

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE CIVILE

-Procedure Concorsuali-

“Liquidazione Giudiziale

e del socio illimitatamente responsabile

P.IVA

R.G. n° 32/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Liquidatore Dott. Massimiliano Graffiedi

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, con studio in Via Giordano Bruno,160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all’incarico conferitogli dal Dott. Massimiliano Graffiedi, nell’ambito della procedura di Liquidazione Controllata della società

e del socio illimitatamente responsabile , espone il proprio operato.

- Quesiti:

1) identifichi esattamente i beni che compongono il patrimonio da liquidare, 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 società in liquidazione controllata e l’esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalerà nella verifica dei titoli d’acquisto derivativi in favore della società in liquidazione 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 società in liquidazione o dei suoi danti causa. Il

perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del liquidatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte della società in liquidazione sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al liquidatore;

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 giudiziali 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 giudiziali 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 alla liquidazione, 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 Liquidatore 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 liquidatore 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 la società in liquidazione 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 liquidatore.

- Operazioni preliminari.

Effettuate le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi eseguiti in data 17/07/2023 e 23/10/2023, presso gli immobili in Galeata documentando con fotografie lo stato dei luoghi;
- Ricerche presso il Comune di Galeata, al fine di verificare la regolarità amministrativa degli immobili ai sensi della Legge 47/85;
- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verificare esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti gli immobili oggetto di relazione;
- Ricerche presso il Catasto Energetico Regionale per verificare l'esistenza di Attestati di Prestazione Energetica registrati relativamente ai fabbricati.

- RISPOSTA AI QUESITI:

- 1.0) Identifichi esattamente i beni che compongono il patrimonio da liquidare.....

Elenco beni come da Sentenza n. 57/2023 per Liquidazione Controllata datata 13/10/2023 (All.to “1”):

- Unità immobiliari, site in Comune di Galeata, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 5 Sez Civitella di Romagna, Particella 172, sub. 1 Catg. A/3, sub. 2 Catg. A/3, sub. 3 Catg. D/10 e Particella 172 sub.ni 4 e 5 (BCNC);

- Terreno sito in Comune di Galeata, Sez Civitella di Romagna, identificato

- al Foglio 5:

Particelle 54 – AA, 54 – AB, 56, 58, 59, 60-AA, 60-AB, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 160, 170;

- al Foglio 53 (Sez. Galeata):

- Particelle 28 e 32.

Formazione dei Lotti

Pur trattandosi di beni di diversa natura e tipologia, ma attinenti allo stesso tipo di attività (allevamento), si ritiene più interessante commercialmente la formazione di un

Lotto unico:

costituito dalla intera proprietà terreni e fabbricati adibiti all'allevamento avicolo, che comprende un fabbricato residenziale, composto da due unità immobiliari, tre corpi di fabbrica staccati adibiti all'allevamento di polli e terreno agricoli per una superficie complessiva di catastali Ha. 13.25.78 (compreso l'Ente Urbano, Part. 172 di mq. 7.043), il tutto in località Buggiana del Comune di Galeata.

Identificazione catastale dei beni come risulta dalle visure eseguite in data 25/10/2023 (All.to “2”)

- Unità immobiliari, site in Comune di Galeata, censite:

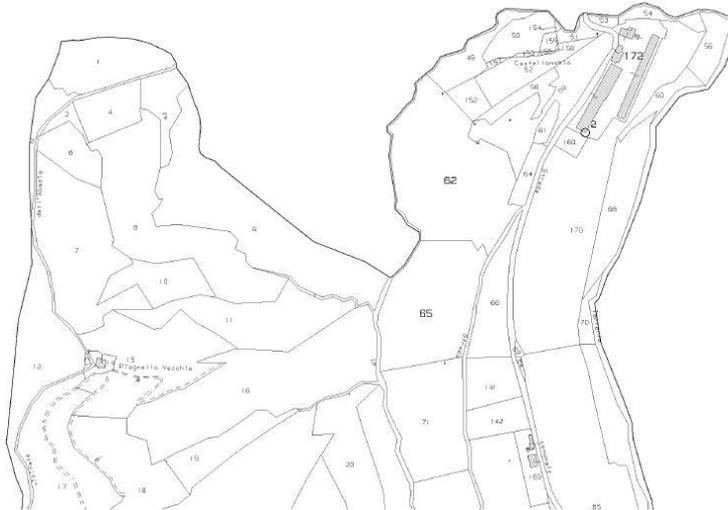
- al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, SEZ. Civitella di Romagna, **al Foglio 5,**

- **Particella 172, sub. 1,** Catg. A/3 cl. 1 di vani 4,0, superficie mq. 97, escluse area scoperta mq. 94, Rendita €. 206,58;

