

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° 29

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 dellacontro, 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 alladella 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 alladella 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.

Intera proprietà di frustoli di terreno sito in Comune di Sarsina, località Pian dei Lupini, censiti al Catasto Terreni del Comune di Sarsina,

al **Foglio 38**,

Particella 1702, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 302, Reddito Dominicale €. 0,94, Reddito Agrario €. 0,86;

Particella 1768, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 2.810, Reddito Dominicale €. 8,71, Reddito Agrario €. 7,98;

Particella 1769, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 273, Reddito Dominicale €.

0,85, Reddito Agrario €. 0,78;

Particella 1754, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 6.930, Reddito Domenicale €. 21,47, Reddito Agrario €. 19,68;

Particella 1753, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 3.658, Reddito Domenicale €. 11,34, Reddito Agrario €. 10,39;

Particella 1701, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 1.089, Reddito Domenicale €. 3,37, Reddito Agrario €. 3,09;

Particella 1675, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 214, Reddito Domenicale €. 0,66, Reddito Agrario €. 0,61;

Particella 1755, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 731, Reddito Domenicale €. 2,27, Reddito Agrario €. 2,08;

in capo alla ditta catastale:

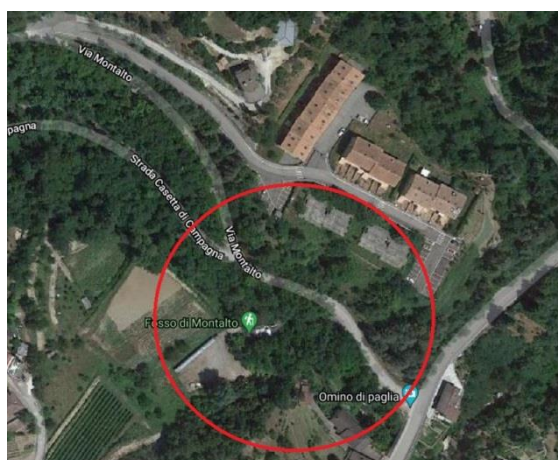
..... con sede a Mercato Saraceno, P.Iva 02079780405, proprietaria per 1/1.

- Confini

La proprietà confina il terreno (part. 1745) di proprietà della sig.ra; con la proprietà del Comune di Sarsina (part. 1759 e 1762); con la strada Provinciale; salvo altri.

- Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno in località Pian dei Lupini di Sarsina, a valle della nuova lottizzazione residenziale della medesima frazione urbana.



Il terreno in parte è adibito a scarpate ed in minima parte a seminativo.



Parte del terreno (part. 1768) risulta essere occupata dalla strada Comunale “denominata via Montalto” di accesso alla lottizzazione residenziale. Tale particella risulta essere ancora di proprietà della Società Fallita e il Comune di Sarsina al riguardo non ha ancora fatto la Delibera di Acquisizione di detta strada.

Sulla particella 1753 vi è una servitù di condutture trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì. Sulla particella 1701, la Geom. del Comune di Sarsina ha riferito esserci, per un tratto di circa mt. 1,50 una servitù di tubazione/fognatura come da scrittura prodotta. Quest’ultima servitù non risulta trascritta ai Registri Immobiliari di Forlì.

La particella 1769 è occupata dallo stradello di accesso al depuratore comunale e ad altre proprietà. Anche per questa servitù di passo, di fatto, non risulta trascritto nulla in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì.

- 2.0) verificati 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 con sede a Mercato

Saraceno mutava di denominazione diventando seguito del medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni dell'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 38 Particella 1675, 1701, 1702, 1753, 1754, 1755, 1768, 1769.

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

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società con sede in Mercato Saraceno, p.iva 02079780405. Con il medesimo atto la diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 38 Particella 1675, 1701, 1702, 1753, 1754, 1755, 1768, 1769.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società con sede in Mercato Saraceno, p.iva 02079780405. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dei beni rientranti nel presente Lotto.

L'atto non risulta trascritto

-Con atto di compravendita del Dott. di Forlì del 03/06/1998 Rep. n° 980 i signori vendevano alla Società , fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276.

Trascritto a Forlì il 08/06/1998 Art. 4.999

NB: a seguito delle medesime pratiche di aggiornamento catastale: frazionamento del 09/12/2008 Protocollo n° FO0251462 in atti dal 09/12/2008 (n° 251462.1/2008); frazionamento del 05/02/2010 protocollo n° FO0021345 in atti dal 05/02/2010;

tabella di variazione del 05/02/2010 Prot. n° FO0021345; frazionamento del 12/07/2018 Prot. n° FO0047946 in atti dal 17/07/2018, venivano originate le attuali particelle rientranti nel presente Lotto e oggetto di procedura.

