

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

“Fallimento della società

) con sede in

e del socio

accomandatario

)”

Curatore del fallimento Dott.ssa Ester Castagnoli

RELAZIONE AGGIORNATA

per il LOTTO PRIMO

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 tratta solo il Lotto Primo della relazione peritale, già depositata, dell'intero compendio di immobili oggetto di Sentenza di Fallimento; con la presente si procede ad un aggiornamento del valore di stima per l'avvenuto adozione del nuovo P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Cesena.

Considerata la richiesta, per la relazione aggiornata, inoltrata dalla Curatrice Fallimentare in data 18/05/2023, la scrivente ha ritenuto fare richiesta urgente al Comune di Cesena del Certificato di Destinazione Urbanistica e di procedere con una verifica/controllo incrociato con le risposte date ai quesiti nella relazione

peritale precedente, depositata in in data 13/12/2019.

Sì è altresì proceduto in autonomia ad eseguire un sopralluogo e documentare lo stato dei luoghi con fotografie.

- 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) *referisca **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 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.

- 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 _____ dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 1524 subalterni 7 e 9;

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

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

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 in data 25/05/2023.

Intera proprietà di un fondo rustico di mq. 106.678 catastali, con sovrastanti due manufatti in condizioni precarie, sito in Comune di Cesena, località Borello, via Stornite, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena (All.to "2"),
al **Foglio 249**,

Particella 2, bosco ceduo di classe 2 di mq. 3.557, Reddito Dominicale €. 2,76, Reddito Agrario €. 0,92;

Particella 9, seminativo di classe 5 di mq. 923, Reddito Dominicale €. 3,34, Reddito Agrario €. 4,29;

Particella 12, frutteto di classe 3 di mq. 7.447, Reddito Dominicale €. 130,77, Reddito Agrario €. 67,31;

Particella 112, bosco ceduo di classe 1 di mq. 986, Reddito Dominicale €. 1,02, Reddito Agrario €. 0,31;

Particella 274, relitto stradale di mq. 275;

Particella 277, area rurale di mq. 93;

Particella 282, relitto stradale di mq. 215;

Particella 283, area rurale di mq. 82;

Particella 343, frutteto di classe 3 di mq. 6.100, Reddito Dominicale €. 107,11, Reddito Agrario €. 55,13;

Particella 344, frutteto di classe 3 di mq. 7.960, Reddito Dominicale €. 139,77, Reddito Agrario €. 71,94;

Particella 345, frutteto di classe 3 di mq. 21.260, Reddito Dominicale €. 373,32, Reddito Agrario €. 192,15;

Particella 346, bosco ceduo di classe 2 di mq. 5.360, Reddito Dominicale €. 4,15, Reddito Agrario €. 1,38;

Particella 421 A, vigneto di classe 2 di mq. 2.000, Reddito Dominicale €. 20,66, Reddito Agrario €. 18,59;

Particella 421 B, seminativo di classe 3 di mq. 15.278, Reddito Dominicale €. 98,63, Reddito Agrario €. 78,90;

Particella 1022 A, seminativo di classe 5 di mq. 2.500, Reddito Dominicale €. 9,04, Reddito Agrario €. 11,62;

Particella 1022 B, bosco ceduo di classe 2 di mq. 7.872, Reddito Dominicale €. 6,10, Reddito Agrario €. 2,03;

Particella 1104, bosco ceduo di classe 1 di mq. 23.333, Reddito Dominicale €. 24,10,

Reddito Agrario €. 7,23;

Particella 1106, bosco ceduo di classe 1 di mq. 503, Reddito Dominicale €. 0,52,

Reddito Agrario €. 0,16;

Particella 1136, bosco ceduo di classe 1 di mq. 735, Reddito Dominicale €. 0,76,

Reddito Agrario €. 0,23;

Particella 1233 (ex p.1087), ente urbano di mq. 113;

Particella 1234 (ex p.1088), ente urbano di mq. 86;

E al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 249,

Particella 1233 (ex p. 1087), categoria C/2, di classe 1, consistenza 21 mq. Rendita

Catastale €. 53,14;

Particella 1234 (ex p. 1088), categoria C/2, di classe 1, consistenza 73 mq. Rendita

Catastale €. 184,74;

in capo alla ditta catastale:

proprietaria per 1/1.

- Confini

Il terreno podere confina con la via Stornite, con la proprietà della sig.ra

(Part. 347-348-349 e 1269), con la proprietà della sig.ra

(Part. 18-358 e 1023), con la proprietà del sig.

