

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott.ssa BARBARA VACCA

Fall.to n° 12/2022

Curatore del fallimento Dott.ssa Sara TENTONI

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, con studio in Via Giordano Bruno,160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Curatore del **Fallimento** _____, Dott.ssa Sara Tentoni, espone il proprio operato.

- 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.

Effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Sezione Catasto di Forlì;
- ricerche presso il Comune di Sogliano al R. al fine di verificare la regolarità amministrativa dell'immobili ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì Cesena per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti gli immobili oggetto di relazione;

- sopralluoghi eseguiti in data 23/05/2022 e in data 18/08/2022, rilevando con strumentazione laser le porzioni immobiliari e documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

- RISPOSTA AI QUESITI:

- 1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare

SENTENZA DI FALLIMENTO

Dalla Sentenza dichiarativa di Fallimento Rep. n° 12/2022 del 29/03/2022 emessa dal Tribunale di Forlì a favore della Massa dei Creditori del

., risultano i seguenti beni immobili:

- **intera proprietà** dell'immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone censito al **C.E.U.** del medesimo Comune al Foglio 28 Particella 230 subalterno 1.

Trascritto a Forlì il 11/04/2022 Art. 4635 (All.to "1").

Lotto unico

Intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone censito al **C.E.U.** del medesimo Comune:

al Foglio 28

Particella 230 subalterno 1 Cat. D/7 Rendita €. 1.665,40 con porzione di corte esclusiva, non accessibile dall'interno e montacarichi esclusivo ma non utilizzabile in quanto accedente in altre proprietà.

Terreno comune al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 28 Particella 230 Ente Urbano di mq. 922.

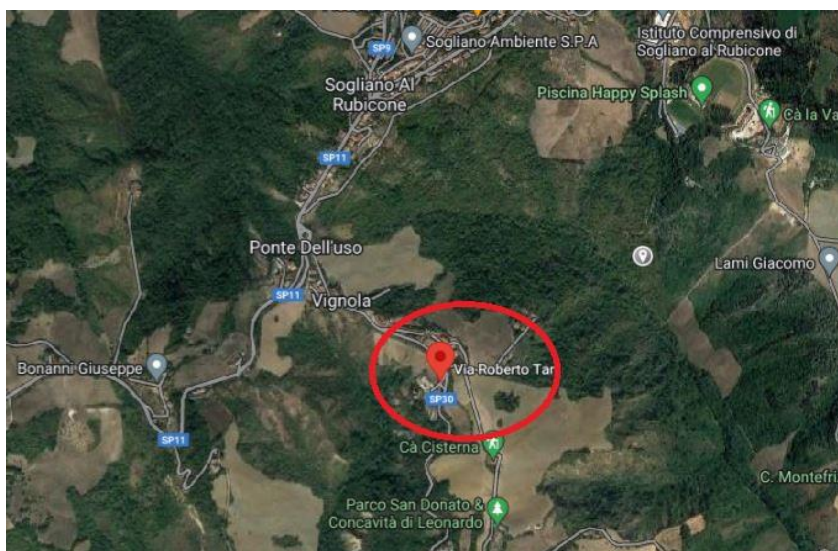
Attualmente la porzione immobiliare è accessibile esclusivamente attraverso la proprietà della società Italformaggi Srl (**non esiste servitù trascritta**).

CONFINI

La proprietà fallita confina con la proprietà delle parti comuni,

salvo altri.

- Descrizione della zona.



La porzione immobiliare oggetto di stima è posta in Comune di Sogliano al R., lungo Via Roberto Tani, all'interno della zona artigianale Vignola, ai margini del centro cittadino (Km. 1,200 circa). Questa porzione di territorio è a prevalente destinazione agricola, salvo qualche piccolo insediamento produttivo, come quello dove è sito l'immobile in oggetto.

- Descrizione della porzione immobiliare.

