



**TRIBUNALE DI FORLÌ  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa BARBARA VACCA**

**Curatore fallimento Dott. Maurizio Battistini**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE RELATIVA A IMMOBILI SITI IN  
COMUNE DI FORLÌ**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Jaroszuk, nato a Forlì l' 11/04/1947 con studio in Via Jacopo Allegretti 14, Forlì regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n° 730/A, all'Albo speciale dei tecnici attestatori internazionali REV (Recognised European Valuer), REV-IT/IsIVI/2021/17 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Forlì –Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli in data 02/04/2019 dal Curatore del Fallimento Società Dott. Maurizio Battistini con studio in Cesenatico (FC) Viale Negrelli n. 28, espone il proprio operato.

Il perito stimatore:

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. 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 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 allegli 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. 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13. verifichi se i beni 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 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; 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 di € 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 sia 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

19. 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 finale**);
20. **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;
21. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "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;
22. 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 in sede di vendita, etc.;
23. compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal curatore.

#### **-Operazioni preliminari.**

Lo scrivente ha effettuato le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Forlì Sezione Catasto e Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere; le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì per la verifica della regolarità tecnico/amministrativa degli immobili; la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Forlì.

In data 25/07/2017-04/07/2017 e 01/08/2020, lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili siti in Comune di Forlì, via Bernale, documentando con fotografie quanto accertato.

## -RISPOSTA AI QUESITI:

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

## SENTENZA DI FALLIMENTO

\*Dalla Sentenza dichiarativa di Fallimento [REDACTED] a favore della ..... contro la ..... , risultano i seguenti beni immobili:

-intera proprietà in capo [REDACTED] degli immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì:

CATASTO FABBRICATI Comune di				FORLI (FC)					
Ditta / Proprietà				[REDACTED]					
Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	119	1668		D/1					78,00

CATASTO TERRENI Comune di			Forli (FC)			
Ditta / Proprietà			[REDACTED]			
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
119	1576	vigneto	2	3.663,00	25,10	31,21
119	1582	vigneto	2	1.541,00	10,56	13,13
119	1584	frutteto	2	1305,00	34,49	14,15
119	1599	seminarbor	2	5.471,00	52,22	35,32
119	1602	vigneto	2	567,00	5,41	3,66
119	1608	vigneto	2	1.210,00	13,92	8,44
119	1610	frutteto	2	987,00	26,09	10,70
119	1614	rel. strad		172,00		
119	1615	rel. strad		165,00		
119	1616	rel. strad		172,00		
119	1667	vigneto	2	4.143,00	109,51	44,93
119	1670	vigneto	2	2.659,00	18,22	22,66
119	1671	vigneto	2	1,00	0,01	0,01

Proprietà derivante da atto di compravendita del 20.12.2007, Rep. 11239/7106 Dott. Maltoni Marco, Registrato a FORLÌ il 4 gennaio 2008 al n.109,Trascritto a FORLÌ il 7 gennaio 2008 R.G. n. 354 R.P. n. 225

Si precisa che l'identificazione catastale è riferita alla data 15/10/2020, successiva alle pratiche di aggiornamento catastale eseguite dallo scrivente per rendere conforme lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI E DESCRIZIONE

L'identificazione catastale dei beni viene riportata suddivisa in un due lotti in base alla distribuzione territoriale al fine di rendere più appetibile commercialmente gli immobili, costituiti da aree attualmente non frazionate ed individuate in singoli lotti come sotto indicato:

### LOTTO PRIMO

Piena proprietà di area di tipologia industriale artigianale sita in Forlì, via Bernale, così censite censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì:

CATASTO TERRENI Comune di			Forlì (FC)			
Ditta / Proprietà						
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
119	1584	frutteto	2	1305,00	34,49	14,15
119	1599	seminarbor	2	5.471,00	52,22	35,32
119	1602	vigneto	2	567,00	5,41	3,66
119	1670	vigneto	2	2.659,00	18,22	22,66
119	1671	vigneto	2	1,00	0,01	0,01

