sentenza di Fallimento, con la sola esclusione degli immobili di cui è stata redatta relazione parziale (per soli n° 6 Lotti) datata 15/07/2021 e già depositata nel PTCP.

- Quesiti:

1) *identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

2) verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore;

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

4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;

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

6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accerti presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

8) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;

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

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

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili omogenei;

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

16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;

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

18) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima**);

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

siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di “n” unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

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

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

- Operazioni preliminari.

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

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena - Sezione Catasto;
- ricerche presso il Comune di Mercato Saraceno, Sarsina, Sogliano al Rubicone e

Cesena al fine di verificare la regolarità amministrativa degli immobili ai sensi della Legge 47/85 e, in particolar modo, per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per l'esecuzione Imm.re RG 166/2016 siano stati richiesti e/o rilasciati nuovi atti amministrativi per medesimi immobili.

- richiesta presso i Comuni di Sogliano al Rubicone, di Cesena, di Sarsina e di Mercato Saraceno dei certificato di Destinazione Urbanistica delle proprietà che ne necessitavano.

-redazione di pratica di aggiornamento catastale per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi, sia al catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni per la proprietà rientrante nel Lotto 3 e 6.

-redazione di pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi, per la proprietà rientrante nel Lotto 26.

-redazione di pratica di aggiornamento catastale per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi, sia al catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni per la proprietà rientrante nel Lotto 28.

- sopralluogo eseguito in data 27/09/2021 e 01/12/2021, assieme al Curatore Fallimentare per visionare lo stato degli immobili. Nell'occasione dei sopralluoghi si è provveduto altresì a rilevare con strumentazione laser ogni singolo immobile.

- **RISPOSTA AI QUESITI:**

- **1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare**

SENTENZA DI FALLIMENTO

Dalla Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento della [REDAZIONE]

[REDAZIONE] nonché in proprio del socio accomandatario [REDAZIONE] contro [REDAZIONE], risultano, fra gli altri beni,

-l'intera proprietà in capo alla [REDAZIONE], degli

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 1233 (cat. C/2); Particella 1234 (cat. C/2);

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED], dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 1233 di mq. 113; Particella 1234 di mq. 86; Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1104, 1106, 1136;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED]. dell'area urbana identificata al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 1500;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] dell'immobile censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 1531;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 452 sub. 17; Particella 453 sub. 7; Particella 453 sub. 8; Particella 453 sub. 9; Particella 453 sub. 10; Particella 453 sub. 17;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 9, 10, 13, 14, 39;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 subalterni 4 e 5;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particelle 1393, 1396, 1501, 1504, 1509, 1515, 1518, 1519, 1525, 1526, 1527, 1529, 1530, 1534, 1541, 1550, 1407, 1408, 1411, 1418, 1420, 1421, 1424;

- l'intera proprietà dei terreni in capo alla [REDACTED]

dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particelle 1675, 1701, 1702, 1753, 1754, 1755, 1768, 1769;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1698 subalterni 1, 2, 3 e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1698;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1697 subalterni 1, 2, 3 e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1697.

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1, 2, 3 e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1696 subalterni 1, 2, 3 e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1696.

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] della porzione immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 659 e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 659;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] della

porzione immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1761 e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 1761;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] della porzione immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1763 e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 1763;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] della porzione immobiliare urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 104 Particella 26 sub. 8 e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 104 Particelle 26 e 159;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] della porzione immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 sub. 16;

- l'intera proprietà in capo alla [REDACTED] della porzione immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 sub. 30;

-la quota di 430/1000 di proprietà in capo alla [REDACTED] dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, al Foglio 48 Particella 253 e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 48 Particella 165, 262 e 253;

- l'intera proprietà in capo al Sig. [REDACTED] dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 1524 subalterni 7 e 9;

- la quota di 5/108 di proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 92 Particella 45.

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601 **(All.to 1)**.

conservazione.



Il tessuto urbanistico circostante è costituito prevalentemente da abitazioni monoplurifamiliari degli anni '70, alcune delle quali rimaneggiate negli anni successivi e da nuove edificazioni sorte negli '2000.

La frazione urbana è dotata dei servizi di prima e seconda necessità.

- Descrizione.

