

Tribunale di Forlì

FALLIMENTO

OMISSIS

N. 45/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa BARBARA VACCA**

Curatore : dott. Luigi Lamacchia

RELAZIONE STIMA IMMOBILI

Lotto 9 – FORLI terreno 9 Via Martoni A

Perito: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Telefono: 0543.370854
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu

Beni in **Forlì (FC)**
Località/Frazione
via Martoni

Lotto: 9 - FORLÌ terreno 9 Via Martoni A

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area urbanizzata edificabile di tipologia artigianale.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ terreno 9 Via Martoni A

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 347, qualità vigneto, superficie catastale 12, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.10

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 377, qualità vigneto, superficie catastale 2930, reddito dominicale: € 20.05, reddito agrario: € 24.97

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 379, qualità frutteto, superficie catastale 668, reddito dominicale: € 17.63, reddito agrario: € 7.24

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ terreno 9 Via Martoni A

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi:	Forli.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Lotto di terreno di cui al punto **FORLI terreno 9 Via Martoni A**

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area edificabile di tipologia artigianale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

vista 1



vista 2



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 17/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO MALTONI, in data 17/04/2007, ai nn. 9709/6095; trascritto a FORLI, in data 19/04/2007, ai nn. ART 4668. Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a FORLI in data

02/03/2021 ai nn. 3624/2541.

Dati precedenti relativi ai corpi: FORLI terreno 9 Via Martoni A

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Forli' Delibera di C.C. n. 135 del 29/12/2020
Zona omogenea:	Ambiti specializzati per attivita' produttive
Norme tecniche di attuazione:	- Sottozona CA - Ambiti specializzati per attivita' produttive: Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare -

	art.99 delle norme di POC; - Sottozona T3 - Zone terziarie di espansione previste dal P.R.G. 1988 e dalla Variante di anticipazione 1999, attuate - art.74 delle norme di RUE; - Sottozona T3_T - Superficie fondiaria destinata a Terziario - art.74 delle norme di RUE; - Sottozona CA - Ambiti specializzati per attivita' produttive: Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare - art.54 delle norme di RUE
--	---

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A
verificato..

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **FORLI terreno 9 Via Martoni A**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superf. lorda	3.610,00	1,00	3.610,00
		3.610,00		3.610,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 347, qualità vigneto, superficie catastale 12, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.10

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 377, qualità vigneto, superficie catastale 2930, reddito dominicale: € 20.05, reddito agrario: € 24.97

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 379, qualità frutteto, superficie catastale 668, reddito dominicale: € 17.63, reddito agrario: € 7.24

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ; Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:

FORLI terreno 9 Via Martoni A: terreno artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 324.900,00.
metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lotto di terreno	3.610,00	€ 90,00	€ 324.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 324.900,00
Valore corpo			€ 324.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 324.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 324.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FORLI terreno 9 Via Martoni A	Terreno artigianale	3.610,00	€ 324.900,00	€ 324.900,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%) € 32.490,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 292.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.