Trattasi di una porzione di fabbricato artigianale adiacente ad altre proprietà. Dispone di una piccola area cortilizia esclusiva, non delimitata, che condivide in parte con le proprietà confinanti. Tale corte esclusiva risulta retrostante rispetto alla via di accesso principale, è in pendenza e non è possibile passare da essa per accedere alla porzione di capannone interessata; risulta pavimentata con cemento in opera da esterni carrabile.



L'immobile è accessibile dalla via Roberto Tani attraversando un cancello carrabile in ferro zincato dotato di apertura elettronica a distanza, non ricadente però nella proprietà in oggetto (la porzione interessata risulta interclusa, sarà necessario definire delle condizioni di servitù di passaggio per poter accedervi sia in maniera carrabile che pedonale, **poiché attualmente non risultano servitù trascritte**. Per accedere si deve transitare attraverso l'area della società

-- (Part. 232) oppure dall'interno del capannone di proprietà del
(Part. 230 sub. 2) tramite il montacarichi.

Si evidenzia che oltre alla porzione di area di proprietà della società Fallita, risulta intercluso anche l'accesso all'interno dell'immobile di proprietà della società fallita, poiché il passaggio può avvenire esclusivamente attraverso l'interno dell'immobile di proprietà della (Part. n. 232) non fallita, oltre naturalmente attraverso il montacarichi dalla proprietà del

(Part. 230 sub. 2).

Le porzioni di fabbricato di proprietà della società fallita sono poste al piano terra e al piano primo sottostrada. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato travi e pilastri con solaio interpiano a lastre del tipo predalles, i tamponamenti verticali sono in pannelli di cemento armato prefabbricati e sagomati, rifiniti nella loro superficie esterna con inerti colorati di colore giallo arenaria. La copertura del corpo di fabbrica è piana con manto in guaina ardesiata e le aperture sono in infissi di alluminio anodizzato di colore bianco, tali rifiniture esterne di insieme non interessano direttamente la porzione oggetto di relazione, in quanto la stessa è posizionata in gran parte contro terra o confinante a terzi ed è del tutto priva di illuminazione ed aerazione naturale.



La porzione immobiliare oggetto di stima consiste in una serie di cinque locali “celle” o “camere” per la lavorazione ed il deposito di prodotti caseari posti in linea tutti posizionati al piano sottostrada (rif. sub. 1). I vani sono serviti da un unico corridoio di distribuzione che termina con vano montacarichi posto nella parte retrostante accessibile dalla camera dedicata al confezionamento dei prodotti freschi. Il montacarichi permette di accedere al piano terra, ma in altra proprietà. L’unico vano, non collegato agli altri, ma strutturalmente adiacente, accessibile esclusivamente dalla corte esterna (non di proprietà) è la centrale termica.

Il subalterno “1” è costituito da i vani: montacarichi, disimpegno, celle e camere di lavorazione, complessivamente hanno una superficie coperta di circa mq. 363,00 circa, a cui andrà sommata la superficie coperta di mq. 24,00 circa dedicata alla centrale termica. L’unica porzione scoperta è la piccola corte esclusiva non delimitata posizionata sul retro di mq 18,00 circa.



Le pareti e i soffitti dei locali di lavorazione sono tutte rivestite da pannelli coibentati a incastro di colore bianco, lavabili e muniti di spigoli e battiscopa a curvo “antideposito”. Gli elementi strutturali presenti, come travi e pilastri, sono tutti spigolati con profili in acciaio inox e pannellati. La pavimentazione di tutti i locali è in battuto di cemento con rifinitura antisdrucchiolo lavabile e

ogni ambiente è munito di caditoia pendenzata per la raccolta delle acque di lavaggio periodico degli spazi interni di lavorazione.

Il vano destinato a centrale termica esternamente è lasciato a cemento grezzo, le pareti interne del locale sono in cemento a vista, non c'è pavimentazione ma solo il sottofondo; è presente un solo infisso in alluminio di colore bianco e vetro posizionato nella parte retro del fabbricato adiacente al montacarichi, ma lo stesso non risulta accessibile. Nei passaggi tra il disimpegno di distribuzione e le celle sono presenti porte coibentate e scorrevoli del tipo industriale, installate su guide esterne. Solo il vano destinato a "camera calda" ha porte a ventola "va e vieni" del tipo a spinta con oblo in vetro, munite di maniglie e parapiede in acciaio inossidabile.