(Part. 14), con

la proprietà della società

(Part. 1191)

con la proprietà dei sigg.ri

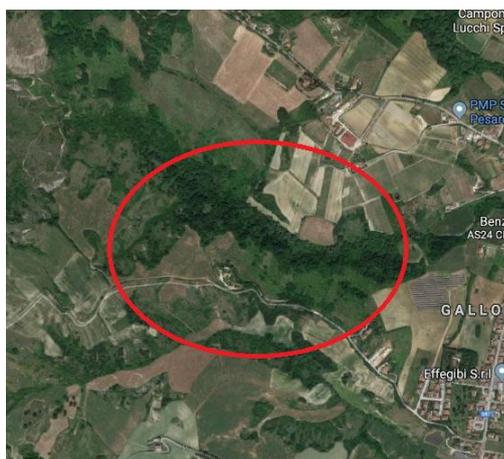
(Part. 20); salvo altri.

- Descrizione

L'immobile ispezionato in data 25/05/2023 è stato raggiunto con l'auto da Via Stornite per un primo tratto di strada e poi si è proseguito a piedi a causa dell'interruzione del stito stradale dovuto a frana.

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq. 106.678 catastali sito in Borello di Cesena, raggiungibile dalla via Stornite, nei pressi del parco della miniera di

Formignano. Il terreno ha una forma irregolare e una conformazione piano altimetrica di tipo collinare (in pendenza) con una buona esposizione solare ed una buona vista sulla vallata di Borello e Gallo. La zona circostante è costituita da campi agricoli e calanchi, fabbricati residenziali degli anni '60-'70 e da nuovi fabbricati monobifamiliari facenti parte di una lottizzazione residenziale sorta nell'ultimo decennio.



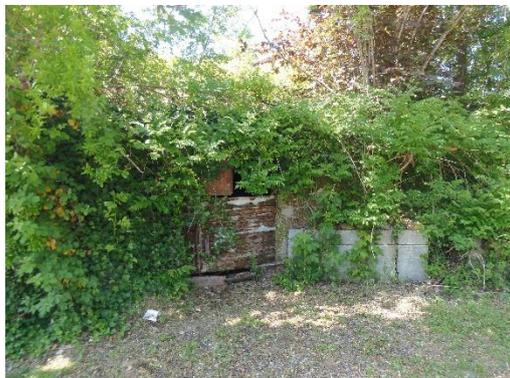
Il terreno ricoperto da arbusti e rovi spontanei è in parte occupato dal viale di accesso ai fabbricati limitrofi, edificati sulle particelle 20 e 276 (di proprietà di terzi).



Alla data del sopralluogo il terreno era privo di delimitazioni e recinzioni, ad eccezione del confine con la particella 20 che era delimitato da una recinzione costituita da un muretto in lastre prefabbricate e sovrastante rete metallica plastificata.

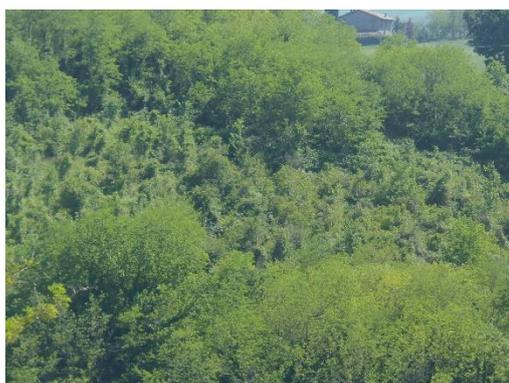
Sul terreno, in prossimità del vialetto di accesso alle abitazioni confinanti, è stata

accertata la presenza di due manufatti (condonati) in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, mentre un terzo fabbricato che doveva essere presente (come da condono) non era presente in quanto crollato.



I manufatti hanno una struttura di tipo precario con alcune parti realizzate in lastre di eternit che dovranno essere rimosse e smaltite da ditte specializzate.

L'ispezione ai fabbricati e soprattutto al terreno, a tratti, è risultata incompleta per i rovi e le piante spontanee sviluppatosi, oltre a aree dilavate e /o franate, nei tratti che a vista risultano in forte pendenza, anche per la recente alluvione (maggio 2023) che ha causato tanti smottamenti sul territorio collinare, oltre alla conformità calanchiva sul versante nord del terreno stesso.