Trattasi di un appartamento disposto da cielo a terra (su 3 piani) abbinato da tre lati ad altri fabbricati. L'alloggio ha una struttura portante di tipo misto (muratura, sasso, etc.), copertura a falde con manto in laterizio. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'accesso all'alloggio avviene direttamente dalla strada (piazza della Libertà)



L'alloggio al piano terra si compone di un locale cucina di mq. 15,70; un disimpegno di mq. 2,20 all'interno del quale è posta la scala di collegamento dei vari piani, ed un bagno di mq. 4,20; al piano primo comprende un disimpegno di arrivo delle scale di mq. 6,00 ed un camera di mq. 14,52 con balcone; al piano secondo un piccolo disimpegno di arrivo delle scale di mq. 5,18, uno studio di mq. 12,13; un bagno di mq. 6,67, una camera da letto con ripostiglio rispettivamente di mq. 16,00 e mq. 7,18.

La pavimentazione dell'alloggio è in materiale ceramicato di vario colore e formato.



La scala di collegamento fra i vari piani è in marmo.



I bagni sono rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica e sono completi di tutti i vasi sanitari e box doccia.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel bagno e termosifoni in acciaio.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'alloggio sono state accertate diverse zone con macchie di colore nero dovute all'umidità e/o condensa, che necessitano di interventi di manutenzione.

- 2.0) verifiche la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza.

- Provenienza

-Con atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio Maltoni Marco di Forlì datato 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 la [REDACTED] veniva trasformata diventando [REDACTED] con la stessa Partita Iva. Con il medesimo atto la [REDACTED] diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla [REDACTED] fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028 (vedi All.to "30")

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la [REDACTED].

snc con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella [REDACTED] [REDACTED] con sede in Mercato Saraceno, p.iva [REDACTED]. Con il medesimo atto la [REDACTED] diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 subalterno 4.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T (vedi All.to "29").

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la [REDACTED] snc con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella [REDACTED] [REDACTED], con sede in Mercato Saraceno, p.iva [REDACTED]. Con il medesimo atto la [REDACTED] snc diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 subalterno 4.

L'atto non risulta trascritto (vedi All.to "31").

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio Porfiri Antonio di Cesena del 14/12/2010 Rep. n° 216832/49667 la [REDACTED] snc acquistava dal sig. [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 sub. 3 e il terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 101 Particella 92 di mq. 94.

Trascritto a Forlì il 28/12/2010 Art. 13.754 (All.to "54").

NB: con variazione catastale del 06/10/2014 protocollo n° FO0117405 in atti dal 06/10/2014 avente come causale divisione-ampliamento e ristrutturazione il subalterno 3 veniva soppresso originando gli attuali subalterni 4 e 5.

-Con atto di donazione del [REDACTED] di Rimini del 20/05/1983 Rep. n° 3875/1274 il sig. [REDACTED] donava al foglio [REDACTED] [REDACTED] la casa di civile abitazione sita in Montecastello di Mercato Saraceno, Piazza

della Libertà n° 17 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 subalterni 1 e 2.

Trascritto a Forlì il 15/06/1983 Art. 4.278 variato il 17/09/2009(All.to "55").

NB: con variazione catastale del 19/01/1993 in atti dal 03/07/1993 i subalterni 2 e 1 venivano soppressi e fusi cerando il subalterno 3.

-3.0) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc..

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della [REDACTED] [REDACTED]. (All.to "75") e per immobile (All.to "119"), accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED]. [REDACTED]. nonché in proprio del socio accomandatario [REDACTED] contro [REDACTED], dalla quale risulta, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 sub. 4

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601 (All.to "1")

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

[REDACTED] (vedi All.to "77"); [REDACTED] [REDACTED] (vedi All.to "78"), [REDACTED] (All.to "120") [REDACTED] (All.to "121").

A nome della [REDACTED] sono state accertate le seguenti formalità:

Trascrizioni

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] con sede in Mercato Saraceno riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 subalterno 4.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977 (vedi All.to "86").

Iscrizioni

-Ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 12/05/2016 Rep. n° 331/2016 dell'importo di €. 84.974,88 a favore della Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia spa con sede a Ravenna contro la [REDACTED] riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 subalterno 4.

Iscritta a Forlì il 17/05/2016 Art. 1.328 (All.to "122").

Dalla ricerca eseguita a nome della [REDACTED] non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardati il bene in questione.

4.0) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto Fabbricati la planimetria catastale dell'alloggio e presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni l'estratto di mappa del terreno di pertinenza e di sedime.

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

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome della [REDACTED] snc l'esistenza di eventuali contratti di affitto registrati sul bene rientrante nel presente Lotto.