Gli impianti presenti sono tutti ad installazione esterna in parete o a soffitto con distribuzione a vista, non è stato possibile verificarne la funzionalità.



L'unità immobiliare è da ritenersi interclusa, non dispone di alcun accesso esterno diretto, ma può avvenire esclusivamente passando da altre proprietà.

La condizione generale dell'immobile, di recente costruzione, è in buono stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, il periodo di inutilizzo non ha inciso particolarmente sul mantenimento generale delle sue finiture. Si precisa che la parte strutturale è stata completamente rivestita con i pannelli coibentati.

L'unica differenza riscontrata è l'altezza interna, risultata mt. 2,82 contro mt. 3.00 dichiarati in elaborato grafico comunale.

Le porzioni immobiliari sono dotate di caldaie non valorizzate nel conteggio della stima dell'immobile essendo state inserite fra l'elenco dei beni mobili.

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

PROVENIENZA

Con atto di compravendita della Dott.ssa Maria Bagnoli in Sogliano al Rubicone del 19/01/2006 rep. n° 1882/2006 la
con sede in _____ acquistava _____ e l'intera
proprietà del Terreno censito al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone (FC) al Foglio 28 Particella 232 di mq. 330.

L'atto prevedeva una servitù a favore dell'unità immobiliare del lotto n.6.

Trascritto a Forlì il 09/02/2006 Art. 1612 (All.to "2").

- Con atto di compravendita della Dott.ssa Maria Bagnoli in Sogliano al Rubicone del 03/11/2006 rep. n° 1995/2006 la
con sede in Sogliano al Rubicone (FC) acquistava dal Comune di Sogliano al Rubicone l'intera proprietà del Terreno censito al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone (FC) al Foglio 28 Particella 230 e la Particella 238 per complessivi mq. 604.

Nella vendita erano previsti dei vincoli a favore del Comune della durata di dieci anni, pertanto superati.

Trascritto a Forlì il 01/12/2006 Art. 14.658 (All.to "3").

- Con atto di permuta a firma notaio Prisca De Angelis del 16/12/2006 rep. 1652/390, _____ permutano:

- _____ passa il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al R. al Foglio 28 particella 232 di mq. 330;

- alla (), il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al R. al Foglio 28 la particella 231 di mq. 318.

Trascritto a Forlì il 20/12/2006 Art. 15.416 (All.to "4").

Con questi atti la () è divenuta proprietaria del terreno per una superficie di mq. 922 (Part.lla 230 - 231 e 238 - ora part. 230).

Con questo atto decadono anche le servitù a favore e contro create con gli atti provenienza.

Storia Ventennale

- Con atto notaio Barchi Sereno del 07/03/2018 rep. 29276/15222, Art. 2574, la società () vende al () la porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al R. al Foglio 28, particella 230 sub. 2, con i relativi diritti proporzionali sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio compresa le aree scoperte e coperte distinte al Catasto terreni dello stesso Comune al Foglio 28 con la Particella 230 Ente Urbano di mq. 922.

Trascritto a Forlì il 08/03/2018 Art. 2.574 (All.to 5)

- Con atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/04/2000, repertorio n. 7401 della Dott.ssa Faetani Stefania (), fra gli altri beni, dal

() il Terreno Distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 28, la Particella 218 di mq. 4878

Trascritto a Forlì il 05/05/2000 art. 4015 (All.to 6).

Storia Catastale

- Con denuncia di variazione (Divisione) al Catasto Fabbricati del 08/02/2018 n. 1578.1/2018, in atti il 09/02/2018, si fraziona il fabbricato in Particella 230 sub. 1 Catg. D/7 e Particella 230 sub. 2 Catg. D/7 (All.to 7).