Di consistenza di mq. 10.003

### CONFINI

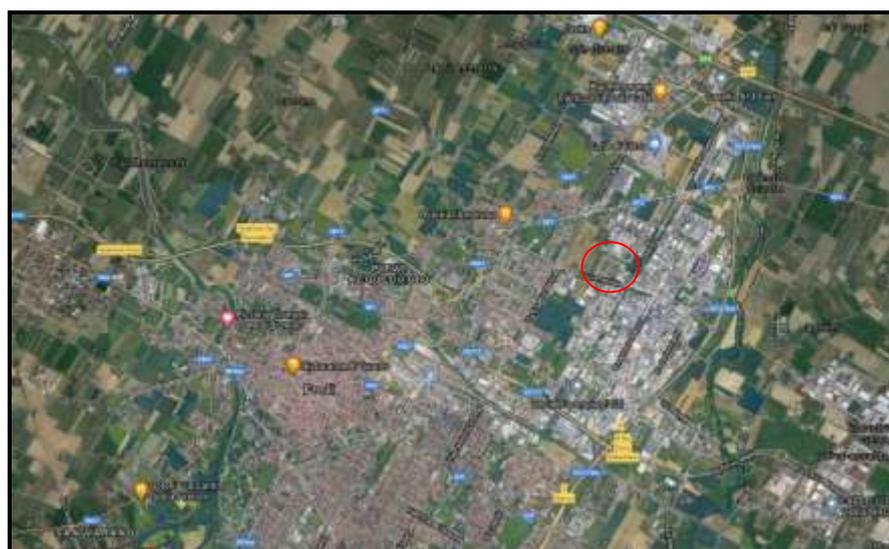
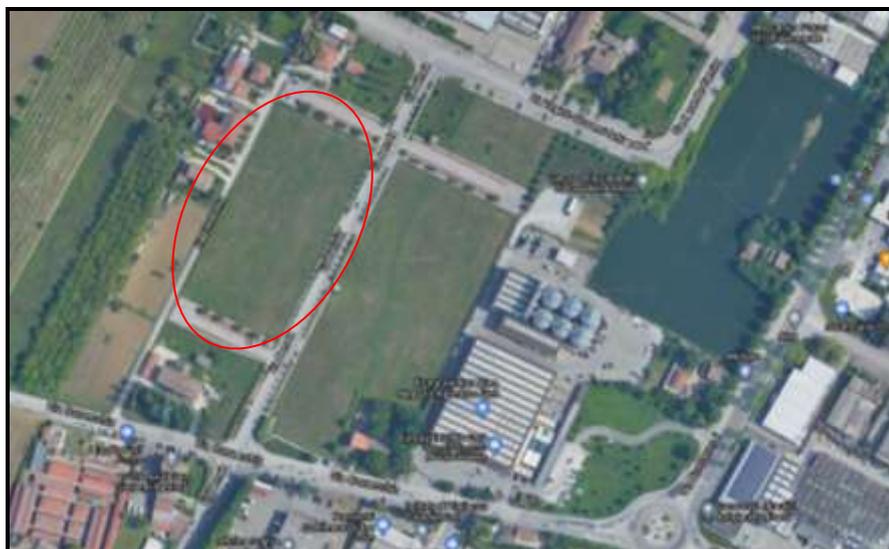
La proprietà immobiliare confina da Nord con strada di lottizzazione, via Bernale, strada di lottizzazione e prop. di terzi, salvo altri.

### DESCRIZIONE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare è ubicata nella zona artigianale di Coriano, nel comparto principale di Forlì destinata attività artigianali di medio-grandi dimensioni, dotata di tutti i servizi ed infrastrutture essenziali, ubicata a Nord Est dell'abitato, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici, sia con mezzi privati, inserito in contesto ottimamente servito dai principali assi viari dell'abitato costituiti dalla tangenziale, dalla via Ravennana collegante l'abitato a Ravenna, dalla Strada provinciale Cervese collegata al litorale e dalla autostrada A14 il cui accesso dista circa 2 km.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di terreno di tipologia industriale ed artigianale urbanizzato, non edificato, non coltivato attualmente incolto, di consistenza di mq. 10.003 .

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Analisi tecnica sul campo: ricognizione visiva*

*Analisi documentale: Planimetria catastale e visure catastali*

## LOTTO SECONDO

Piena proprietà di area di tipologia industriale artigianale sita in Forlì, via Bernale, così censita censito al Catasto Terreni/urbano del Comune di Forlì:

CATASTO FABBRICATI Comune di				FORLI (FC)					
Ditta / Proprietà				[REDACTED]					
Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	119	1668		D/1					78,00

CATASTO TERRENI Comune di			Forli (FC)			
Ditta / Proprietà			[REDACTED]			
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
119	1576	vigneto	2	3.663,00	25,10	31,21
119	1582	vigneto	2	1.541,00	10,56	13,13
119	1608	seminativo	2	1.210,00	13,92	8,44
119	1610	frutteto	2	987,00	26,09	10,70
119	1614	rel. strad		172,00		
119	1615	rel. strad		165,00		
119	1616	rel. strad		172,00		
119	1667	frutteto	2	4.143,00	109,51	44,93

