

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**Sezione Civile - Fallimentare**  
**Ill.mo Giudice Dott.ssa BARBARA VACCA**  
**- Fallimento n° 46/2021-**

**Curatore del fallimento Dott.ssa Ester Castagnoli**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE EPURATA LOTTO N° 28**

\*\*\*\*\*

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

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

**- Quesiti:**

- 1) *identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 2) *verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della*

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

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

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

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

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

*7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici,*

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

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

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

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

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

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza

*sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

*15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di valutare*

*l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;*

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

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

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

*19) **nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, **in caso di comoda divisibilità**, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente*

*necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;*

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

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

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

**- Operazioni preliminari.**

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

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena - Sezione Catasto;
- ricerche presso il Comune di Mercato Saraceno, Sarsina, Sogliano al Rubicone e Cesena al fine di verificare la regolarità amministrativa degli immobili ai sensi della Legge 47/85 e, in particolar modo, per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per l'esecuzione Imm.re RG 166/2016 siano stati richiesti e/o rilasciati nuovi atti amministrativi per medesimi immobili.

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

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

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

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

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

**- RISPOSTA AI QUESITI:**

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

**SENTENZA DI FALLIMENTO**

Dalla Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento della .....contro ....., risultano, fra gli altri beni,

-l'intera proprietà in capo alla ....., degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 1233 (cat. C/2); Particella 1234 (cat. C/2);

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

- l'intera proprietà in capo alla ..... dell'area urbana identificata al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 1500;
- l'intera proprietà in capo alla ..... dell'immobile censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 1531;
- l'intera proprietà in capo alla ..... delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 452 sub. 17; Particella 453 sub. 7; Particella 453 sub. 8; Particella 453 sub. 9; Particella 453 sub. 10; Particella 453 sub. 17;
- l'intera proprietà in capo alla .... delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 9, 10, 13, 14, 39;
- l'intera proprietà in capo alla ..... delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 92 subalterni 4 e 5;
- l'intera proprietà in capo alla ..... dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particelle 1393, 1396, 1501, 1504, 1509, 1515, 1518, 1519, 1525, 1526, 1527, 1529, 1530, 1534, 1541, 1550, 1407, 1408, 1411, 1418, 1420, 1421, 1424;
- l'intera proprietà dei terreni in capo alla ..... dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particelle 1675, 1701, 1702, 1753, 1754, 1755, 1768, 1769;
- l'intera proprietà in capo alla ..... delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30;
- l'intera proprietà in capo alla ..... delle porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1698 subalterni 1,

2, 3 e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1698;

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

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

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

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

- l'intera proprietà in capo alla ..... della porzione immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1761 e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 1761;

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

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

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

- l'intera proprietà in capo alla .....della porzione immobiliare urbana censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 sub. 30;

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

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

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

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

NB: alcuni identificativi catastali di immobili ricompresi nella Sentenza dichiarativa di Fallimento sono cambiati, poichè si sono rese necessarie eseguire, a cura della scrivente pratiche di aggiornamrnto catastale sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati, ai fini della regolarità catastali.

#### **-Identificazione catastale.**

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite dalla scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati e successivamente alle pratiche di aggiornamento eseguite.

**Quota di 430/1000 di proprietà indivisa** di un ex centro sportivo costituito da fabbricato spogliatoio, piscina, campi da tennis e calcetto, il tutto dismesso e in pessimo stato, oltre a terreno circostante, sito in Comune di Sarsina, via San Martino snc, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina al **Foglio 48**;

**Particella 253 sub. 1 (ex part. 253)**, categoria D/6, Rendita Catastale €. 1.006,90 (rendita proposta ai sensi del D.M. 701/94);

Edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina,

al **Foglio 48**,

**Particella 253**, Ente Urbano di mq. 8.725;

Oltre a terreno adiacente identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina, al **Foglio 48**,

**Particella 165**, seminativo di classe 2 di mq. 11.397, Reddito Domincale €. 44,15, Reddito Agrario €. 32,37;

**Particella 262**, seminativo di classe 2 di mq. 144, Reddito Domincale €. 0,56, Reddito Agrario €. 0,41.

Il tutto in capo alla ditta catastale:

Antonini Giovanni, nato a Cesena il 23/08/1960, Cod. Fisc. NTNGNN60M23C573N, proprietario per 100/1000;

Giorgetti Mauro, nato a Sorbano il 15/10/1959, Cod. Fisc. GRGMRA59R15I842R, proprietario per 135/1000;

Suzzi Massimo, nato a Sarsina il 16/10/1949, Cod. Fisc. SZZMSM49R16I444M, proprietario per 165/1000;

Suzzi Sandro, nato a Cesena il 29/10/1957, Cod. Fisc. SZZSDR57R29C573A, proprietario per 170/1000;

..... con sede in Mercato Saraceno, p.iva 02079780405, **proprietaria per 430/1000.**

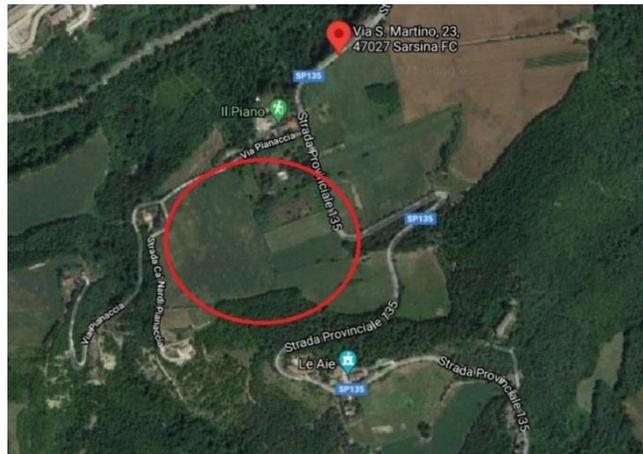
#### **- Confini**

La proprietà confina con la via San Martino; con il terreno (part. 163 e 37) di proprietà dei signori .....; con il terreno (part. 38) di proprietà della sig.ra .....; salvo altri.

#### **- Descrizione.**

Trattasi di un vecchio centro sportivo in stato di abbandono, sito in Comune di

Sarsina, nei pressi del ristorante al Piano anch'esso chiuso e dismesso da tempo.



La proprietà ha accesso dalla via San Martino per mezzo di cancelli in profilati metallici. Tutta l'area è in stato di abbandono.

Il fabbricato ad uso spogliatoio è stato oggetto di atti vandalici che ne hanno rovinato in gran parte la struttura e gli infissi. Si omette una descrizione dettagliata di tale immobile poiché di poca rilevanza come si evince dalle foto che si allegano.



Ai due lati del medesimo fabbricato vi sono due rampe di scale in muratura che consentono l'accesso alla piscina. Anche la piscina è in stato di abbandono e si presenta in cattivo stato.



L'area pertinenziale del centro sportivo (fabbricato spogliatoio e piscina) un tempo era adibita a campi da tennis e calcetto. Alla data del sopralluogo è stato possibile accertate la presenza dei medesimi campi anche se completamente rovinati. Sono stati accertati lampioni per l'illuminazione dei medesimi campi.



La restante parte di terreno adiacente al centro sportivo è in stato di abbandono, ricoperta da sterpaglie e alberi/bosco.



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

**- Provenienza**

-Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Dott. Notaio ..... del 08/11/2017 Re p. n° 31626/20875 la Società ..... s.a.s. con sede a Mercato Saraceno mutava di denominazione diventando ..... A seguito del medesimo atto la Società ..... diveniva proprietaria, fra gli altri beni della quota di 430/1000 del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particelle 165 e 262 e del fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particella 253.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028

**- Storia ventennale**

-Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. .... di Forlì del 30/09/2016 Rep. n° 29493/19355 il ..... con sede a Sarsina cedeva la proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particelle 165 e 262 e del fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particella 253, fra

gli altri, alla ..... per la quota di 430/1000.

Trascritto a Forlì il 20/10/2016 Art. 11.079

-Con atto di compravendita del Dott. .... di Cesena del 01/02/1999 Rep. n° 136774 il ..... con sede a Sarsina acquistava dalla sig.ra ..... l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particella 165 (oggi proprietà oggetto di procedura e rientrante nel presente Lotto).

Trascritto a Forlì il 23/02/1999 Art. 1.813

-Con atto di divisione del Dott. .... del 14/04/1989 Rep. n° 64515 fra i signori ....., i medesimi si dividevano la proprietà comune. A seguito del medesimo atto la sig.ra ..... diveniva proprietaria per 1/1, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particella 165.