N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo. Si intende precisare altresì che sul terreno non sono stati eseguiti

sondaggi e/o scavi di alcun tipo al fine di verificare la presenza di eventuali materiali e/o rifiuti e/o falde acquifere.

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

-Provenienza

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

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028 (All.to “3”)

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio Marcello Porfiri di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la _____ snc con sede in _____ veniva trasformata nella società _____ . Con il medesimo atto la _____ diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1087, 1088, 1104, 1106, 1136.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T (All.to “4”)

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la _____ . snc con sede in _____ veniva trasformata nella società _____ , con sede in _____ . Con il medesimo atto la _____ snc diveniva

proprietaria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1087, 1088, 1104, 1106, 1136.

L'atto non risulta trascritto (All.to "5").

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Paolo Giunchi del 10/07/1995 Rep. n° 97.595 Raccolta n° 29.961 la

con sede in _____ acquistava dalla sig.ra _____ l'intera proprietà del fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali sito in Comune di Cesena, località Borello, via Stornite, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 274, 277, 282, 283, 421 e 1022 della superficie complessiva di mq. 28.514.

Trascritto a Forlì il 28/07/1995 Art. 6.987 (All.to "6").

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 26/02/2010 Rep. n° 213.284 Raccolta n° 47.814 la

_____ s.n.c. acquistava dalla sig.ra _____ il terreno di mq. 1.238 catastali sito in Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1106 e 1136.

Trascritto a Forlì il 23/03/2010 Art. 3.056 (All.to "7").

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Barchi Sereno di Cesena del 08/07/2005 Rep. n° 12947/4674 la

acquistava dalla sig.ra _____ l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 2 di mq. 3.557; Particella 112 di mq. 986; Particella 1104 di mq. 23.333; Particella 9 di mq. 923; Particella 12 di mq. 7.447; Particella 343 di mq. 61; Particella 344 di mq. 7.960; Particella 345 di mq. 21.260; Particella 346 di mq. 5.360.

Trascritto a Forlì il 12/07/2005 Art. 8.270 (All.to "8").

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Porfiri Antonio di Cesena del 04/10/2000 Rep.n°155341 la _____ acquistava dal sig. _____

, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 343, 344, 345 e 346. Trascritto a Forlì il 26/10/2000 Art. 9.441 (All.to "9").

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Paolo Giunchi di Cesena del 30/08/1999 Rep. n° 117435 la sig.ra _____ acquistava dalla società _____ con sede in Ravenna, fra gli altri beni, l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1, 2, 8, 7, 16, 112 nonché del fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 8.

Trascritto a Forlì il 06/09/1999 Art. 8.362 (All.to "10").

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio Giunchi Paolo di Cesena del 15/02/1993 Rep. n° 85400 la sig.ra _____ acquistava dalla sig.ra _____ l'intera proprietà del terreno, fra gli altri, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 274, 277, 282, 283, 421.

Trascritto a Forlì il 04/03/1993 Art. 1.751 (All.to "11").

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 18/04/1991 Rep. n° 39/566 del defunto _____ i beni in capo al decuius, l'intera proprietà, fra gli altri beni del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 10 (oggi particelle 345 e 346) e la Particella 74 (oggi particelle 343 e 344) divenivano di proprietà del sig. _____

Trascritto a Forlì il 02/05/1991 Art. 4.204 (All.to "12"). L'eredità veniva accettata con atto del Dott. Notaio Agostino Pistocchi in data 18/10/1990 trascritta a Forlì il 15/11/1990 Art. 8.508.

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio De Martino Norante Filippo di Firenze del 25/10/1988 Rep. n° 12.699 la _____ veniva trasformata in _____ con sede in Ravenna. A seguito del medesimo atto di trasformazione societaria la _____ diveniva proprietaria, fra gli

altri beni, del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1, 2, 7, 8, 16 e 112.

Trascritto a Forlì il 16/06/1989 Art. 4.713 (All.to "13").

-Con atto di fusione di società per incorporazione del Dott. Notaio De Martino Norante Filippo di Firenze del 20/07/1988 Rep. 12430,

veniva fusa ed incorporata nella

A seguito del medesimo atto di trasformazione societaria la

diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1, 2, 7, 8, 16 e 112.

Trascritto a Forlì il 09/12/1988 Art. 9.019 (All.to "14").