- **Particella 172, sub. 2**, Catg. A/3 cl. 1 di vani 8,5, superficie mq. 240, escluse area scoperta mq. 240, Rendita €. 438,99;
- **Particella 172, sub. 3**, Catg. D/10, Rendita €. 5.374,00;
- **Particella 172, sub.ni 4 e 5 (BCNC)**, edificati su area di corte e sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Galeata Sez. Civitella di Romagna, **al Foglio 5**, con la **particella 172**, Ente Urbano di mq. 7.043;
oltre al terreno agricolo,
- al **Catasto Terreni** di detto Comune Sez. Civitella di Romagna, **al Foglio 5**,
- Part. 54 – AA, seminativo di classe 2°, di Ha. 00.00.05, R.D. €. 0,01, RA €. 0,01;
- Part. 54 – AB, pasc cespug di classe U, di Ha. 00.11.12, R.D. €. 0,29, RA €. 0,17;
- Part. 56, seminativo di classe 2°, di Ha. 00.23.18, R.D. €. 6,58, RA €. 6,58;
- Part. 58, seminativo di classe 3°, di Ha. 00.17.77, R.D. €. 3,21, RA €. 4,13;
- Part. 59, seminativo di classe 2°, di Ha. 00.73.55, R.D. €. 20,89, RA €. 20,89;
- Part. 60-AA, pascolo di classe U, di Ha. 00.03.44, R.D. €. 0.07, RA €. 0,12;
- Part. 60-AB, pascolo cespug di classe U, di Ha. 00.13.21, R.D. €. 0,34, RA €. 0,20;
- Part. 61, seminativo di classe 3°, di Ha. 00.07.18, R.D. €. 1,30, RA €. 1,67;
- Part. 62, seminativo di classe 3°, di Ha. 1.99.01, R.D. €. 35,97, RA €. 46,25;
- Part. 64, vigneto di classe 2°, di Ha. 00.13.65, R.D. €. 16,21, RA €. 10,93;
- Part. 65, pascolo di classe U, di Ha. 1.44.03, R.D. €. 2,98, RA €. 5,21;
- Part. 66, pasc cespug di classe U, di Ha. 00.49.11, R.D. €. 1,27, RA €. 0,76;
- Part. 68, seminativo arbor di classe 4°, di Ha. 00.62.36, R.D. €. 20,93, RA €. 19,3 ;
- particella 69 qualità pascolo di classe U, di Ha. 00.01.38, R.D. €. 0,03, RA €. 0,05;
- Part. 70, pasc cespug di classe U, di Ha. 00.09.71, R.D. €. 0,25, RA €. 0,15;
- Part. 160, seminativo arbor di classe 2°, di Ha. 00.07.38, R.D. €. 4,00, RA €. 2,67;
- Part.170, seminativo arbor di classe 2°, di Ha. 2.38.22, R.D. €. 129,18, RA €. 86,12;
- **al Foglio 53 SEZ. Galeata:**

- Part. 28, bosco ceduo di classe 3°, di Ha. 2.22.80, R.D. €. 6,90, RA €. 5,75;
- Part. 32, bosco ceduo di classe 2°, di Ha. 1.58.20, R.D. €. 8,17, RA €. 4,09;

FOGLIO 5



FOGLIO 53



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel. 0547/301344

- Confini.

La proprietà confina con la via Buggiana, fosso Castellonchio, torrente Sausia,

e

, salvo altri

- Descrizione generale.

Trattasi di una azienda agricola con fabbricati adibiti alla residenza e all'allevamento di polli, raggiungibile da Civitella di Romagna percorrendo circa Km. 2.00 verso Galeata per poi deviare su via Buggiana.



Il fabbricato residenziale comprende al suo interno due unità abitative. Nell'area cortilizia sono inoltre presenti tre corpi di fabbrica staccati adibiti all'allevamento. Il terreno agricolo si estende in parte attorno ai fabbricati e una porzione di esso si trova a monte, oltre la strada, via Buggiana, per una superficie complessiva di Ha. 12.55.35 (catastali).

I vari fabbricati si trovano in cattivo stato a causa del mancato uso, e della mancanza

di manutenzione da tempo.

- Descrizione del fabbricato residenziale:

Si tratta di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra con una struttura in elevazione in muratura e sasso di vecchia edificazione, sicuramente in un periodo precedente al 1967 e comprende due unità abitative, con una superficie commerciale complessiva di mq. 370 circa distribuita su tre piani.

I salai sono in legno, come la copertura a falde con sovrastante manto in coppi.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di scuroni esterni in legno verniciato. Porte interne in legno. Pavimentazione mista, prevalente in cotto e ceramica e graniglia. Soffitti con travi e tavelle a vista, in parte anche verniciate.



Il fabbricato dispone di due bagni: uno al piano terra, al servizio di una unità

immobiliare ed uno al piano primo al servizio dell'altra unità. I bagni sono completi di vasi sanitari e vasca al piano terra



Riscaldamento autonomo per ogni alloggio con caldaia a gas GPL, che alimentano termosifoni in metallo. Al piano primo è presente un camino a legna.

Gli impianti idrico ed elettrico non sono stati provati, ma visivamente si possono ritenere non più in linea con le nuove normative.

La zona cucina ha due pareti rivestite con mattonelle di ceramica.

Sul fabbricato sono presenti crepe strutturali visibili anche sulle pareti esterne.