Di consistenza di mq. 12.053

### CONFINI

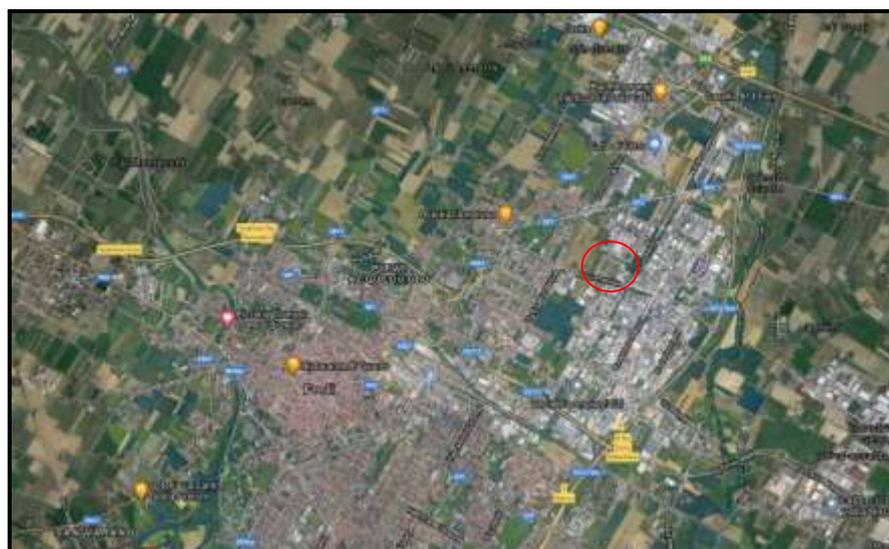
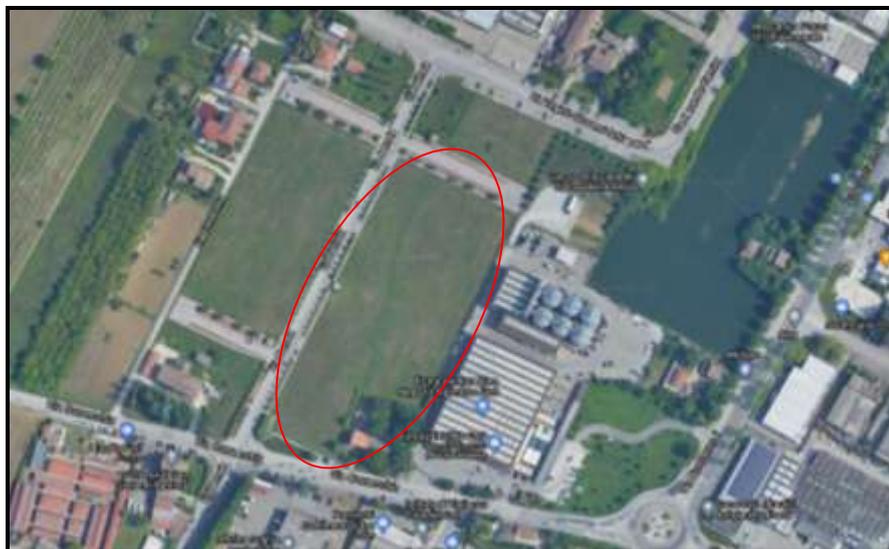
La proprietà immobiliare confina da Nord con strada di lottizzazione, prop. di terzi, via Bernale,

### DESCRIZIONE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare è ubicata nella zona artigianale di Coriano, nel comparto principale di Forlì destinata attività artigianali di medio-grandi dimensioni, dotata di tutti i servizi ed infrastrutture essenziali, ubicata a Nord Est dell'abitato, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici, sia con mezzi privati, inserito in contesto ottimamente servito dai principali assi viari dell'abitato costituiti dalla tangenziale, dalla via Ravennana collegante l'abitato a Ravenna, dalla Strada provinciale Cervese collegata al litorale e dalla autostrada A14 il cui accesso dista circa 2 km.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di terreno di tipologia industriale ed artigianale urbanizzato, non edificato, non coltivato attualmente incolto, di consistenza di mq. 12.053 .

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Analisi tecnica sul campo: ricognizione visiva*

*Analisi documentale: Planimetria catastale e visure catastali*

**-2.0) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc..**

## **LOTTO PRIMO – LOTTO SECONDO**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

\* Proprieta' derivante da atto di compravendita del 20.12.2007, Rep. 11239/7106 Dott. Maltoni Marco, Registrato a FORLI' il 4 gennaio 2008 al n.109,Trascritto a FORLI' il 7 gennaio 2008 R.G. n. 354 R.P. n. 225

### **STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'**

#### **Part. 1610**

\*Atto di compravendita in data 31 ottobre 2000 rep.20554/8417, dott. Mario De Simone registrato a Forlì il 16 novembre 2000 al n.3930 trascritto a Forlì il 10 novembre 2000 art.9934 e per acquisto ai rogiti Registrato a FORLI' il 4 gennaio 2008 al n.109

\*Atto di compravendita del Notaio di Forlì dott. Mario De Simone in data 12 marzo 2002 rep.23627/9915, registrato a Forlì il 29 marzo 2002 al n.943 trascritto a Forlì il 25 marzo 2002 art.3465;

#### **P.lle 1576, 1582 e 1608**

\*Atto di compravendita per acquisto ai rogiti del Notaio di Forlì dott. Mario De Simone in data 4 luglio 2002 rep.24349/10282 registrato a Forlì il 22 luglio 2002 al n.2270 trascritto a Forlì il 17 luglio 2002 art.7833;

#### **P.lle 1584, 1587, 1592 e 1591**

\*Atto di compravendita per acquisto ai rogiti del Notaio di Forlì dott. Mario De Simone in data 20 maggio 2003 rep.26368/11344 registrato a Forlì il 22 maggio 2003 al n.1801 trascritto a Forlì il 3 giugno 2003 art.6917;

#### **P.lle 1599 e 1602**

\*Atto di compravendita ai rogiti del Notaio di Forlì dott. Mario De Simone in data 20 maggio 2003 rep.26369/11345 registrato a Forlì il 5 giugno 2003 al n.275 trascritto a Forlì il 4 giugno 2003 art.6986;

**3) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami .....**

### LOTTO PRIMO – LOTTO SECONDO

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome della Società Fallita proprietaria del bene rientrante nel presente Lotto al fine di verificare l’esistenza di formalità pregiudizievoli.