-Con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del Dott. Notaio di Milano del 22/12/1975 Rep. n° 2450/305 liquidazione assegnava ai propri soci, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276.

Trascritto a Forlì il 17/01/1996 Art. 684

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 04/05/1991 Rep. n° 18224 acquistava dalla Società Civile per l'incremento zootecnico di Sarsina, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276.

Trascritto a Forlì il 31/05/1991 Art. 4.989

-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, l'intera proprietà in capo alla del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1675, 1701, 1702, 1753, 1754, 1755, 1768, 1769.

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

-Atto di cessione gratuite di aree e costituzione di servitù ad uso pubblico (art. 16.2 D.P.R. 380/2001) redatto dal Dott. di Forlì del 12/02/2020 rep. n° 31.195 Raccolta n° 16733 fra il Comune di Sarsina e la Società

.....per quest'ultima interveniva il sig. in qualità di Custode). Con il medesimo atto oltre a cedere aree destinate a opere di urbanizzazione si costituiva sulle particelle 1753 e 1755 del Foglio 38 di Sarsina a favore del Comune di Sarsina di servitù di condutture di uso pubblico, come da allegato A allegato al presente atto.

Trascritto a Forlì il 26/02/2000 Art. 2.117

NB: si intende fare presente che il Comune di Sarsina forniva alla scrivente documento di "Costituzione di Servitù di piccolo tratto di condotta fognante, opere di urbanizzazione area residenziale in Località Pian dei Lupini già cedute al Comune con atto notarile del Dott. del 12/02/2020 Rep. n° 31195" datato 14/10/2020 fra il Comune di Sarsina e il sig. in qualità rappresentante della ditta con si evidenziava che la condotta fognaria realizzata e ceduta al Comune di Sarsina interessava anche una piccola porzione della particella 1701 e pertanto risulta necessario integrare la servitù di passaggio della condotta di fognatura includendo anche tale porzione pari a mq. 6,00 come indicato nella planimetria allegata.

Tale documento non risulta trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari né risulta essere stata modificata e/o rettificata la servitù Art. 2117 del 26/02/2000.

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:

Società

A nome della è stato accertato:

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori con sede in Mercato Saraceno.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977

A nome della Società è stato accertato:

-Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 7 Legge 28/02/1977 n° 10 e successive modifiche e integrazioni del Dott. del 20/06/2006 Rep. n° 14551 per la costruzione di n° 8 alloggi di intervento di edilizia agevolata ammesso al finanziamento regionale ed in dettaglio per il convenzionamento per la locazione a termine redatta fra il Comune di Sarsina e la La presente convenzione riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particelle oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto).

Trascritto a Forlì il 12/07/2006 Art. 8.887

-Convenzione Urbanistica del Notaio del 07/11/2002 Rep. n° 8162 fra il Comune di Sarsina e, fra gli altri, la Società Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particelle oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto).

La presente convenzione veniva redatta per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Pian dei Lupini".

Trascritto a Forlì il 05/12/2002 Art. 13.468

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2003 Rep. n° 9660/3281 dell'importo totale di €. 3.600.000,00 a favore della Banca delle Marche con sede ad Ancona contro la riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particelle oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto).

Iscritta a Forlì il 26/09/2003 Art. 3.562

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 6 annotazioni, ed in dettaglio:

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 29/09/2010 Rep. n° 20084/9198 a favore con sede ad Ancona contro riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/10/2010 Art. 3222.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24618/11842 a favore con sede ad Ancona contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/03/2014 Art. 365.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25703/12507 a favore della con sede ad Ancona contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 26/01/2015 Art. 106

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26081/12770 a favore con sede ad Ancona contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1053

*Annotazione a erogazione a saldo del 23/11/2011 Rep. n° 220715/51706 a favoreCon sede ad Ancona contro la Annotata a Forlì il 12/12/2011 Art. 3.563

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24786/11960 a favore con sede ad Ancona contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 675.

A nome dei signori .. in liquidazione non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene in questione.

A nome della Società, per il bene rientrante nel presente Lotto è stato accertato:

-Decreto Prefettizio n° 23291/4 Rep. n° 2907 del 25/10/1969 in favore del Comune di Sarsina contro la Società gravante, fra gli altri beni, la particella 276 del Foglio 38 di Sarsina (oggi fra le altre, particelle oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto) con il quale veniva istituita servitù perpetua di acquedotto della larghezza di ml 2,00 e della lunghezza di mt. 156,90.

Trascritto a Forlì il 05/05/1970 Art. 4616

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.