- Con denuncia al Catasto Fabbricati del 17/07/2009 n. 1953.1/2009 si accatasta il fabbricato in categoria D/7, al Foglio 28 del Comune di Sogliano al R. Particella 230;

- Con Tipo Mappale del 14/07/2009 n. 147812.1/2009 si fondono le Particelle 230-231 e 238 e si inserisce il fabbricato in mappa sulla nuova Particella 230 Ente Urbano di mq. 922.

Con frazionamento del 08/09/2003 n. 3167.1/2003 in atti dal 08/09/2003, la particella 218 di mq. 4878 veniva frazionata e generava, fra le altre, le particelle 230 di mq. 472, la particella 231 di mq. 318, la particella 232 di mq. 330 e la particella 238 di mq. 132.

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

ACCERTAMENTI

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome della società fallita ----- con sede ----- (All.ti "8 - 9"), al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di relazione.

Trascrizioni contro

- Sentenza dichiarativa di Fallimento Rep. n° 12/2022 del 29/03/2022, emessa dal Tribunale di Forlì a favore della Massa dei Creditori della Società ----- contro la ----- avente ad oggetto l'**intera proprietà** dell'immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone censito al **C.E.U.** del medesimo Comune al Foglio 28 Particella 230 subalterno 1.

Trascritto a Forlì il 11/04/2022 Art. 4635 (vedi All.to "1")

- Con atto notaio Barchi Sereno del 07/03/2018 rep. 29276/15222, Art. 2574, la società ----- vende al sig. ----- la porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al

R. al Foglio 28, particella 230 sub. 2, con i relativi diritti proporzionali sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio compresa le aree scoperte e coperte distinte al Catasto terreni dello stesso Comune al Foglio 28 con la Particella 230 Ente Urbano di mq. 922.

Trascritto a Forlì il 08/03/2018 Art. 2.574 (vedi All.to 5)

- Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito della Dott.ssa Maria Bagnoli in Sogliano al Rubicone del 03/11/2006 rep. n° 1995/2006 la
con sede in Sogliano al Rubicone (FC) concede
servitù di passaggio a _____ sulla particella 230/p e 238/p a favore
della particella 231.

Servitù decaduta con l'atto di permuta del 16/12/2006 a firma De Angelis Prisca (vedi All.to 4).

Iscrizioni contro

- Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da ruolo n. 0420 del 26/06/2018, repertorio n. 1463/4518 a favore _____
per l'importo di €. 42.005,90 di Capitale per un totale di €. 84.011,80, contro

L'ipoteca colpisce la Particella 230 sub. 1 del Foglio 28 del Comune di Sogliano al R.

Trascritta a Forlì Art. 1842 del 28/06/2018 (All. 10).

Per completezza di informazione, dalle visure emerge la presenza di n. 2 Iscrizioni Ipotecarie di cui :

- *Ipoteca volontaria del 14/12/2007 Art. 5973, rep. 2030/689 del 13/12/2007 a garanzia di mutuo fondiario.*

L'ipoteca è stata oggetto di Cancellazione totale eseguita in data 09/04/2018.

- *Ipoteca legale del 17/03/2008, Art. 1259 repertorio n. 22491/2008 del 07/03/2008 a favore*

L'ipoteca è stata oggetto di Cancellazione totale eseguita in data 12/05/2008.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti comproprietari del bene nel ventennio, ed in dettaglio a nome del Comune di Sogliano al R., non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni immobili rientranti nel presente Lotto (All.to 11-a-b-c).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì Sezione Catasto è stata estrapolata copia della planimetria catastale della porzione immobiliare oggetto di procedura fallimentare, nonché l'estratto di mappa catastale del terreno di pertinenza di sedime dell'immobile (All.to 12).

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

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca a nome della Società Fallita per verificare l'esistenza di contratti registrati per le porzioni immobiliari (All.to "13").