#### Trascrizioni contro.

Sentenza dichiarativa di Fallimento [REDACTED] a favore della ..... contro la ....., riguardante, fra gli altri beni: l’intera proprietà dell’immobile così censiti al Catasto terreni e Fabbricati del Comune di Forlì,

CATASTO FABBRICATI Comune di				FORLI (FC)					
Ditta / Proprietà				[REDACTED]					
Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	119	1668		D/1					78,00

CATASTO TERRENI Comune di			Forli (FC)			
Ditta / Proprietà			[REDACTED]			
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
119	1576	vigneto	2	3.663,00	25,10	31,21
119	1582	vigneto	2	1.541,00	10,56	13,13
119	1584	frutteto	2	1305,00	34,49	14,15
119	1599	seminarbor	2	5.471,00	52,22	35,32
119	1602	vigneto	2	567,00	5,41	3,66
119	1608	vigneto	2	1.210,00	13,92	8,44
119	1610	frutteto	2	987,00	26,09	10,70
119	1614	rel. strad		172,00		
119	1615	rel. strad		165,00		
119	1616	rel. strad		172,00		
119	1667	vigneto	2	4.143,00	109,51	44,93
119	1670	vigneto	2	2.659,00	18,22	22,66
119	1671	vigneto	2	1,00	0,01	0,01

**-4.0) Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto è stata estrapolata copia dell'estratto di mappa del terreno in oggetto.



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

**RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI**

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

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

**RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile rientrante nei lotti in oggetto.

Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione e/o altro genere riguardanti il bene.

Alla data del sopralluogo il terreno era nella disponibilità della Società Fallita.

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

**RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto per i terreni distinti al foglio 119 mapp. 1576, 1582, 1584, 1599, 1602, 1608, 1610, 1614,, 1615, 1616, 1667, 1668, 1670, 1671, destinati a sottozona D3.2 regolate dall' art. 63 delle norme urbanistiche del RUE, sono soggetti ai seguenti vincoli:

- in zona di tutela della struttura centuriata, area sottoposta a tutela dal P.T.C.P. art. 21B (zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione – art. 34 delle norme del PSC
- in area sottoposta a tutela dal P.T.C.P. art. 28 (aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei) art. 34 delle norme del PSC;-in area a vulnerabilità alta –art. 50 delle norme di PSC;
- in parte in area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 mt. art. 37-38 delle norme di PSC
- in parte in area di rispetto cimiteriale art. 43 delle norme di PSC
- in parte in area di rispetto stradale art. 45 delle norme di PSC
- in area a vulnerabilità in parte alta, in parte estremamente elevata art. 50 delle norme di PSC.
- interessato da elettrodotti esistenti – cabine – corridoi per la difesa e valorizzazione dell'ambiente, impianti di media tensione, 15 kv ed in parte compreso nella relativa fascia di rispetto art. 56 delle norme di PSC
- interessato da corridoio di fattibilità di nuovi elettrodotti di media tensione art. 56 delle norme di

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici, ivi compresa la disciplina di cui Variante dell'Autorità dei Bacini romagnoli di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PRGA) e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, adottata con deliberazione del C.I. 464 del 07/11/2016, approvata con D.G.R. 2112 del C.I. del 05/12/2016, pubblicata sul BUR n° 375 del 15/12/2016.

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

**RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI**

Non sono stati accertati vincoli del tipo indicato.

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

Trattandosi di terreno non edificato incolto si possono ipotizzare spese di pulitura e taglio arbusti in continua crescita per un importo annuo di circa 500 €.

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

Dal Certificato, da aggiornare, secondo gli strumenti urbanistici vigenti (Variante di Adeguamento del Piano Regolatore Generale) i terreni hanno una destinazione Sottozona D.3.2 sottozona D3.2 regolate dall' art. 63 delle norme urbanistiche del RUE.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

**PLANIMETRIA RUE**



<b>D3</b>	<b>ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE</b> (art. 61)
<b>D3.1</b>	ZONE PREVISTE DAL PRG 1988, CONFERMATE, ATTUATE (art. 62)
<b>D3.2</b>	ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO, ATTUATE (art. 63)
<b>D5</b>	AREE SOGGETTE A BONIFICA AMBIENTALE (art. 64)
<b>D6</b>	ZONE DESTINATE ALLA LAVORAZIONE DEI MATERIALI ESTRATTIVI E ALLA FRANTUMAZIONE DI MATERIALI EDILI DI RECUPERO (art. 65)
<b>D7</b>	AREE PER DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO (art. 66)

### **Art. 63 - sottozona D3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento) attuate**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti
  - soggette a PUA approvato e convenzionato
  - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanisti ci previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA. E' ammessa la deroga parziale o totale al parametro della superficie permeabile Sp, a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione.
4. L'area D3.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (☼) recepisce integralmente i contenuti dell' Accordo di Programma in Variante alla Pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del Testo Unico 267/25000 e dell'art. 40 della L.R. 21/03/2000 n. 20, per la realizzazione di un intervento di iniziativa privata in via Correcchio e via Costanzo II, ai fini della completa attuazione del PRU n. 1 "Sistema ferroviario via Pandolfina", approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì- Cesena del 30/07/04 prot. 59645. Tale Programma prevede quanto segue:
  - sull'area D3.2 la potenzialità edificatoria è incrementata di mq 5.000 di S.t. (quota trasferita dall'area T1.3 adiacente, in quanto non utilizzata);
  - sull'area D3.2 sono ammesse anche le destinazioni U26 (Attività commerciale all'ingrosso) e U52 (magazzini, depositi e stoccaggi).