-Atto di trasferimento di sede del Dott. Notaio Orfeo Porfiri di Cesena del 25/02/1978 Rep. n° 130.905 la

con sede in Firenze cambiava di sede societaria, ed in dettaglio da Firenze a Mercato Saraceno.

A seguito del medesimo atto di trasformazione societaria l

con sede in Mercato Saraceno diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1, 2, 7, 8, 16 e 112.

Trascritto a Forlì il 03/05/1978 Art. 3.662, variato il 27/04/2016 (All.to "15").

-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

(All.to "16") e per immobile (All.to "17"), accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

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

nonché in proprio del socio accomandatario contro

i, dalla quale risulta, fra gli altri beni, l'intra
proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio
249 Particella 1233 (cat. C/2); Particella 1234 (cat. C/2) e 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.

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

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società esecutata riguardante i beni immobili
rientranti nel presente Lotto.

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:

(All.to "18");

(All.to "19");

(All.to "20");

(All.to "21");

(All.to "22");

(All.to "23");

(All.to "24");

(All.to "25");

(All.to "26").

A nome della

.sas sono state accertate le

seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei

signori

riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1087, 1088, 1104, 1106, 1136.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977 (All.to "27").

-Verbale di pignoramento immobili del 24/01/2017 Rep. n° 244/2017 a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna spa con sede a Forlì contro [redacted] sas con sede a Mercato Saraceno riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 2, 112, 1104, 9, 12, 343, 344, 345, 346, 274, 277, 282, 283, 421, 1022, 1087 e 1088.

Trascritto a Forlì il 14/02/2017 Art. 1.590 (All.to "28").

A nome della [redacted] è stato accertato:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 08/07/2005 Rep. n° 12948/4675 dell'importo totale di €. 1.725.000,00 a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì spa con sede a Forlì contro [redacted] gravante, l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 2, 112, 1104, 9, 12, 343, 344, 345, 346, 274, 277, 282, 283, 421, 1022, 1087 e 1088.

Iscritta a Forlì il 12/07/2005 Art. 3.972 (All.to "29").

NB. l'ipoteca è stata oggetto di annotazione a iscrizione per erogazione a saldo del 21/05/2009 Rep. n° 209890/45864 a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì spa contro [redacted]

Annotata a Forlì il 07/07/2009 Art. 2.435

-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di Condanna del Tribunale di Forlì-Sezione di Cesena del 09/02/2012 Rep. n° 146/2012 dell'importo totale di €. 110.000,00 a favore dei signori

snc gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1087, 1088, 1104, 1106, 1136.

Iscritta a Forlì il 19/11/2014 Art. 2.480 (All.to "30").

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni rispettivamente del 13/05/2015 Rep. n° 26079/12768 Art. 1051 del 11/06/2015 e del 30/12/2014 Rep. n° 25701/12505 Art. 135 del 29/01/2015 con le quali venivano liberati dall'ipoteca immobili non rientranti nel presente Lotto.

A nome della

è stato accertato:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/07/2004 Rep. n° 145194/47695 dell'importo totale di €. 400.000,00 a favore della Banca di Cesena-Credito Cooperativo di Cesena e Ronta Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede a Cesena contro la sig.ra gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1010, 1043, 1, 7, 16, 9, 12, 343, 344, 345, 346, 1023, 419, 358 e 18.

Iscritta a Forlì il 31/07/2004 Art. 3.362 (All.to "31").

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni:

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 07/07/2005 Rep. n° 12937 a favore della Banca di Cesena-Credito Cooperativo di Cesena e Ronta Società

Cooperativa a Responsabilità limitata con sede a Cesena contro la sig.ra

con la quale venivano liberati dall'ipoteca i beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1104, 9, 12, 343, 344, 345 e 346. Annotata a Forlì il 04/10/2005 Art. 2.798.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 22/01/2010 Rep. n° 212889/47598 a favore della Banca di Cesena-Credito Cooperativo di Cesena e Ronta Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede a Cesena contro la sig.ra con la quale venivano liberati dall'ipoteca i beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 1106, 1136. Annotata Forlì il 26/02/2010 Art. 702.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 30/05/2017 Rep. n° 20200/10968 a favore della Banca di Cesena-Credito Cooperativo di Cesena e Ronta Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede a Cesena contro la sig.ra con la quale venivano liberati dall'ipoteca i beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 1228 e al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 249 Particella 1010 sub. 7 graffata con la Particella 1228. Annotata a Forlì il 09/06/2017 Art. 1.995.