Trascritto a Forlì il 08/02/1999 Art. 1.198

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

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della Società Fallita e per immobile, accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

- Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore ..... contro ....., dalla quale risulta, fra gli altri beni, la quota di 430/1000 di proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particelle 165 e 262 e del fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 48 Particella 253

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601

Iscrizioni contro

Nessuna iscrizione iscritta è stata accertata sui beni rientranti nel presente Lotto

contro la società Fallita.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI  
PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio, per la quota oggetto di procedura fallimentare..... non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni rientranti nel presente Lotto e oggetto di procedura.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I COMPROPRIETARI DEL  
BENE, NON OGGETTO DI PROCEDURA,**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei comproprietari del bene, non oggetto di procedura, ed in dettaglio a nome di:  
..... Dalla ricerca non sono emerse formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di procedura rientranti nel presente Lotto.

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

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

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

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita ricerca al fine di

accertare a nome del sig. .... l'esistenza di eventuali contratti di affitto registrati sui beni rientranti nel presente Lotto.

Dalla ricerca non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati .

#### Stato occupazionale alla data del sopralluogo

Alla data del sopralluogo la proprietà era in stato di abbandono e nella disponibilità della Società Fallita e degli altri comproprietari non falliti.

#### Canone di affitto

considerato che l'intera proprietà è in stato di abbandono e nello stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo non è utilizzabile per l'uso a cui è destinata si ritiene che non sia affittabile, pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

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

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

Sul terreno vigono i vincoli di Piano del Comune di Sarsina, in base alla destinazione urbanistica in cui è ricompreso, oltre ai vincoli e limitazioni previste per le aree interessate da fascia di rispetto stradale e da fascia di rispetto elettrica M.T.

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

Considerata la tipologia del bene, le dimensioni, lo stato accertato in occasione del sopralluogo, le spese di gestione annua si possono quantificare in €. 700,00 annue, al netto di imposte.

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stato richiesto il Certificato di

Destinazione Urbanistica del terreno.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Sarsina il 03/11/2021 , è emerso che:

nel Piano Strutturale Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 68886/146 del 14/09/2006 e successive varianti approvate con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 70346/146 del 19/07/2010 e con Delibera di Consiglio Provinciale n° 103517/57 del 10/12/2015 risulta avere la seguente destinazione:

- Aree ricomprese in parte in Ambito per nuovi insediamenti (art. A-12);
- Aree ricomprese in parte all'interno del Territorio Urbanizzato-Turrito (art. A-12);
- Aree in parte a seminativi (art. 11);
- Aree in gran parte interessate da deposito alluvionale (art. 27 del PTCP);
- Aree in piccola parte in dissesto frana quiescente per scivolamento di fango (art. 26 del PTCP);
- Aree in parte interessate dalla fascia di rispetto stradale;
- Aree in parte interessate dalla fascia di rispetto rete elettrica M.T.

nel Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n° 59 del 30/10/2008 e successive varianti approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 10/04/2013 e con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 31/03/2017 risulta avere la seguente destinazione:

- Aree ricomprese in Ambito per nuovi insediamenti (art. A-12);
- Aree ricomprese in parte all'interno del Territorio Urbanizzato-Turrito (sub. ambito A-13);
- in parte lotti in edificati all'interno dell'ambito urbano Turrito Subambito A13-2 Lotto n° 15;
- in parte dotazioni territoriali;

l'area distinta con la particella 262 ricompresa all'interno del Secondo Piano

Operativo Comunale (POC) –comparto 1 fase A, piano approvato con Delibera C.C. n° 36 del 27/07/2020.

**NB:** si invita chiunque fosse interessato al bene a verificare e preliminarmente accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina, poiché la destinazione urbanistica indicata è riferita alla data della presente relazione.

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

**-12.0) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2011 ...**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stata eseguita ricerca di atti amministrativi al fine di verificare i titoli edilizi interessanti l'immobile.

Dalla ricerca è emersa l'esistenza di una Pratica Edilizia n° 223/71 che alla data dell'accesso non è stata prodotta dall'ufficio preposto in quanto mancante in archivio.

#### Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Sarsina è stato accertato un ampliamento del fabbricato al fine di creare un piccolo w.c.

Tale difformità secondo la vigente normativa comunale risulta regolarizzabile mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria corredata di tutta la documentazione prevista dalla Regione e Comune.

Per tale onere si stima un onere di spesa pari a €. 8.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La società fallita diveniva proprietaria dell'intera proprietà dei beni con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. .... del

08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028 .

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

Il bene rientrante nel presente Lotto è un costituito da un fabbricato ad uso spogliatoio, in pessimo stato manutentivo e conservativo, con vetri rotti e privo di riscaldamento, oltre a piscina e terreno circostante un tempo adibito a campi da tennis e calcetto. Al momento della presente relazione non si è provveduto a redigere la Certificazione APE. Qualora si rendesse necessaria per la stipula, a seguito di aggiudicazione, sarà cura della scrivente prediporla.

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

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

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

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto costituita da un fabbricato ad uso spogliatoio con piscina e terreno circostante è censito al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina. In occasione del sopralluogo è stato accertato che sia la mappa catastale dei terreni relativamente alla sagoma del fabbricato, sia la planimetria catastale dell'immobile non erano conformi ai luoghi.

Al riguardo la scrivente ha provveduto a redigere pratiche di aggiornamento catastale sia al Catasto Terreni mediante procedura Pregeo , sia al Catasto Fabbricati mediante pratica Docfa , al fine di rendere conformi la planimetria e la mappa catastale allo stato dei luoghi.

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

- **Consistenza**

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali mentre la superficie del fabbricato è stata rilevata in loco.

#### Terreno

Particella 165	Mq. 11.397 catastali
Particella 262	Mq. 144 catastali
Particella 253	<u>Mq. 8.725 catastali</u>
Complessivamente	Mq. 20.266 catastali

#### Fabbricato

Spogliatoio	Mq. 96,70 al 100%=	Mq. 96,70
-------------	--------------------	-----------

#### **- Criterio di stima**

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, 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).

#### **Per fabbricato**

#### **- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri dell'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

#### Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Premesso che sul mercato immobiliare non sono stati accertati immobili simili per destinazione d'uso (servizio sportico/spogliatoio) nella zona di Sarsina e/o frazioni limitrofe, si ritiene di equiparare detto immobili a immobili ad uso deposito.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Deposito a Sarsina	90	€ 28.500,00	€ 316,66
Deposito al piano terra di fabbricato in Sarsina	65	€ 18.500,00	€ 284,61
Deposito a Sarsina	180	€ 49.000,00	€ 272,22
		<b>valore medio</b>	€ 291,15

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di locali deposito/ripostiglio il valore al metro-quadrato varia da un minimo di €. 300,00 ad un massimo di €. 500,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima del fabbricato

Per la determinazione del valore dell'immobile, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto urbano, dell'accesso dalla via principale; si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio fra il valore di mercato e il valore minimo reperito all'Agenzia delle Entrate [(€.291,15+ €. 300,00):2] pari a €. 295,57 al mq.

Per cui avremo:

$$V. \text{ fabbricato} = \text{Mq. } 96,70 * \text{€./mq. } 295,57 = \text{€. } 28.581,62$$

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche del fabbricato

- Detrazione per stato d'uso (pessimo, con parti rovinate e rotte, privo di impianti), che vengono quantificate nella misura forfettaria di un 40%, pari a (€. 28.581,62 -40%)=

- €. 11.432,65;

- Detrazione per pratica di sanatoria per le difformità accertate e/o per le opere di messa in pristino, stimate in

- €. 8.000,00

**Valore del fabbricato al netto delle detrazioni** €. 9.148,97

A tale valore è da aggiungere il valore della piscina presente in loco, considerato lo stato manutentivo e di abbandono e le dimensioni della stessa, che viene stimato a corpo pari a €. 20.000,00

Valore del fabbricato spogliato con piscina €. 29.148,97

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

Considerata la mancanza di garanzia sull'immobile, come previsto dal quesito, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 29.148,97 -10%= **€. 26.234,07**

**Per terreno**

**-Fonti delle informazioni utilizzate**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari e per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato.