L'area fa parte di PUA CORRECCHIO – COSTANZO II di consistenza globale di mq. 41.108 mq. (area di riferimento di proprietà ██████ mq. 22.056) originariamente con indice edificatorio pari al 40% corrispondente a che con variante per accorpamento di ulteriori 5000 non utilizzati da altro lottizzante umq hanno portato la effettiva superficie edificatoria pari a  $(41.108 \times 0,40 + 5000) = 21443$  mq., corrispondente ad un indice medio di  $(21443/41108) = 52\%$ .  
Dai dati di variante PUA del 17.11.2005 si ottiene una superficie edificabile riferita ai lotti di proprietà ██████ di circa 11.469, parametro di riferimento ai fini valutativi.

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

Trattasi di terreni oggetto di urbanizzazione a seguito di convenzione sottoscritta con il comune di Forlì in data 22.2.2006, rep. n. 34664/16242 registrato a Forlì in data 7.12.2006 a firma notaio De Simone Mario, opere completate e collaudate, cedute alla amministrazione come da atto del 14.5.2014, dott. Alessandro Torroni, Rep. N. 13739, Racc. N. 8684, registrato il 19.05.2014 n. 3162.

Dall'atto risulta che la manutenzione dell'invaso di laminazione verrà monetizzata unitamente al corrispettivo dovuto al comune per la mancata manutenzione delle opere di urbanizzazione poste in carico all'originario lottizzante (SAPRO SPA) fino alla presa in carico da parte del comune

**-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 .....**

Non presenti opere abusive

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

La proprietà immobiliare rientrante nel presente lotto non risulta gravata da censo, livello, etc..

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

Non presenti

**-15) Verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate .....**

Conformità catastale attestata . Denuncia di variazione NCEU prot. n. del 3.6.2010 FO01025575

**-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.**

Accatastamento regolare

**-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;**

Non previsti

**-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni .....**

**-Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.**

Trattasi di valutazione di porzioni di terreno non interessati da fabbricati, di consistenza globale di mq. 22.056 mq suddivisi in due lotti distinti di cui il lotto 1 di consistenza di mq. 10.003 ha potenzialità edificatoria di mq. 5.201 ed il lotto 2 di mq. 12.053 ha potenzialità edificatoria di mq. 6.258 per un totale di mq. 11.469.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta dalle visure catastali, non essendo stato possibile effettuare misurazioni eseguite in loco.

La superficie commerciale è da intendersi calcolata in funzione della effettiva potenzialità edificatoria delle aree, in base alle tipologie urbanistiche ed indici edificatori.

Trattandosi di terreni edificabili da sviluppare si sono adottate metodologie legate alla loro trasformazione, effettuando in parallelo una approfondita analisi comparativa delle tipologie edificabili preventivate che ha permesso di raggiungere valori attendibili il più vicino possibile alla attuale situazione di mercato, considerando che vista la tipologia dei beni da considerarsi classici, esistono localmente validi termini di confronto o derivanti da compravendite se pur limitate su cui basarsi, al fine di individuare in tale contesto la loro stima più corretta.

Al fine di raccogliere ulteriori e più completi elementi, si è effettuata una analisi di mercato dei costi di costruzione di beni di tipologia residenziale tradizionale e dei prezzi medi praticati per aree similari

Si riportano di seguito le principali considerazioni su cui è stata basata l'analisi valutativa:

- La proprietà è ubicata in una zona adiacente all'accesso autostradale ben sviluppata e caratterizzata da immobili a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale posti in zona periferica dotata di tutti i servizi ed infrastrutture essenziali, in contesto ben collegato alla viabilità primaria, locale ed alle autostrade.
- Il Valore di Mercato della proprietà in oggetto è stato determinato mantenendo la destinazione d'uso attuale del bene immobiliare (produttivo);
- I costi di costruzione sono stati parametrati in considerazione del contesto di mercato locale, delle dimensioni, del profilo qualitativo e della tipologia di prodotto edilizio e logistico (trattasi di un contesto edilizio consolidato nelle tipologia che lo caratterizza)

### VALORI OMI

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1  
 Provincia: FORLÌ  
 Comune: FORLÌ  
 Fascia/zona: Periferia/PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO  
 Codice zona: D2  
 Microzona: 4  
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	470	670	L	2,1	2,7	L
Capannoni tipici	Normale	530	720	L	2,3	3	L
Laboratori	Normale	580	810	L	2,5	3,4	L

Stampa Legenda

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì il valore di capannoni industriali/artigianali a normale stato conservativo, hanno valori che variano da un minimo di €. 510,00 al mq ad un massimo di €. 720,00 al mq.