L'Agenzia in data 23/06/2022 trasmetteva n. 3 contratti (All.ti 14 –15 e 16) :

- Contratto di comodato ad uso gratuito del 02/02/2009 registrato il 10/02/2009 al n. 1059 con il quale la società fallita concedeva in Comodato ad uso gratuito alla _____ il terreno distinto al CT del Comune di Sogliano al R. al Foglio 28 le particelle 232,233 e 239 uso caseificazione Piano terra come evidenziato con colore verde in mappa allegata al contratto;

- Contratto di locazione di immobile ad uso industriale stipulato il 21/12/2015 registrato il 12/01/2016 prot. 127, con il quale la Società

. concedeva in affitto alla _____

l'immobile sito in Sogliano al R. in
Località Vignola al Foglio 28, particella 230.

Durata del contratto di sei anni dal 21/12/2015 al 21/12/2021, con rinnovo automatico per uguale periodo di sei anni, al canone di €. 18.000,00 annui;

- Contratto di comodato immobiliare del 06/07/2017, prot. 1901, fra la
unipersonale con sede in Sogliano
riguardante l'immobile posto al piano primo censito al Catasto fabbricato del
Comune di Sogliano al R. al Foglio 28, particella 230 sub. 3.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo 23/05/2022 e del 18/08/2022, le porzioni immobiliari erano nella disponibilità della Società Fallita.

Canone di affitto

Considerata la tipologia del bene oggetto di procedura fallimentare, le dimensioni interne, il contesto in cui sono ricomprese, l'ubicazione, l'accesso intercluso e la conseguente difficile distribuzione interna degli spazi, si ritiene impossibile una locazione a terzi, salvo che non venga locato alle proprietà confinanti. L'importo di un affitto congruo viene stimato in €. 6.000,00 annui.

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

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli di destinazione d'uso e i vincoli di PRG e delle NTA di Piano in zona calanchiva.

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

Trattandosi di bene in fabbricato composto da più unità i vincoli accertati sono quelle di natura condominiale e provenienti dall'atto di acquisto.

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

Le spese di gestione annua della porzione immobiliare si può quantificare in circa €. 1.000,00 annui, al netto di imposte comunali.

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

Trattandosi di unità immobiliari adibite ad uso produttivo (laboratorio caseario), non è necessaria la allegazione del C.D.U.

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

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone si è provveduto ad eseguire richiesta di accesso atti amministrativi per le porzioni immobiliari oggetto di procedura fallimentare (All.to "17"), acquisendo la seguente documentazione (All.to 18):

- Permesso di Costruire per la realizzazione di capannone artigianale nel comparto PPIP di Vignola pratica n° 10/2007 prot. n° 5083 del 10/05/2007 rilasciata allo spettabile
- Inizio lavori per opere non strutturali del 24/05/2007, prot. 5734/T.
- Inizio lavori del 31/05/2007, prot. 6029/T.
- Denuncia di Inizio Attività in Variante DIA n° 09/2009, in variante al precedente permesso di costruire (n° 10/2007), prot. n° 2748 del 09/03/2009.
- In data 13/10/2009 con prot. 11456/T veniva presentata la comunicazione di fine lavori.
- Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, prot. n°11458 del 13/10/2009 in riferimento al fabbricato realizzato con Permesso di Costruire n°10/2007 e successiva DIA in Variante n° 09/2009. Tale richiesta viene sospesa con richiesta di integrazione di documenti.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n° 34/2017, per la regolarizzazione delle difformità presenti, P.G.N. n° 6349 del 04/07/2017. La

presente SCIA in Sanatoria riguarda anche la porzione di fabbricato adiacente di altra proprietà. La SCIA in Sanatoria viene resa inefficace e sospesa fino alla presentazione della documentazione richiesta a completamento.