* Annotazione per variazione del tasso di interesse del 09/08/2017 Rep. n° 9774/6698 a favore della Banca di Cesena-Credito Cooperativo di Cesena e Ronta Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede a Cesena contro la sig.ra . Annotata a Forlì il 08/09/2017 Art. 2.957.

A nome della è stato accertato:

Servitù

-Atto di costituzione di diritti del Dott. Notaio Giunchi Paolo di Cesena del 27/04/1990 Rep. n° 68358 riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 274 e 277. Con il medesimo atto la sig.ra istituiva a favore dei signori

servitù di passaggio sui terreni di sua propriet .

Trascritto a Forl  il 24/05/1990 Art. 4.261 (All.to "32").

-Atto di costituzione di diritti del Dott. Oliveri Giorgio di Forl  del 30/04/1991 Rep. n  23.553 riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 274, 277, 283, 282. Con il medesimo atto la sig.ra
istituiva a favore della
servitù di passaggio
sui terreni di sua propriet .

Trascritto a Forl  il 27/05/1991 Art. 4.900 (All.to "33").

Dalla ricerca eseguita a nome della

non sono state accertate formalit  pregiudizievoli attive riguardati il bene in questione.

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

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agencia delle Entrate di Forl  - Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari urbane e presso l'Agencia delle Entrate di Forl  -Sezione Catasto Terreni l'estratto di mappa.

- 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'Agencia delle Entrate di Cesena   stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome della
'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 il podere in disuso e nella disponibilit  della societ  fallita.

Canone di affitto

Considerata la posizione del terreno (ubicazione), la produttività dello stesso, le dimensioni dello stesso, lo stato manutentivo si ritiene che al momento il terreno non sia locabile.

- 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....

Alla data della presente relazione ed in base ai Piani Urbanistici in essere, sul terreno vigono i seguenti vincoli alle classificazioni non tematizzate nello strumento dello strumento urbanistico comunale:

- Vincolo idrogeologico (Regio Decreto-Legge 3267/1923) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: Depositi alluvionali terrazzati (art.27 PTPR - art.27 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: Corpi di frana quiescenti - privi di periodicità stagionale (art.26 PTPR - art.26 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Aree a rischio idrogeologico - R2 Rischio medio (art.13 PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142, comma 1, lettera g D.Lgs. 42/2004) (art.10 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Sistema dei crinali e sistema collinare: Limite morfologico collina-pianura (art.9 PTPR - art.9 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Sistema forestale boschivo: Formazioni boschive del piano basale submontano (art.10 PTPR - art.10 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;

- Rispetto stradale (D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interm.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG; oltre a

Note C.D.U.

Vincoli derivanti dalla pianificazione:

sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4, V5, RIR elaborati costitutivi del PUG.

Infrastrutture a rete

Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte alla tavola V 6.4. Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1.

Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio (All.to "34").

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

Le spese fisse di gestione del podere riguardanti il suo mantenimento si possono quantificare in circa €. 1.000,00 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.

In data 23/05/2023 il Comune di Cesena ha rilasciato il Certificato di Destinazione

Urbanistica (vedi All.to "34") dal quale secondo il PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 pubblicato sul BURBERT il 15/03/2023, il terreno in oggetto e distinto al Catasto del Comune di Cesena al Foglio 249 particelle 1022,1104, 1006, 112,1136, 12, 1233, 1234, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421 e 9, risulta avere una destinazione urbanistica di: Territorio Rurale di collina (art. 6.2.3) delle norme del Pug..

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

Presso il Comune di Cesena è stato eseguito accesso atti amministrativi al fine al fine di accertare eventuali atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà immobiliare(All.to "35").

Dalla ricerca è stata accertata una Concessione in Sanatoria n° 10964 del 30/08/1989 rilasciata dal Comune di Cesena alla sig.ra _____ riguardante l'ampliamento del fabbricato colonico al piano terra; modifica di destinazione d'uso al piano terra e primo da servizi agricoli ad abitazione; **realizzazione di fienile, deposito agricolo e vano cantina staccati.**

Si intende precisare che in loco solo due manufatti oggetto di Concessione in Sanatoria, costituiti da un locale cantina e il manufatto deposito agricolo erano presenti, mentre il terzo (fienile) non era più presente in quanto crollato.

Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo, presso la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto non sono state accertate opere abusive.