## SCHEMA COMPARABILI

Tabella comparativi					
TABELLA COMPARATIVI IMMOBILI INDUSTRIALI IN FORLI					
					
NR.	1	2	3	4	
Data dell'indagine di Mercato	07/10/20	07/10/20	07/10/20	07/10/20	
Descrizione sintetica	Zona aeronautica si vende ottimo capannone di recente costruzione 1000 metri di immobile tra capannone e uffici - Zona uffici di circa 100 mq circa	Capannone anni 1980 su lotto di circa 5.750mq (con un indice edificatorio pari a mq/mq 0,6 che consente un ulteriore ampliamento di	Capannone dalla superficie complessiva di circa 1514mq su un lotto di circa 2474mq. L'immobile è così composto: CAPANNONE	ZONA VILLANOVA, proponiamo capannone con appartamento a REDDITO Eu. 32.000 annui, il capannone è ad una distanza di	
Indirizzo	zona Ronca	VIA MEUCCI	SAN	VILLANOVA	
Localizzazione	produttiva	produttiva	produttiva	produttiva	
Destinazione d'uso prevalente	1.050,00	2.780,00	1.514,00	880,00	
Superficie Commerciale	720.000,00	2.000.000,00	1.190.000,00	570.000,00	
Richiesta (Euro)	<b>685,71</b>	<b>719,42</b>	<b>780,00</b>	<b>647,73</b>	
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)					
Canone di Locazione annuo					
Canone di Locazione annuo unitario(Euro/mq comm)					
Cielo/terra - Porzione	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	
Piano	T-1	T	1	1	
Condizioni di manutenzione	usato	usato	usato	usato	
Livello impiantistico	buono	buono	buono	buono	
Esposizione	buona	buona	buona	buona	
Presenza ascensore	NO	NO	NO	NO	
Presenza Box auto	SI	SI	SI	SI	
Presenza Posti Auto	NO	NO	NO	NO	
Presenza Cantine	SI	SI	SI	SI	
Presenza area sterna esclusa					
Altro					
Classificazione Energetica (se disponibile)	bassa	bassa	bassa	bassa	
FONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)	<a href="http://Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/21958072/">Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/21958072/</a>	<a href="http://Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/79554922/">Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/79554922/</a>	<a href="http://Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/79557220/">Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/79557220/</a>	<a href="http://Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/80385325/">Max.Www.Immobiliare.it/Annunci/80385325/</a>	
Foto					
AGGIUSTAMENTI (%)	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione		INFERIORE 5%	SIMILE 0%	INFERIORE 0%	INFERIORE 10%
Aspett. Archit. e caratteristiche generali del fabbricato		INFERIORE 5%	INFERIORE 10%	INFERIORE 5%	INFERIORE 10%
Piano		SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Stato manutentivo		INFERIORE 10%	INFERIORE 0%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%
Livello impiantistico		INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%
Dimensioni		SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Altri		SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Trattativa Commerciale %		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTO</b>		<b>18%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>20%</b>
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO</b>		<b>799</b>	<b>791</b>	<b>826</b>	<b>777</b>
		<b>VM unitario (€/mq) COMMERCIALE</b>		<b>800,00</b>	

----- **Appendice - Analisi Costi e Ricavi per terreni** -----

Metodo Valutativo Utilizzato  
Valore determinato in perizia

TRASFORMAZIONE  
VALORE DI MERCATO LIBERO E DISPONIBILE

AREA EDIFICABILE UBICATA NEL COMUNE DI  
COORDINATE SATELLITARI

FORLI(FC) VIA BERNALE - LOTTO 1

**Analisi dell'inquadramento Urbanistico Vigente dell'area oggetto di stima**



Trattasi di terreni edificabili produttivi posti in zona periferica del comune di Forlì (FC), Via BERNALE di sup. di mq. 10.003 mq.

**COMPARTO DI INTERVENTO**

Superficie Area	mq	10.003	
Indice edificatorio		0,52	(specificare mq/mq o mc/mq)
Superficie Edificabile	mq	5.201,56	(specificare SLP o SUL)

**Analisi COSTI & RICAVI dell'iniziativa di sviluppo**

Destinazione d' uso	Superficie edificabile	Valore Unitario Commerciale	Valore Commerciale	Valore Unitario Cauzionale	Valore Cauzionale
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
PRODUTTIVO	5.201,56	€ 800,00	€ 4.161.000,00	€ 720,00	€ 3.745.123,20
<b>TOTALE</b>		<b>Totale</b>	<b>€ 4.161.000,00</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 3.745.123,20</b>

Destinazione	Superficie edificabile	Costo di costruzione €/mq	Costi Euro
PRODUTTIVO	5.201,56	€ 470,00	€ 2.445.000,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 2.445.000,00</b>