A seguito della richiesta l'Agenzia delle Entrate di Cesena ha prodotto copia del contratto di locazione del 22/09/2018 fra la [REDACTED]

[REDACTED] registrato in via telematica al n° 5233 serie 3T in data 09/10/2018 (All.to "228"), avente durata di anni 4 con inizio dal 22/09/2018 fino al 21/09/2022 e con un corrispettivo annuo €. 3.900,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di €. 325,00.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'appartamento era disabitato e vuoto da persone e cose

Canone di affitto

Considerato la tipologia del bene, lo stato manutentivo, l'ubicazione, etc... si ritiene che il canone locativo annuo sia pari a €. 3.000,00 (€. 250,00 mensili).

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

- 8.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale....

Sull'immobile vigono i vincoli di Piano stabiliti dal Comune di Mercato Saraceno, nonché i vincoli di destinazione.

- 9.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e si manutenzione.....

Considerata la tipologia di immobile, l'epoca di costruzione, il contesto in cui è inserito le spese di gestione annue si possono stimare in circa €. 300,00 annue, al

netto di imposte

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

Trattasi di un appartamento con ingresso indipendente disposto su tre piani, facente parte di un fabbricato comprendente altro alloggio, non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Mercato Saraceno.

-11.0) Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso...

-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. 6.6.2011 ...

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è stata eseguita ricerca di atti amministrativi al fine di verificare i titoli edilizi interessanti l'immobile rientrante nel presente Lotto (All.to "245").

Dalla ricerca sono emersi i seguenti atti amministrativi:

-la costruzione dell'immobile è antecedente al 17/08/1942.

-Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 124/1995.

-Concessione Edilizia n° 93 del 06/12/1996.

-Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 53 del 04/03/2010 Prot. n° 3589 per opere di manutenzione straordinaria depositata in Comune di Mercato Saraceno dal sig.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n° 48 del 29/04/2014 Prot. n° 5791 e SCIA in Variante di Variante Finale n° 135/2014 del 05/11/2014 Prot. n° 14021 relative al restauro e risanamento conservativo con sdoppiamento di unità immobiliari a fabbricato residenziale.

-In data 12/11/2014 veniva depositata in Comune di Mercato Saraceno richiesta di

certificato di conformità edilizia e agibilità.

-In riferimento alla richiesta di abitabilità il Comune di Mercato Saraceno con lettera del 29/01/2015 Prot. n° 998 comunicava la sospensione dei termini per la richiesta di abitabilità in quanto carente di documentazione, quale:

- * n°1 marca da bollo da €. 16,00;
- *versamento dei diritti di segreteria pari a €. 51,52;
- *Benestare del Servizio Idrico Integrato per allaccio fognatura;
- *Certificato Energetico in originale.
- *Elaborato grafico stato a progetto Variante Finale corretto,

Difficoltà edilizie

In occasione del sopralluogo rispetto all'elaborato grafico fornito dal Comune di Mercato Saraceno sono state accertate delle lievi modifiche interne, per le quali sarà necessario presentare titolo edilizio in Sanatoria con un onere di spesa stimato a corpo in €. 2.500,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

Completezza della pratica

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio risulta che a tutt'oggi la porzione immobiliare è priva di certificato di conformità edilizia. Al fine di ottenere il certificato di conformità è necessario fornire la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno con lettera Prot. n° 998 del 2015.

- 13.0) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico...

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La società fallita diveniva proprietaria dell'intera proprietà dei beni con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio Maltoni Marco del 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028 (vedi All.to "30").

- 14.0) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica...

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che l'immobile è provvisto di Certificato di Attestazione Energetica N. 00587-134797-2014 rilasciato il 06/11/2014 valido fino al 06/11/2024, dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "E" (All.to "252").

che l'immobile è provvisto di Certificato di Attestazione Energetica n° 08868-008457-2019 rilasciato il 06/02/2019 valido fino al 06/02/2029 dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "D"(All.to "255"); mentre per l'autorimessa (priva di impianto di riscaldamento), ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 non è necessaria l'acquisizione del Certificato APE.

-15.0) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto

-16.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria

-17.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e,

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto costituita da un appartamento da cielo a terra è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la planimetria catastale agli atti presentava delle piccole differenze interne, che non incidono sulla rendita catastale del bene. A seguito dell'aggiudicazione, qualora si rendesse necessaria anche da parte del Notaio, considerate le lievi difformità, sarà cura della scrivente redigere pratica di aggiornamento catastale mediante pratica Docfa.