Comparativi sul mercato immobiliare per terreno

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Sarsina - Terreno agricolo	300000	€ 255.000,00	€ 0,85
Sarsina - Terreno agricolo	80000	€ 60.000,00	€ 0,75
Sarsina - Terreno agricolo	4500	€ 7.000,00	€ 1,56
		<b>valore medio</b>	€ 1,05

Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

Sulla base delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la zona di Sarsina e frazione limitrofe, il valore di terreni agricoli è assestato su un valore ad Ettaro pari a €. 9.000,00 pari a €0,90 al mq.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima del terreno

Per la determinazione del valore del terreno si intende adottare il valore medio derivante dalle quotazioni medie di mercato e il valore reperito dall'Agenzia delle

Entrate, [(€ 1,05+ € 0,90):2] per cui € 0,975/mq.

Per cui avremo:

V. = mq. 20.266 catastali \* €/mq. 0,975 = € 19.759,35

A tale valore si ritiene di applicare una percentuale migliorativa pari al 30% poiché parte del terreno è servito da impiantistica elettrica con pali, che servivano un tempo per il centro sportivo, per cui

€ 5.927,80

Valore del terreno

**€ 25.687,15**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO** (fabbricato con piscina + terreno circostante) (€ 26.234,07+ € 25.687,15) = **€ 51.921,22 (intera proprietà)**

**V. quota di 430/1000 di proprietà oggetto di procedura in capo alla Società**

..... (€ 51.921,22 \* 430/1000)= **€ 22.326,12**

**-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 ...**

Il bene rientrante nel presente Lotto, costituito da un fabbricato spogliatoio con piscina un tempo legato a centro sportivo oltre a terreni circostante, è di proprietà della Società Fallita Società ..... con sede in Mercato Saraceno, p.iva ..... per la quota di 430/1000.

Una divisione della proprietà al fine di creare le quote di spettanza a ciascun comproprietario o anche al fine di creare la sola quota corrispondente a quella oggetto di procedura fallimentare non è attuabile per un problema di accessi e perché si verrebbe a creare delle servitù che svilirebbero il valore complessivo del bene.

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

**Intera proprietà** di un ex centro sportivo costituito da fabbricato spogliatoio, piscina, campi da tennis e calcetto, il tutto dismesso e in pessimo stato, oltre a terreno circostante, sito in Comune di Sarsina, via San Martino snc.

La proprietà immobiliare è in stato di abbandono e nella disponibilità della Società Fallita.

Sono state accertate difformità edilizie.

La vendita del bene è soggetta a IVA.

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

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

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

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

**-23.0) Conclusioni.**

**Quota di 430/1000 di proprietà indivisa** di un ex centro sportivo costituito da fabbricato spogliatoio, piscina, campi da tennis e calcetto, il tutto dismesso e in pessimo stato, oltre a terreno circostante, sito in Comune di Sarsina, via San Martino snc, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina, al **Foglio 48; Particella 253 sub. 1**, edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina, al **Foglio 48, Particella 253**, Ente Urbano di mq. 8.725; Oltre a terreno adiacente identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina, al **Foglio 48, Particella 165**, seminativo di classe 2 di mq. 11.397, Reddito Dominicale €. 44,15, Reddito Agrario €. 32,37; **Particella 262**, seminativo di classe 2 di mq. 144, Reddito Dominicale €. 0,56, Reddito Agrario €. 0,41. Il tutto in capo alla ditta catastale: Il tutto in capo alla ditta catastale: ....., nato a Cesena il 23/08/1960, Cod. Fisc. .... proprietario per 100/1000; ....., nato a Sorbano il 15/10/1959, Cod. Fisc. ...., proprietario per 135/1000; ....., nato a Sarsina il 16/10/1949, Cod. Fisc. ...., proprietario per 165/1000; ....., nato a Cesena il 29/10/1957, Cod. Fisc. .... proprietario per 170/1000; . .... con sede in Mercato Saraceno, p.iva 02079780405, **proprietaria per 430/1000.**

Alla data del sopralluogo la proprietà era in stato di abbandono e nella disponibilità

della Società Fallita e dei comproprietari non oggetto di procedura.

La vendita del bene è soggetta a IVA

**Valore della quota di 430/1000 di proprietà,**

alla data della presente relazione e alle condizioni attuali **€. 22.326,12**

**\*\* Note.**

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

eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, lì 13/12/2021

Il Perito incaricato

Canali p.a. Fabrizia