Spese di demolizione (se previste)		a corpo	€
OPERE di urbanizzazione (se previste)	0,0%		€ -
ONERI di urbanizzazione 1°-2°-CC	5,0%		€ 122.250,00
Progettazione e D.L.	6,0%		€ 146.700,00
Fee Agenzia	0,0%	dei ricavi	€ -
Utile impresa	15,0%	dei ricavi	€ 624.150,00
<b>Totale</b>			<b>€ 3.338.100,00</b>

**VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE € 822.900,00**

Valore del Terreno - Euro/mq	€ 82,27
Valore del Terreno sulla base della potenzialità edificatoria - Euro/mq	€ 158,20

----- **Appendice - Analisi Costi e Ricavi per terreni** -----

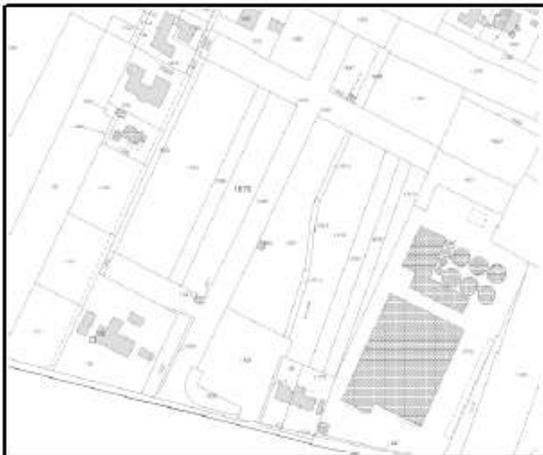
Metodo Valutativo Utilizzato  
Valore determinato in perizia

TRASFORMAZIONE  
VALORE DI MERCATO LIBERO E DISPONIBILE

AREA EDIFICABILE UBICATA NEL COMUNE DI  
COORDINATE SATELLITARI

FORLI(FC) VIA BERNALE lotto 2

**Analisi dell'inquadramento Urbanistico Vigente dell'area oggetto di stima**



Trattasi di terreni edificabili produttivi posti in zona periferica del comune di Forlì (FC), Via BERNALE di sup. di mq. 12.053 mq.

**COMPARTO DI INTERVENTO**

Superficie Area	mq	12.053	
Indice edificatorio		0,52	(specificare mq/mq o mc/mq)
Superficie Edificabile	mq	6.267,56	(specificare SLP o SUL)

**Analisi COSTI & RICAVI dell'iniziativa di sviluppo**

Destinazione d' uso	Superficie edificabile	Valore Unitario Commerciale	Valore Commerciale	Valore Unitario Cauzionale	Valore Cauzionale
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
PRODUTTIVO	6.267,56	€ 800,00	€ 5.014.000,00	€ 720,00	€ 4.512.643,20
<b>TOTALE</b>		<b>Totale</b>	<b>€ 5.014.000,00</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 4.512.643,20</b>

Destinazione	Superficie edificabile	Costo di costruzione €/mq	Costi Euro
PRODUTTIVO	6.267,56	€ 470,00	€ 2.946.000,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 2.946.000,00</b>

Spese di demolizione (se previste)		a corpo	€
OPERE di urbanizzazione (se previste)	0,0%		-
ONERI di urbanizzazione 1°-2°-CC	5,0%		€ 147.300,00
Progettazione e D.L.	6,0%		€ 176.760,00
Fee Agenzia	0,0%	dei ricavi	-
Utile impresa	15,0%	dei ricavi	€ 752.100,00
<b>Totale</b>			<b>€ 4.022.160,00</b>

**VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE** € **991.840,00**

Valore del Terreno - Euro/mq	€ 82,29
Valore del Terreno sulla base della potenzialità edificatoria - Euro/mq	€ 158,25

SCHEMA VALUTATIVA					
Destinazione		Piano	Sup. mq	Valore €/mq	Sup. mq
Produttiva					
Area edificabile LOTTO 1 Consistenza mq. 10.003,00 SU edificabile da PRG mq. 5.201		T	10.003,00	82,30	823.000,00
Area edificabile LOTTO 2 Consistenza mq. 12.053,00 SU edificabile da PRG mq. 6.258		T	12.053,00	82,30	992.000,00
					€.
			22.056,00	82,30	1.815.000,00

#### ANALISI VALUTATIVA A COSTO (SVILUPPO IMMOBILIARE)

Descrizione	Superficie mq	€/mq	Costo Totale (€)
Valore area	11.469,00*	158,25	1.815.000,00
Oneri di Costruzione e Urbanizzazione	11.469,00	520,00	5.963.000,00
Costo di costruzione			
Costo progettazioni, DL, Sicurezza ecc. 6,0%			
Valore a Costo			7.778.000,00
Margine operativo lordo (compresi oneri finanziari e vari 15% ca sui ricavi)			1.397.000,00
<b>RICAVO PRESUNTO €.</b> (11469x800)=€			9.175.000,00
*Consistenza sup. commerciale edificabile mq. 11.469,00			
L'analisi dell'intervento ha preso in considerazione una superficie commerciale di mq. 11.469,00 un valore presunto di vendita futuro di €. 800,00/mq in base al rilevamento del mercato (si e' considerata nell'analisi dei prodotti a lavori ultimati ed uno sconto derivante da un margine di trattativa del 10%, basato sulla situazione di stasi attuale del mercato Si e' adottato un costo di costruzione globale di circa 520,00/mq unicomprendivo di tutti gli oneri vari, tenendo conto di una presenza di uffici e servizi si entita' media adeguata.			