- In data 05/09/2017 protocollo n. 8788/UDP il Geom. Ercolani effettuava la prima integrazione;

- In data 22/12/2017 protocollo n. 13072/UDP il Geom. Ercolani effettuava la seconda integrazione;

- In data 23/01/2018 protocollo n. 713/UDP il Geom. Ercolani effettuava la terza integrazione;

- In data 08/02/2018 prot. n. 1409/UDP il Geom. Ercolani effettuava la quarta integrazione;

- In data 09/07/2018 protocollo n. 7304/UDP il Geom. Ercolani effettuava la quinta integrazione;

- In data 16/07/2018 il Geom. Ercolani presenta la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità – SCEA relativa al sub. 1 con riferimento alla SCIA in sanatoria n. 34/2017;

- In data 13/09/2022 il Comune di Sogliano al R. trasmetteva copia del precedente autorizzativo relativo al fabbricato comprendente le due unità immobiliari, che il Comune aveva archiviato solo a nome della società

. In realtà la pratica riguarda lo sdoppiamento della ex particella 230 in Part. 230 sub1 e sub. 2, come da elaborato allegato alla SCIA:

- SCIA n. 10/2018 del 01/02/2018 relativa allo sdoppiamento della unità presenti sulla Particella 230.

NB: si invita chiunque fosse interessato alle porzioni immobiliari a verificare e preliminarmente accertare con i competenti uffici tecnici comunali i dati urbanistici indicati, poiché gli stessi sono validi alla data della stesura della relazione, sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone.

-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 ...

Dai rilievi effettuati in loco non sono emersi difformità rilevanti con la sola eccezione dell'altezza interna delle celle. In quanto rilevata l'altezza di mt. 2.82 all'intradosso delle pannellature del soffitto a fronte di un'altezza di mt. 3.00, indicata negli elaborati grafici allegati alla SCIA in sanatoria. Non è stato possibile accertare se il solaio strutturale corrisponde alla misura indicata nell'elaborato grafico. Si ritiene che in ogni caso si tratti di un refuso grafico.

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

Le porzioni immobiliari oggetto di relazione non risultano gravate da censo, livello.

La proprietà delle porzioni immobiliari in capo alla società fallita derivano da atti di compravendita del Dott. compravendita del Dott.ssa Maria Bagnoli in Sagliano al Rubicone del 19/01/2006, del 03/11/2006 e 16/12/2006.

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

Riguardo alla certificazione energetica è stato interpellato il certificatore autorizzato nella persona della geom. Chiara Fabbri, la quale ha rilasciato una dichiarazione di esclusione dall'obbligo dell'attestazione della prestazione energetica come specificato dal DGR 1275/2015 (All.to "19").

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

Le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari non presentano difformità che possano incidere sulla rendita catastale corrispondenti allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo (vedi All. "12").

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

Le porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone.

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

Non sono stati necessari atti del tipo indicato.

-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni

Anno di riferimento Settembre 2022. Immobile valutato libero.

Consistenza commerciale, calcolate sulle indicazioni delle Norme UNI 15733

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alle richieste amministrative Urbanistiche e calcolate al lordo dei muri.

- Subalterno 1 (laboratorio caseario)

| | |
|---|---------------------------------|
| - Laboratorio | Mq. 291,90 al 100%=Mq. 291,90 |
| - Disimpegno (non delimitato fisicamente) | Mq. 64,50 al 75%= Mq. 48,40 |
| - Montacarichi | Mq. 7,50 al 75%= Mq. 5,60 |
| - Centrale termica | Mq. 24,40 al 50%= Mq. 12,20 |
| - Corte esclusiva | Mq. 30 al 10% = <u>Mq. 3,00</u> |
| Compressivamente | Mq. 361,10 |

- Criterio di stima

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

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

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Fonti delle informazioni utilizzate

Per la stima delle porzioni immobiliari, non essendoci dei comparabili di riferimento su immobili simili, vengono utilizzate le informazioni reperite presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Valori acquisiti dall'Agenzia delle entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: SOGLIANO AL RUBICONE

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N.3 - RONTAGNANO, MONTEGELLI, BIVIO MONTEGELLI, STRIGARA, PO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Capannoni industriali | NORMALE | 330 | 435 |
| Capannoni tipici | NORMALE | 365 | 495 |
| Laboratori | NORMALE | 400 | 550 |

Valori acquisiti sul mercato immobiliare.