Si ritiene inutile una dettagliata e approfondita descrizione, poiché si tratta di un fabbricato ancora dotato di rifiniture originarie ed obsolete, che necessitano di interventi manutentivi.

- Descrizione dei fabbricati adibiti all'allevamento:

Trattasi di capannoni avicoli, che alla data del sopralluogo risultavano inutilizzati, suddivisi in tre corpi di fabbrica:

- uno da ritenersi il più attuale, ha una superficie complessiva di mq. 990 circa con una struttura intelaiata in ferro rivestita con materiale vario: copertura a volta con pannelli in fibra di cemento internamente trattati ricoperti esternamente con lastre di traslucido.



Internamente ha una pavimentazione in cemento, che presenta delle piccole crepe e avvallature. Il capannone è dotato di ventilatori.



- L'altro fabbricato adibito fino a poco tempo fa all'allevamento, ha una struttura in muratura e si sviluppa su due piani, con una superficie complessiva di mq. 2.000 circa.

L'accessibilità al piano primo per il carico e scarico è piuttosto difficoltosa, poiché deve avvenire dall'esterno solo con mezzi elevatori, non essendoci la possibilità diretta. L'interno, non è funzionale poiché sono presenti, sui bordi, a circa cm. 50, dalle pareti dei pilastri che vincolano la circolazione su tutta la superficie (p.t e 1°).



Anche questo allevamento è dotato di ventilatori. In prossimità dei capannoni adibiti allevamento sono visibili i silos per il mangime.

- Fabbricati fatiscenti adibiti all'allevamento:

Il complesso immobiliare comprende anche ulteriori strutture, in parte ex allevamento, che attualmente sono in stato precario, per cui non è stato possibile accedervi. Tale struttura che ha una superficie di circa mq. 950, in base alle informazioni avute, si può

ritenere recuperabile come superficie per un nuovo allevamento, o l'ampliamento di quelli presenti (Si precisa che una risposta definitiva si può avere solo presentando, presso il Comune di Galeata un progetto di richiesta di parere di massima).



Sull'area cortilizia, si trovano anche strutture precarie, box e altri manufatti che dovranno essere rimossi.



- Terreno:

Si tratta di un terreno di tipo collinare della superficie catastale complessiva di Ha. 12.55.33, che al momento del sopralluogo era in stato di abbandono. Sul terreno sono presenti anche alberi da frutto che necessitano di potature e trattamenti. Una parte del terreno è bosco, come la prevalenza dei terreni collinari, ed una parte si può utilizzare come pascolo o seminativo. Alla data del sopralluogo il terreno era difficilmente



accessibile a causa dell'incuria. Non sono presenti elementi fissi che delimitano il confine.

- 2.0) verifichi la proprietà dei beni in capo alla società in liquidazione controllata e l'esatta loro provenienza...

PROVENIENZA

- Con Atto di Conferimento del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana del 10/11/1978 Rep. 10723/2992, i sigg. _____ . con sede in Galeata e in essa conferiscono i beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 5 Particelle 54, 60, 66,70,55,56, 58, 59, 61, 62,64, 65, 69, 67 e 68 per una superficie complessiva di Ha. 9.15.81.

Trascritto a Forlì il 30/06/2016 Art. 8.431 (All.to "3").

- Con Atto di Compravendita del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana del 31/10/1986 Rep. 40343/9148, il sig. _____ vendeva alla società _____ . con sede in Galeata la piena proprietà, fra gli altri, dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 53 Particelle 28, 32 e 74 della superficie di Ha 6.29.46.

Trascritto a Forlì il 12/06/2009 Art. 7.116. (All.to "4").

- Con Atto di Compravendita del Notaio Fabbri Alessandro di Forlì del 23/03/2011 Rep. 5960/3026, il sig. _____ vendeva alla società _____ con sede in Galeata la piena proprietà, fra gli altri, dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 5 Particelle 159 e 160 della complessiva di mq. 830. Trascritto a Forlì il 19/04/2011 Art. 4.271. (All.to “5”).

- Con Atto di Trasformazione agevolata del Notaio Fabbri Alessandro di Forlì del 29/05/2016 Rep. 8227/4133, la società _____ con sede in Galeata si trasforma in società _____ con sede in Galeata alla piena proprietà, fra gli altri, dei beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Foglio 5 Particella 172 Subalterni 1-2-3 oltre al terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 5 Particella 172, Ente Urbano, di mq. 7.043 e terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 5 Particelle 54-56-58-59-60-61-62-64-65-66-68-69-70-170-160 e al Foglio 53 Particelle 28 e 32. Registrato a Forlì il 27/06/2016 al n. 4.633. (All.to “6”).