-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 il Comune di Cesena è stato eseguito accesso atti amministrativi al fine al fine di accertare eventuali atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà immobiliare (All.to 35).

Dalla ricerca è stata accertata una Concessione in Sanatoria n° 10964 del 30/08/1989 rilasciata dal Comune di Cesena alla sig.ra _____ riguardante l'ampliamento del fabbricato colonico al piano terra; modifica di destinazione d'uso al piano terra e primo da servizi agricoli ad abitazione; **realizzazione di fienile, deposito agricolo e vano cantina staccati.**

Si intende precisare che in loco solo due manufatti oggetto di Concessione in Sanatoria, costituiti da un locale cantina e il manufatto deposito agricolo erano presenti, mentre il terzo (fienile) non era più presente in quanto crollato.

Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo, presso la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto non sono state accertate opere abusive.

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

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

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

Il bene rientrante nel presente Lotto è costituito da appezzamento di terreno con la presenza di due manufatti (condonati) in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, di tipo precario privi di rifiniture ed impianti pertanto da ritenersi esclusi dalla redazione di Certificazione Energetica ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013.

-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 (terreno con sovrastanti manufatti) risulta censita al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cesena. Lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo è corrispondente alla situazione catastale agli atti.

-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni

- Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali, mentre la superficie dei manufatti presenti sul medesimo terreno è stata desunta dall'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria n° 10964/89.

Terreno

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Terreno a destinazione agricola | Mq. 106.013 catastali |
| Terreno adibito a relitto stradale | Mq. 665 catastali |

Fabbricati

| | |
|-------------------|-----------|
| Cantina | Mq. 20,90 |
| Deposito attrezzi | Mq. 84,70 |

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.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

-Comparativi sul mercato immobiliare

| DESCRIZIONE | SUP COMMERCIALE (mq) | VALORE | QUOTAZIONE AL MQ. |
|--|----------------------|---------------------|-------------------|
| ROVERSANO – terreno agricolo di 65.000 mq.,45.000 mq piantumato a frutteto di cui 600 ciliegi e 800 ulivi e 20.000 mq di bosco. | 65.000 | € 75.000,00 | € 1,15 |
| Luzzena di Csesna appezzamento di terreno, con sovrastante porzione di fabbricato attualmente diruto, avente destinazione seminativo arborato e pascolo. | 103.366 | € 47.250,00 | € 0,46 |
| Montereale,posizione collinare su Cesena ,terreno di 3 Ha coltivato a uliveto, | 30.000 | € 58.000,00 | € 1,93 |
| | | VALORE MEDIO | € 1,18 |

-Valori per terreni agricoli in base alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la zona collinare di Cesena (Borello – Luzzena), il valore di terreni impiantati a bosco degradato e a pascolo è di €. 4.000,00 ad Ettaro pari a €. 0,40 al mq; per i terreni impiantati a frutteto un valore ad Ettaro pari a €. 22.500,00 (€. 2,25 al mq.) e per i terreni adibiti a seminativo un valore ad Ettaro pari a €. 17.000(€. 1,70 al mq.)

Considerata l'ubicazione dei terreni, il fatto che si tratta di un unico corpo aziendale e considerato lo stato manutentivo, forte stato di abbandono, si ritiene equo applicare un valore medio fra le varie colture definite agli atti catastali, per cui avremo:

valore pari a $(\text{€}0,40 + \text{€}2,25 + \text{€}1,70) : 3 = \text{€} 1,45$ al mq.

-Valore di riferimento per la stima del terreno

La scrivente per la determinazione del valore del terreno intende adottare il valore medio derivante dalle quotazioni medie di mercato e il valore reperito dall'Agenzia delle Entrate, per cui € 1,31 $[(\text{€} 1,18 + \text{€} 1,45) : 2]$

Per cui avremo:

| | | |
|--|----|-----------------|
| V. terreno agricolo= mq. 106.013 * €/mq. 1,31= | €. | 138.877,03 |
| V. terreno a strada= | €. | 0,00 |
| V. manufatti presenti in loco= | €. | <u>5.000,00</u> |
| Valore complessivo del Lotto | €. | 143.877,03 |