-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni

- Consistenza commerciale.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta dall'elaborato grafico allegato alla SCIA in Variante 48/2014 ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Piano terra	Mq. 36,80 al 100%=	Mq. 36,80
Piano primo	Mq. 36,80 al 100%=	Mq. 36,80
Balcone al p. primo	Mq. 3,10 al 50%=	Mq. 1,55
Piano secondo	Mq. 69,00 al 100%=	<u>Mq. 69,00</u>
	Complessivamente	Mq. 144,15

Criterio di stima

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

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 commerciale calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
-------------	----------------------------	--------	----------------------

Appartamento a Montecastello	130	€ 160.000,00	€ 1.230,77
Appartamento a Montecastello	99	€ 120.000,00	€ 1.212,12
Appartamento a Mercato Saraceno	120	€ 150.000,00	€ 1.250,00
		V. unitario	€ 1.230,96

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di immobili civili, in condizioni normali, nella zona di Monte Castello di Mercato Saraceno e frazioni limitrofe hanno valori che variano da un minimo € 1.000,00 al mq ad un massimo di € 1.300,00 al mq.

-Valutazione.

Considerato che la porzione immobiliare oggetto di stima è posta nella parte vecchia di Montecastello di Mercato Saraceno ed è inserita fra altri fabbricati, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio fra le quotazioni medie di mercato e il valore minimo reperito all'Agenzia delle Entrate, per cui € 1.115,48 [(€ 1.230,96 + € 1.000,00):2].

Per cui avremo:

$$V. \text{ alloggio} = \text{Mq. } 144,15 * \text{€./mq. } 1.115,48 = \text{€. } 160.796,44$$

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

- Considerato che la porzione immobiliare è priva del certificato di abitabilità e che detto certificato è subordinato alla presentazione di alcuni documenti integrativi richiesti dal Comune di Mercato Saraceno, si ritiene giusto applicare una riduzione del valore dell'immobile di una percentuale del 10%, pari a -€ 16.079,64

-Considerato la disposizione interna dei locali (appartamento disposto su tre livelli, con ambienti aventi altezza utile netta inferiore a mt. 2,70, quindi poso funzionale), si ritiene di applicare una riduzione del valore di una percentuale del 25%, pari a -€ 40.199,11

-Spese per pratica in Sanatoria per le difformità accertate all'interno dell'alloggio in occasione del sopralluogo stimate in -€ 2.500,00

-Considerato che all'interno dell'appartamento sono state accertate zone di umidità e muffa, che necessitano di interventi di pulizia e manutenzione si ritiene di applicare una riduzione del valore di una percentuale del 5%, pari a

-€. 8.039,82

Valore del bene al netto delle detrazioni €. 93.977,87

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

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 18 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 93.977,87-10%= **€. 84.580,08** (il valore è

da intendersi comprensivo dei proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni, quali area di sedime e di pertinenza)

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

Non si pone il problema di una divisione in quanto i beni rientranti nel presente Lotto sono di proprietà esclusiva della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Mercato Saraceno, p.iva [REDACTED]

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

Intera proprietà di un appartamento con ingresso indipendente disposto su tre piani sita in Montecastello di Mercato Saraceno Piazza della Libertà n° 17.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 144,15.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'alloggio erano presenti zone con macchie di colore nero dovute all'umidità e/o condensa.

Alla data del sopralluogo l'appartamento era vuoto da persone e cose e nella disponibilità della Società Fallita. Considerato la tipologia del bene, lo stato

manutentivo, l'ubicazione, etc... si ritiene congruo un canone locativo annuo pari a €. 3.000,00.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'alloggio sono state accertate delle difformità edilizie rispetto all'elaborato grafico di progetto per le quali è necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria. L'alloggio alla data della presente relazione è priva di certificato di conformità edilizia.

La vendita del bene è soggetta a IVA.

-21.0) Precisi se gli immobili siano vendibili in un Lotto Unico o in più Lotti.

I beni immobili oggetto della presente relazione, sono vendibili in n° 29 Lotti.

-22.0) Compili la relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale.

Le relazioni di Regolarità Urbanistico-Edilizia e conformità catastale verranno redatte a seguito dell'aggiudicazione.

-23.0) Conclusioni.

Intera proprietà di un appartamento da cielo a terra, sito in Comune di Mercato Saraceno, Piazza della Libertà n° 17, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, al **Foglio 101, Particella 92 subalterno 4**, in capo alla ditta catastale: [REDACTED] con sede in Mercato Saraceno, p.iva [REDACTED], proprietaria per 1/1. Edificato su area di corte e di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92, Ente Urbano di mq. 94

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era nella disponibilità della Società fallita.

La vendita del bene è soggetta a IVA

La porzione immobiliare è priva del Certificato di Abitabilità

Valore dell'intera proprietà,

alla data della presente relazione e alle condizioni attuali

€. 84.580,08

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, lì 13/12/2021

Il Perito incaricato

Canali p.a. Fabrizia