- Con Atto di Compravendita del Notaio Maltoni Marco di Forlì del 29/05/2018 Rep. 32790/21685, la società _____ con sede in Galeata vendeva alla società _____ con sede in Galeata la piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Galeata sez. Civitella di Romagna al Foglio 5 Particelle 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 160, 170 e al Foglio 53 Particelle 28 e 32 oltre fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Foglio 5 Particella 172 subalterni 1-2-3-4 e 5 con l’Ente Urbano identificato al Catasto Terreni del Comune di Galeata sez. Civitella di Romagna al Foglio 5 Particella 172 di mq. 7.043

Trascritto a Forlì il 08/06/2018 Art. 6.418 e successiva

Trascrizione del 09/07/2018 Art. 7.558 in rettifica della precedente, ...”*in quanto per mero errore di scritturazione le particelle 28 e 32 del Foglio 53 distinte al Catasto Terreni del Comune di Galeata, erano state erroneamente identificate con la sezione di Civitella di Romagna, anziché correttamente con la sezione Galeata*” (All.to “7”)

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

ACCERTAMENTI

Presso l’Agenzia del Territorio di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome della società in liquidazione controllata

(All.to “8”), e a nome del socio illimitatamente responsabile

(All.to “9”), al fine di verificare l’esistenza di formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di relazione.

Trascrizioni contro

- Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione Controllata del 13/10/2023 Rep. n° 57/2023 a favore della Massa dei Creditori della procedura di liquidazione controllata della società con sede in Galeata avente ad oggetto, la **piena proprietà** degli immobili sita in Comune di Galeata Loc. Buggiana, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Foglio 5 Particella 172 Subalterni 1-2-3 e al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 5 Particelle 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 160, 170 e al Foglio 53 Particelle 28 e 32.

Trascritto a Forlì il 23/10/2023 Art. 12.777 (vedasi all.to “1”).

- Verbale di Pignoramento del 10/06/2022 Rep. n° 2042 a favore del sig. contro la società con sede in Galeata avente ad oggetto, la **piena proprietà** degli immobili sita in Comune di Galeata identificati al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 53 Particelle 28

e 32.

Trascritto a Forlì il 27/07/2022 Art. 10.279 (All.to “10”).

Iscrizioni contro

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato del Notaio Maltoni Marco del 29/05/2018 Rep. 32791/21686 per la somma di €. 1.146.000,00 a fronte di un capitale di €. 573.000,00 a favore di

, gravante la **piena proprietà** degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 5 Particelle 54, 56, 58,59,60,61,62, 64, 65, 66, 68,69, 70, 160,170 e al Foglio 53 Particelle 28 e 32, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Foglio 5 Particella 172 Subalterni 1-2-3-4 e 5 con l’Ente Urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 5 Particella 172 di mq. 7.043.

Iscritta a Forlì il 08/06/2018 Art. 1.624 (All.to “11”).

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI A NOME DEI PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla ricerca NON sono emerse formalità a nome dei precedenti proprietari (All.to “12”).

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

Presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto- è stata estrapolata copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari e gli estratti di mappa catastale relativi ai terreni agricoli.

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

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome della Società in Liquidazione controllata per verificare l’esistenza di contratti registrati

per le porzioni immobiliari (All.to “13”). Dalla ricerca NON sono emersi contratti per la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità della società in liquidazione e del socio illimitatamente responsabile.

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

La proprietà immobiliare destinata a Zonizzazione R.U.E. - Territorio rurale regolata dall'articolo 3.22 del R.U.E. è interessata da:

- Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP) –Zone di particolare interesse paesaggistico –ambientale regolata dall'articolo 2.4 del R.U.E., come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Galeata in data 24/11/2023. (All.to “14”).

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

La proprietà immobiliare non è soggetta ai vincoli o oneri anche di natura condominiale.

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

Le spese di gestione annua del complesso immobiliare non sono stimabili, in quanto trattasi di attività per l'allevamento polli e il terreno è al servizio per l'allevamento.

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

Gli immobili in base al Certificato di Destinazione Urbanistica N. 1062/2023 rilasciato dal Comune di Galeata, hanno la seguente destinazione:

- sulla base della Zonizzazione RUE regolata dall'articolo 3.22 del RUE, di **Territorio Rurale**. (vedasi All.to "14")
- sulla base della **Destinazione Urbanistica**, della:
 - Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54-56-58(p)-59(p)-60-61-62(p)-64-65(p)-66-68-69-70-160-170-172 ricadono in:
 - Zona interessata da: *Aree non percorse dal fuoco*;
 - Zona interessata da: *Vincolo Idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR3/1999*;
 - Sezione A –Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54 (p)-56(p) -58-59-61(p) 64 -65(p) -66-69-70(p) -160-170 (p) -172 ricadono in:
 - Zona interessata da: *Fascia di rispetto corsi d'acqua tutelati ai sensi del DLgs 42/04*;
 - Sezione A –Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 56(p) - 60(p) - 68(p) -70(p) ricadono in:
 - Zona interessata da: *Aree tutelate per legge DLgs 42/04 –art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri*;
 - Sezione B –Galeata Foglio 53 mappali 28-32 ricadono in:
 - Zona interessata da: *Autorità di bacino – assetto rete idrografica -Art. 3 – aree ad elevata probabilità di esondazione*;
 - Sezione B – Galeata Foglio 53 mappale 28(p) ricade in:
 - Zona interessata da: *Vincolo Idrogeologico – R.D. 367/1923 e LR 3-1999*,
 - Zona interessata da: *Aree non percorse dal fuoco*;
- sulla base del **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato della
 - Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) – 56 – 58 – 59 - -60 - -61 -62 – 64 – 65 – 66 -68 – 69 – 70 – 160 – 170 – 172 ricadono in:
 - Zona interessata: *Aree tutelate per Legge DLgs 42/04 -art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative asce di rispetto profonde 150 metri*;
 - Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) – 56(p) – 59 – 62(p) – 65(p) – 170(p) – 172(p) ricadono in:

- Zona interessata: *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale – ambientale –A-18c regolata dall’articolo 3.33 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) – 56(p) – 60(P)– 68(p) – 69(p) – 70(p) – 160 – 170(P) -172 ricadono in:
- Zona interessata: *Crinali regolata dall’articolo 2.7 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) – 56(p) – 60(P)– 68(p) – 70(p) – 170(p) -172 ricadono in:
- Zona interessata: *Depositi alluvionali terrazzati regolata dall’articolo 2.15 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) –59(p) – 60(p)– 69 –70(p) – 160 – 170(p) -172 ricadono in:
- Zona interessata: *Tutela fluviale –Zone ricomprese nel limite morfologico (Art. 17b PTCP) regolata dall’articolo 2.4 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 56(p)– 60(p)– 68(p) –70(p) ricadono in:
- Zona interessata: *Tutela fluviale –Zona di paesaggio fluviale (Art. 17c PTCP)) regolata dall’articolo 2.4 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 58 – 59 – 61 – 62 – 64 – 65 - 69(p) -170(p) ricadono in:
- Zona interessata: *Invasi ed alvei di laghi, bacini, e corsi d’acqua (Art. 18 PTCP) regolata dall’articolo 2.5 del P.S.C.;*
- Zona interessata: *Tutela fluviale –Fasce di espansione inondabili (Art. 17a PTCP) regolata dall’articolo 2.4 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 58(p) – 59(p) – 62(p) – 64 – 65(p) – 66 - 69(p) – 160(p) - 170(p) – 172(p) ricadono in:

- Zona interessata: *Interesse paesaggistico -ambientale (Art. 19 PTCP) – Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale regolata dall’articolo 2.6 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappale 65(p) -170(p) ricade in:
 - Zona interessata: *Sistema forestale e boschivo - Conifere adulte regolata dall’articolo 2.2 del P.S.C.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappale 172(p) ricade in:
 - Zona interessata: *Sistema forestale e boschivo – Cespuglietti: ambiente a vegetazione arbustiva regolata dall’articolo 2.2 del P.S.C.;*
- Sezione B – Galeata Foglio 53 mappali 28 - 32 ricadano in:
 - Zona interessata *Localizzazione edifici con numerazione scheda – PSC – RUE, regolata dall’articolo 3.36, 3.37 del P.S.C.;*
- Sezione B – Galeata Foglio 53 mappali 28(p) ricade in:
 - Zona interessata: *Ambiti agricoli di rilievo con forte presenza di elementi di valore naturale – ambientale –A -18c, regolata dall’articolo 3.33 del P.S.C.*
 - Zona interessata: *Ambiti agricoli di rilievo con forte presenza di elementi di valore naturale – ambientale –A -18c, regolata dall’articolo 3.33 del P.S.C.;*
 - Zona interessata: *Interesse paesaggistico – ambientale (Art. 19 PTCP) – Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale, regolata dall’articolo 2.6 del P.S.C.;*
- Sezione B – Galeata Foglio 53 mappali 28(p) ricade in:
 - Zona interessata: *Sistema forestale e boschivo –Formazioni boschive del piano basale submontano regolata dall’articolo 2.2 del P.S.C.;*
- sulla base del **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.)** approvato della -Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54 – 56 – 58 – 59(p)- -60(p) – 61(p) – 62(p) – 170(p) – 172(p) ricadono in:
 - Zona interessata: *Sistema forestale e boschivo - Cespugliati: ambienti a vegetazione arbustiva regolata dall’articolo 2.2 del P.S.C.;*

- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) – 56 – 58 – 59- -60- 61– 64(p) – 65 – 66 – 68 – 69 – 70 – 160 – 170 – 172 ricadono in:
 - Zona interessata: *Limite all'insediamento di allevamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano regolata dall'articolo n.d. del R.U.E.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) – 56(p)– 59(p)- -62(p) - 65(p) – 170(p) – 172(p) ricadono in:
 - Zona interessata: *Zonizzazione RUE – Territorio rurale regolata dall'articolo 3.22 del R.U.E.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) – 56(p) –60(p) - 68(p) – 70(p) – 170(p) – 172(p) ricadono in:
 - Zona interessata: *Crinali regolata dall'articolo 2.6 del R.U.E.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 54(p) - 60(p) – 69 – 70(p) – 160 - 170(p) – 172 ricadono in:
 - Zona interessata: *Tutela fluviale – Zone ricomprese nel limite morfologico (Art. 17b PTCP) regolata dall'articolo 2.3 del R.U.E.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 56(p) – 60(p)- 68(p) – 70(p) ricadono in:
 - Zona interessata: *Tutela fluviale – Zone di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17c PTCP) regolata dall'articolo 2.3 del R.U.E.;*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappali 58 – 59 – 61 – 62 -65 - 66 – 69(p) – 170(p) ricadono in:
 - Zona interessata: *Tutela fluviale –Fasce di espansione inondabili (Art. 17° PTCP) regolata dall'articolo 2.3 del R.U.E.*
- Sezione A – Civitella di Romagna Foglio 5 mappale 172(p) ricade in:
 - Zona interessata: *Interesse paesaggistico – ambientale (Art. 19 PTCP) – Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale regolata dall'articolo 2.4 del R.U.E.;*
- Sezione B – Galeata Foglio 53 mappali 28 - 32 ricadano in:

- Zona interessata: *Localizzazione edifici con numerazione scheda - PSC/RUE regolata dall'articolo 3.27 del R.U.E..*

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galeata si è provveduto ad eseguire richiesta di accesso atti amministrativi per la porzione immobiliare oggetto del presente lotto.

Dalla ricerca sono stati forniti i seguenti titoli edilizi: (All.to "15")

- Concessione Edilizia n° 106 del 25/07/1978;
- Concessione Edilizia n° 501 del 06/07/1985;
- Concessione Edilizia n° 64 del 13/02/1989;
- S.C.I.A. N. 353 DEL 10/04/2018 e
- C.E.A. 414/2019 Pratica prot. n. 2415 del 03/04/2019.

-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 ...

Dal confronto fra gli elaborati forniti dal Comune di Galeata con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità tali da richiedere una variazione catastale o la presentazione di richiesta di un titolo abilitativo.

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

Le proprietà immobiliari non risultano gravate da censo, livello o uso civico.

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

A seguito di ricerca presso il sito SACE della Regione Emilia Romagna sono risultati registrati due Certificazioni (All.to "16"), rispettivamente relative al sub. 1 e sub. 2 della Particella 172 del Foglio 5 del Comune di Galeata:

Il subalterno 1 risulta in classe energetica "G", come da attestato n. 01433-101774-2016, rilasciato il 30/11/2016, valido fino al 30/11/2026, redatto dal geom. Alessandro Torelli;

Il subalterno 2 risulta in classe energetica “G”, come da attestato n. 01433-101789-2016, rilasciato il 30/11/2016, valido fino al 30/11/2026, redatto dal geom. Alessandro Torelli.

Per gli altri immobili (Sub. 3 - catg. D/10) non c’è l’obbligo della certificazione energetica.

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

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, non sono state accertate difformità tali da richiedere delle variazioni catastali.

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

La porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata.

-17.0) Qualora rilievi variazioni colturali o cambio d’uso, accerti se è già stata presentata agli Uffici competenti domanda di variazione

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrato uno stato di abbandono dei terreni, con la destinazione degli stessi invariata.

-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni

Consistenza commerciale, in base alle Norme UNI 15733.

La superficie commerciale delle porzioni immobiliari è stata desunta dagli elaborati grafici architettonici e dalle planimetrie catastali.

Subalterno 1

Superficie (Abitazione, servizi e tettoia) Mq. 91,50

Subalterno 2

Superficie (Abitazione, servizi) Mq. 231,70

Subalterno 3 (Capannoni per allevamento e servizi)

Capannone a volta Mq. 990 x 30% = Mq. 297,00

Capannone a due piani :

Piano terra	Mq. 1.000 x 100% =	Mq. 1.000,00
Piano primo	Mq. 1.000 x 30% =	Mq. 300,00
Capannone fatiscente	Mq. 950 x 10% =	Mq. 95,00
Servizi vari fatiscenti	Mq. 300 x 10% =	<u>Mq. 30,00</u>
	Complessivamente	Mq. 1.722,00

- Terreno agricolo Ha. 12.55.35, come sopra descritto.

- Terreno adibito a corte e sedime mq. 7.043.

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, 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, per l'unità (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, operatori del settore costruttori, ecc... ed infine verificando i parametri dell'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

- **18.1) Stima terreno agricolo:**

Valori di riferimento reperiti su trattazioni presenti sul mercato immobiliare:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
-------------	-----------------	--------	-------------------

CIVITELLA DI ROMAGNA, proponiamo podere di 27 ettari di terreno agricolo, di cui coltivabili 8	270.000	€ 80.000,00	€ 0,30
Valle del Bidente nel Comune di Civitella di Romagna, vendiamo Azienda Agricola di grandi dimensioni con 98 ettari di terreno e 1.430 mq di immobili.	981.500	€ 750.000,00	€ 0,76
CIVITELLA DI ROMAGNA -Località Castagnolo , tra Civitella e Nespoli -terreno agricolo in posizione ben accessibile	93.478	€ 99.000,00	€ 1,06
		valore medio	€ 0,71

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

in base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì (V.A.M. della Regione Agraria n. 4) il valore di terreni agricoli con qualità seminativo, pascolo e bosco ceduo € 16.150,00/Ha, € 4.000,00/Ha ed € 3.000,00/Ha.

- Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima.

Sulla base dei valori reperiti, si ritiene coerente con i prezzi di mercato, applicare la media fra i valori agricoli medi e il valore medio delle contrattazioni:

$[(€ 16.150,00 + € 4.000,00 + € 3.000,00) : 3 + € 0,71] : 2 = € 0,74/mq.$

- Valore di stima del terreno agricolo:

Superficie catastale complessiva Mq. 125.535 x € 0,74 = **€ 92.895,90.**

- **18.2) Stima terreno a corte e sedime:**

Superficie catastale Mq. 7.043 x € 1,00 = **€ 7.043,00.**

- **18.3) Stima Fabbricati:**

Valori di riferimento reperiti su trattazioni presenti sul mercato immobiliare:

Residenziale

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casale agricolo collinare situato nell'appennino forlivese, composto da 3 unità abitative in parte da ristrutturare, un capannone, cantina, vecchia stalla, rimessa e 9 ettari di terreno.	250	€ 110.000,00	€ 440,00
CIVITELLA DI ROMAGNA a soli 2 km dal paese, lontano da altre abitazioni ed avvolta da un bellissimo bosco, casa in sasso completamente ristrutturata di circa 200 mq oltre ad 80 mq	1.530	€ 450.000,00	€ 294,12

Nelle colline romagnole proponiamo in vendita casa rustica abbinata su un lato ad un'altra porzione, con terreno agricolo di proprietà, Si trova nel comune di Galeata al confine con Civitella,	151	€ 44.000,00	€ 291,39
		valore medio	€ 341,84

Produttivo

Dalla ricerca eseguita, non sono presenti, sul mercato della zona, un numero sufficiente di comparazione, pertanto si è estesa la ricerca in altre zone, sempre facendo riferimento a capannoni per allevamenti. Il prezzo medio dei capannoni varia molto sia per la tipologia sia per lo stato degli stessi, pertanto si è ritenuto di acquisire la valutazione media.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Civitella Di Romagna piena proprietà di fabbricato terra cielo ad uso deposito agricolo disposto su un unico livello ed eretto su un lotto di terreno pertinenziale di mq. 578, che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva .	292	€ 33.000,00	€ 113,01
Località San Carlo di Cesena, capannoni allevamento suinicolo	1.000	€ 255.000,00	€ 255,00
Complesso immobiliare in Città di Castello	3.315	€ 1.360.800,00	€ 410,50
Capannoni avicoli in località Este (FE)	8.000	€ 1.350.000,00	€ 168,75
Si vende proprietà di mq 5100 nello stato in cui si trova a Portico di Romagna provincia Forlì Cesena. Su suddetta proprietà si trovano due capannoni categoria D/10 Da ristrutturare o demolire	5.300	€ 90.000,00	€ 16,98
Zona Cervia, capannone agricolo (depositi ed ex porcilaia)	1.100	€ 195.000,00	€ 177,27
		valore medio	€ 190,25

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

Provincia: FORLÌ

Comune: GALEATA

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 2 - ZONA C - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE - SAN ZENC

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	320	420	L
Capannoni tipici	NORMALE	355	480	L
Laboratori	NORMALE	390	530	L

Provincia: FORLÌ

Comune: GALEATA

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 2 - ZONA C - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE - SAN ZE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1200	L
Box	NORMALE	590	780	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1300	L

Considerata l'ubicazione delle porzioni immobiliari, il contesto edilizio in cui sono ubicate, il momento di crisi generalizzato del mercato immobiliare si ritiene di assumere quale valore di riferimento, il valore determinato dalla media dei valori di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui avremo:

- Fabbricati residenziali (€ 341,84 + € 880,00) : 2 = € 610,92/mq.

- Fabbricati produttivi (€ 190,25 + € 355,00) : 2 = € 272,62 al mq.

Pertanto, applicando il valore di riferimento alla superfici commerciali delle singole porzioni immobiliari, avremo:

Fabbricato residenziale Mq. 323,20 * €/mq. 610,92 = € 197.449,34

Fabbricati produttivi Mq. 1.722,00 * €/mq. 272,62 = € 469.451,64

(valore delle porzioni immobiliari in condizioni di normalità, di recente costruzione e/o ristrutturazione).