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

| | | |
|---|----|-----------------------|
| - Considerato lo stato manutentivo delle colture in essere (vigneto e frutteto) non custodite e quindi impianti da abbattere, cattive condizioni del bosco e del sottobosco, oltre alle attuali condizioni del terreno per possibili avvallamenti e frani dovuti all'evento eccezionale (alluvione maggio 2023), si ritiene di applicare in deprezzamento del 30% (€.143.877,03*0.50) | | <u>- €. 71.938,51</u> |
| - Spese di demolizione e smaltimento dell'eternit presente nei manufatti edificati sul terreno, quantificate forfettariamente in | | <u>- €. 5.000,00</u> |
| Valore al netto delle detrazioni | €. | 66.938,52 |

- Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia

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

| | | | |
|--|-----------------|----|------------------|
| Valore attuale del bene = €. | 66.938,52 -10%= | €. | 60.244,67 |
| Valore attuale del bene arrotondato | | €. | 60.000,00 |

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

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

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

Intera proprietà di un podere di mq. 106.678 catastali sito in Borello di Cesena, via

Stornite, nei pressi del parco della miniera di Formignano, con destinazione agricola, sul quale sono edificati due manufatti condonati ad uso servizio (cantina e deposito attrezzi).

Alla data del sopralluogo il podere era in uso e nella disponibilità alla Società fallita. Considerata la posizione del terreno (ubicazione), la produttività, le dimensioni e lo stato manutentivo si ritiene che il terreno non sia locabile.

Non sono state accertate opere abusive.

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 è vendibile in un Unico Lotto.

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

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

-23.0) Conclusioni.

Intera proprietà di un fondo rustico di mq. 106.678 catastali, con sovrastanti due manufatti in condizioni precarie, sito in Comune di Cesena, località Borello, via Stornite, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 249, Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421,1022, 1104, 1106, 1136, 1233, 1234, e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 249, Particelle 1233 e 1234 in capo alla ditta catastale:

, proprietaria per 1/1.

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

La vendita del bene è soggetta a IVA

Valore dell'intera proprietà €. 60.000,00

**** 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 31/05/2023

Il Perito incaricato

Canali p.a. Fabrizia

Allegati:

- **All.to “1”**- Sentenza di Fallimento Art. 9.601 del 15/07/2021
- **All.to “2”**- Documentazione catastale Lotto n°1;
- **All.to “3”**- Modifiche di patti sociali art. 12.028 del 2017;
- **All.to “4”**- Trasform. di società registrata a Cesena 4012 serie 1T;
- **All.to “5”**- Trasform. di società del 25/05/2012 Rep. 386;
- **All.to “6”**- Compravendita art. 6.987 del 1995;
- **All.to “7”**- Compravendita art. 3.056 del 2010;
- **All.to “8”**- Compravendita art. 8.270 del 2005;
- **All.to “9”**- Compravendita art. 9.441 del 2000;
- **All.to “10”**- Compravendita art. 8.362 del 1999;
- **All.to “11”**- Compravendita art. 1.751 del 1993;
- **All.to “12”**- Denuncia di successione art. 4.204 del 1991;
- **All.to “13”**-Trasform. di società art. 4.713 del 1989;
- **All.to “14”**- Fusione di società art. 9.019 del 1988;
- **All.to “15”**- Isp. Ipotecaria con c.f. 02079780405;
- **All.to “16”**- Isp. Ipotecaria con c.f. 02079780405;
- **All.to “17”**- Ispezione ipotecaria per immobile;
- **All.to “18”**- Ispezione ipotecaria a nome della soc.
- **All.to “19”**- Ispezione ipotecaria a nome della soc.
- **All.to “20”**- Ispezione ipotecaria a nome di
- **All.to “21”**- Ispezione ipotecaria a nome

- **All.to “22”**- Ispezione ipotecaria della soc.
- **All.to “23”**- Ispezione ipotecaria della soc.
- **All.to “24”**- Ispezione ipotecaria soc.
- **All.to “25”**- Ispezione ipotecaria a nome
- **All.to “26”**- Ispezione ipotecaria a nome
- **All.to “27”**- Verbale di Pignoramento art. 5.977 del 08062016;
- **All.to “28”**- Verbale di Pignoramento art. 1.590 del 14022017;
- **All.to “29”**- Ipoteca volontaria art. 3.972 del 12072005;
- **All.to “30”**- Ipoteca giudiziale art. 2.480 del 19112014:
- **All.to “31”**- Ipoteca volontaria art. 3.362 del 2004;
- **All.to “32”**- Servitù art. 4.261 del 1990;
- **All.to “33”**- Servitù art. 4.900 del 1991:
- **All.to “34”**- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **All.to “35”**- Documentazione Tecnica Amministrativa.