Trattandosi di una vendita in procedura fallimentare, si ritiene di effettuare una decurtazione pari al 10% del valore, a garanzia della presenza di eventuali vizi occulti ad oggi non emersi

#### LOTTO 1

Pertanto il valore attribuito risulta il seguente:

(€. 823.000x10%) pari a €. 82.300 per cui avremo:

Valore venale del fabbricato(€. 823.000–€. 82.300)=€. **740.700,00**

## LOTTO 2

Pertanto il valore attribuito risulta il seguente:

(€ 992.000x10%) pari a € 99.200 per cui avremo:

Valore venale del fabbricato(€ 992.000–€ 99.200)=€ **892.800,00**

**-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 ..***

### **RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI**

I beni oggetto di procedura fallimentare, rientranti nei due lotti esposti sono in capo alla Società fallita per l'intera proprietà, pertanto non si pone il problema di una divisibilità.

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

Trattasi di terreno di tipologia industriale ed artigianale urbanizzato, non edificato, non coltivato attualmente incolto, ubicato nella zona artigianale di Coriano, nel comparto principale di Forlì destinata attività artigianali di medio-grandi dimensioni, dotata di tutti i servizi ed infrastrutture essenziali, ubicata a Nord Est dell'abitato, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici, sia con mezzi privati, inserito in contesto ottimamente servito dai principali assi viari dell'abitato costituiti dalla tangenziale, dalla via Ravennana collegante l'abitato a Ravenna, dalla Strada provinciale Cervese collegata al litorale e dalla autostrada A14 il cui accesso dista circa 2 km. L'area di consistenza di mq. 22.056 e' stata suddivisa in due lotti distinti

LOTTO 1 di consistenza di mq. 10.003.

LOTTO 2 di consistenza di mq. 12.053.

Alla data della presente relazione la proprietà era in uso e nella disponibilità della Società Fallita e potrebbe essere messa in vendita tenendo conto di quanto esposto in relazione.

La vendita della proprietà immobiliare è soggetta a IVA.

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

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura fallimentare, per una migliore appetibilità e per non avere uno svilimento economico delle stesse sono vendibili in due Lotti, come prospettato dallo scrivente nei paragrafi precedenti. Si potrebbe analizzare una ulteriore frazionabilità dei due lotti, solamente previo frazionamento catastale, che comunque dovrebbe tenere conto di una attenta analisi del mercato.

**-22.0) *compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.***

Si è provveduto a redigere la relazioni di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale per i Lotti Primo e Secondo costituiti da terreni non edificati di tipologia produttiva che si allegano.

### -23.0)Conclusioni riepilogative.

#### LOTTO PRIMO

Piena proprietà di area urbanizzata artigianale-industriale ubicata in via Bernale, zona industriale di Coriano Forlì così censito al Catasto terreni del Comune di Forlì:

CATASTO TERRENI Comune di			Forlì (FC)			
Ditta / Proprietà			[REDACTED]			
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
119	1584	frutteto	2	1305,00	34,49	14,15
119	1599	seminarbor	2	5.471,00	52,22	35,32
119	1602	vigneto	2	567,00	5,41	3,66
119	1670	vigneto	2	2.659,00	18,22	22,66
119	1671	vigneto	2	1,00	0,01	0,01

Di consistenza di mq. 10.003

**Valore complessivo del Lotto € 740.700**

#### LOTTO SECONDO

Piena proprietà di area urbanizzata artigianale-industriale ubicata in via Bernale, zona industriale di Coriano Forlì così censito al Catasto terreni/fabbricati del Comune di Forlì:

CATASTO FABBRICATI Comune di				FORLÌ (FC)					
Ditta / Proprietà				[REDACTED]					
Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	119	1668		D/1					78,00

CATASTO TERRENI Comune di			Forlì (FC)			
Ditta / Proprietà			[REDACTED]			
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
119	1576	vigneto	2	3.663,00	25,10	31,21
119	1582	vigneto	2	1.541,00	10,56	13,13
119	1608	seminativo	2	1.210,00	13,92	8,44
119	1610	frutteto	2	987,00	26,09	10,70
119	1614	rel. strad		172,00		
119	1615	rel. strad		165,00		
119	1616	rel. strad		172,00		
119	1667	frutteto	2	4.143,00	109,51	44,93

Di consistenza di mq. 12.053

**Valore complessivo del lotto=€ 892.800,00**

**-Note.**

- \* Quanto relazionato deriva da una attenta analisi delle conoscenze e della documentazione consultata e reperita
- \* il tecnico incaricato non ha interessi di natura professionale in qualità di proprietario / socio di agenzie immobiliari, società immobiliari e/o edili, comunque collegate agli immobili oggetto della presente Valutazione / Perizia..
- \* il sottoscritto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* il sottoscritto tecnico ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Forlì, li 12/10/2020.

Il Perito incaricato