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
delle porzioni immobiliari.**

- Detrazione per vetustà fabbricato residenziale:

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella18@gmail.com*
Tel. 0547/301344

Si tratta di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato edificato in epoca remota, con materiali coevi e/o comunque obsoleti, pertanto si ritiene di decurtare il valore delle porzioni immobiliari di una percentuale del 50%, pari a
(€.197.449,34 - 50%) = €. 98.724,67

Deprezzamento per mancanza di garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulle porzioni immobiliari, trattandosi di una vendita in procedura liquidatoria, il valore sopra indicato verrà decurtato di un 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 98.724,67 - €. 9.872,46 = **€. 88.852,20.**

- Detrazione per vetustà fabbricati produttivi:

Si tratta di fabbricati che necessitano di manutenzioni importanti per poter essere nuovamente produttivi, pertanto si ritiene di decurtare il valore delle porzioni immobiliari di una percentuale del 60%, pari a:

(€.469.451,64 - 60%) = €. 187.780,65

Deprezzamento per mancanza di garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulle porzioni immobiliari, trattandosi di una vendita in procedura liquidatoria, il valore sopra indicato verrà decurtato di un 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 187.780,65 - €. 18.778,06 = **€. 169.002,58.**

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE:

Fabbricato abitativo	€. 88.852,20
Fabbricati produttivi	€. 169.002,58
Terreno Agricolo	€. 92.895,90
Terreno adibito a corte e sedime	<u>€. 7.043,00</u>
Complessivamente	€. 357.793,68.

Arrotondato per effetto commerciale in cifra tonda €. 358.000,00

(Trecentocinquantottomila/00).

Trattasi di una stima che presuppone condizioni di normalità, con la possibilità di un confronto sul mercato e avendo a disposizione, per la vendita, del tempo necessario per la dovuta pubblicità.

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

I beni oggetto di procedura di Liquidazione Controllata sono in capo per l'intera proprietà alla Società , pertanto non si pone il problema di una divisione.

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

Azienda agricola con fabbricato abitativo composto da due unità immobiliari, capannoni per l'allevamento dei polli, suddivisi in tre corpi staccati con terreno agricolo di Ha. 13.25.78 (Catastali) compresa l'area di corte e di sedime.

Alla data degli accessi i fabbricati ed i terreni erano in stato di abbandono e carenti di manutenzione.

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

I beni oggetto della presente procedura vengono proposti in vendita in un lotto unico, come prospettato nella presente relazione.

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

Si allega relazione di conformità urbanistico-edilizia e conformità catastale.

-23.0) Conclusioni riepilogative.

Lotto unico:

Intera proprietà di fondo agricolo composto da terreni agricoli della superficie complessiva catastale di Ha. 12.55.35, con tre fabbricati adibiti all'allevamento di polli e un fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari.

L'area di corte e di sedime ha una superficie catastale di Mq. 7.043 identificata con la Part. 172 Ente Urbano, il tutto in località Buggiana del Comune di Galeata, censite:

- al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, SEZ. Civitella di Romagna, **al Foglio 5**,
- **Particella 172, sub. 1**, Catg. A/3 cl. 1 di vani 4,0, superficie mq. 97, escluse area scoperta mq. 94, Rendita €. 206,58;
- **Particella 172, sub. 2**, Catg. A/3 cl. 1 di vani 8,5, superficie mq. 240, escluse area scoperta mq. 240, Rendita €. 438,99;
- **Particella 172, sub. 3**, Catg. D/10, Rendita €. 5.374,00;

Particella 172 sub.ni 4 e 5 (BCNC); edificati su area di corte e sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Galeata, Sez. Civitella di Romagna, **al Foglio 5**, con la **particella 172**, Ente Urbano di mq. 7.043;

oltre al terreno agricolo, sito in Comune di Galeata, Sez. Civitella di Romagna identificato, **al Foglio 5**:

Particelle 54-AA, 54-AB, 56, 58, 59, 60-AA, 60-AB, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 160, 170;

- **al Foglio 53, SEZ. Galeata**:

- Particelle 28 e 32

Valore complessivo dell'intero fondo €. 358.000,00 (Trecentocinquantottomila/00).

Sono esclusi dalla presente valutazione le attrezzature e i beni mobili.

- 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.
- * 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 e le eventuali possibilità edificatoria, poiché 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 09/01/2024

Il Perito incaricato
Geom. Roberto Zanella



Allegati:

All.to “1” – Ricorso Liquidazione controllata;

All.to “2” – Documentazione catastale;

- All.to “3”** – Atto Conferimento Notaio Mercatali A. Art. 8.431 del 30/06/2016;
- All.to “4”** – Atto Compravendita Notaio Mercatali A. Art. 7.116 del 12/06/2009;
- All.to “5”** – Atto Compravendita Notaio Fabbri A. Art. 4.271 del 19/04/2011;
- All.to “6”** – Atto di Trasformazione Notaio Fabbri A. Reg. n.. 4.633 del 27/06/2016;
- All.to “7”** – Atto Compravendita Notaio Maltoni M. Art. 6.418 del 08/06/2018;
- All.to “8”** – Ispezione ipotecaria a nome della società;
- All.to “9”** – Ispezione a nome del socio illimitatamente responsabile ;
- All.to “10”** – Verbale di Pignoramento Art. 10.279 del 27/07/2022;
- All.to “11”** – Ipoteca Volontaria Art. 1.624 del 08/08/2018;
- All.to “12”** – Ispezione a nome dei precedenti proprietari;
- All.to “13”** – Ricerca contratti di locazione e risposta Agenzia delle Entrate;
- All.to “14”** – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All.to “15”** – Documentazione tecnica amministrativa;
- All.to “16”** – Certificazioni Energetiche (Subb. 1-2).