- 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 i frustoli di terreno erano nella disponibilità della Società Fallita.

Si intende precisare che la particella 1768 è adibita a strada comunale "via Montalto" ma per la stessa il Comune di Sarsina non ha fatto Delibera di acquisizione per cui è ancora di proprietà della Società

Canone di affitto

Considerato la tipologia del bene, considerato che solo una parte del terreno è

utilizzabile e/o coltivabile in quanto parte dello stesso è a scarapete e strada, si ritiene che il canone di affitto annuo sia pari a €. 120,00.

- 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 vincolo paesaggistico, fascia di rispetto stradale, etc..

Su parte del terreno vigono altresì i vincoli, obblighi e limitazioni di cui alla Servitù Art. 2.114 del 26/02/2020 e integrazione del Comune di Sarsina

- 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 stata eseguita verifica della destinazione del terreno, secondo i vigenti Piani Urbanistici Comunali.

Dalla ricerca è emerso che parte del terreno è in zona agricola ed in minima parte in Ambito Urbano. E' stato accertato altresì che la particella 1768 di fatto è strada.

NB: a seguito dell'aggiudicazione srà premura della scrivente richiedere presso l'Amministrazione Comunale di Sarsina del Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

-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 stato eseguito accesso di atti amministrativi. A seguito della richiesta il Comune non forniva alcuna documentazione amministrativa avente ad oggetto i terreni in questione.

- 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 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 appezzamento di terreno pertanto non è soggetto a Certificazione APE.

-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 terreni è censita al Catasto Terreni del Comune di Mercato Sarsina. La situazione agli atti catastali era corrispondente allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni

- Consistenza

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

Nel conteggio non verrà presa in considerazione la particella 1768 poiché strada comunale anche se ancora di proprietà della Società Fallita.

Terreno

Particella 1675	Mq. 214 catastali
Particella 1701	Mq. 1089 catastali
Particella 1702	Mq. 302 catastali
Particella 1753	Mq. 3658 catastali
Particella 1754	Mq. 6930 catastali
Particella 1755	Mq. 731 catastali
Particella 1768	Mq. 2810 (strada)
Particella 1769	<u>Mq. 273 catastali</u>
Complessivamente	Mq. 13.197 catastali (al netto della part. 1768)

- 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).

-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
		valore medio	€ 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 a prato/pascolo 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:

$$V. = \text{mq. } 13.197 \text{ catastali} * \text{€/mq. } 0,975 = \quad \mathbf{\text{€. } 12.867,07}$$

A tale valore si ritiene di applicare dei deprezzamenti, ed in dettaglio:

-una percentuale di deprezzamento del 30% poiché gran parte del terreno è costituito da scarpate, per cui pari a - €. 3.860,12

- una percentuale di deprezzamento del 20% per la presenza di servitù trascritte e di fatto presenti in loco (vedi servitù per rete fognaria e accesso al depuratore), per cui pari a - €. 2.573,41

Valore del terreno, al netto delle detrazioni **€. 6.433,54**

-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 Società con sede in Mercato Saraceno, p.iva 02079780405.

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

Intera proprietà di frustoli di terreno sito in Comune di Sarsina, località Pian dei Lupini.

Il terreno in parte è adibito a scarpate ed in minima parte a seminativo.

Parte del terreno (part. 1768) risulta essere occupata dalla strada Comunale “denominata via Montalto” di accesso alla lottizzazione residenziale. Tale particella risulta essere ancora di proprietà della Società Fallita e il Comune di Sarsina al riguardo non ha ancora fatto la Delibera di Acquisizione di detta strada.

Sulla particella 1753 vi è una servitù di condutture trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì. Sulla particella 1701, la Geom. del Comune di Sarsina ha riferito esserci, per un tratto di circa mt. 1,50 una servitù di tubazione/fognatura come da scrittura prodotta, non trascritta ai Registri Immobiliari di Forlì.

La particella 1769 è occupata dallo stradello di accesso al depuratore comunale e ad altre proprietà. Anche per questa servitù di passo, di fatto, non risulta trascritto nulla in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì.

-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.

Intera proprietà di frustoli di terreno sito in Comune di Sarsina, località Pian dei Lupini, censiti al Catasto Terreni del Comune di Sarsina, al **Foglio 38, Particelle**

1702, 1768, 1769, 1754, 1753, 1701, 1675, 1755, in capo alla ditta catastale:
..... con sede a Mercato Saraceno, P.Iva 02079780405, proprietaria per
1/1.

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

Valore dell'intera proprietà,

alla data della presente relazione e alle condizioni attuali **€. 6.433,54**

**** 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