Nella zona di nostro interesse non sono presenti strutture in vendita, pertanto si è fatta una ricognizione nel Comune limitrofo acquisendo dati per capannoni/laboratori simili:

| DESCRIZIONE | SUP.COMM.LE (MQ.) | VALORE | QUOTAZIONE AL MQ |
|--|-------------------|--------------|------------------|
| A Savignano sul R. capannone artigianale, extra urbano | 110 | € 97.000,00 | € 881,00 |
| A Savignano sul R. capannone artigianale, extra urbano | 1300 | € 357.000,00 | € 274,00 |
| A Savignano sul R. capannone artigianale, extra urbano | 200 | € 130.000,00 | € 650,00 |
| A Savignano sul R. capannone artigianale, extra urbano | 222 | € 135.000,00 | € 608,00 |

| | | | |
|--|-----|--------------|----------|
| A Savignano sul R. capannone artigianale, extra urbano | 131 | € 110.000,00 | € 840,00 |
| A Savignano sul R. capannone artigianale, extra urbano | 108 | € 95.000,00 | € 880,00 |

Dalle informazioni assunte emerge che, considerate le rifiniture e la tipologia dell'immobile si ha un valore di mercato medio pari a (€. 400,00 + €. 550,00 + €. 881,00 + €. 274,00 + €. 650,00 + €. 608,00 + €. 840,00 + 880,00) : 8 = €. 635,37/mq.

Coefficienti di merito relativi alle condizioni estrinseche ed intrinseche del nostro bene.

Condizioni intrinseche (vetustà 13 anni) = 0,92

Condizioni estrinseche (zona scarso interesse) = 0,90

Mercato (in ribasso) = 0,90

Coefficiente di funzionalità = 0,80

Coefficiente globale pari a :

KT = 0,92 * 0,90 * 0,90 * 0,80 = 0,596

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale al metro quadrato, relativo al nostro bene, pari a:

€. 635,37 x 0,596 = €. 378,68/mq.

Subalterno 1

V. = mq. 361,10 * €/mq. 378,68 = **€. 136.741,34**

- Deprezzamento per la mancanza di accesso indipendente della porzione immobiliare, stimata forfettariamente nel 10% **- €. 13.674,13**

Totale parziale €. 123.067,21

- Decurtazione del 10% per mancanza di garanzia su eventuali vizi occulti.

(€. 123.067,21 * 10%) = **- €. 12.306,72**

Valore venale alla data della presente relazione, €. 110.760,49.

(Centodiecimilasettecentosessanta/49).

(valore comprensivo dei proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e alle condizioni sopra descritte)

-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 ...

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura fallimentare sono state pignorate per l'intera proprietà in capo alla società fallita.

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

Trattasi di porzioni di fabbricato artigianale di recente costruzione (2009) che si estendono al piano seminterrato e coprono una superficie di mq. 388 circa complessivi, costituita n. 3 celle frigorifere, una zona lavorazione "camera calda" e una zona lavorazione confezionamento fresco, oltre al disimpegno, montacarichi e centrale termica, per attività casearia, che si trovano nell'immediata periferia del centro del Comune di Sogliano, in una zona con destinazione artigianale. Le porzioni immobiliari sono in ottimo stato manutentivo, ma non dispongono di un accesso proprio. Vi si accede dalla proprietà adiacente o da un montacarichi, al quale vi si accede dall'interno di altre proprietà. Alle porzioni immobiliari è assegnata una piccola porzione di area esclusiva non collegata direttamente con l'interno del fabbricato alla quale vi si accede solo esternamente.

L'area di sedime e di pertinenza è comune con altra proprietà.

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

Il bene è vendibile in un unico lotto, come sopra descritto.

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

Si è provveduto a redigere n° 1 relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale che si allega (All.to 20).

- 23.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di porzione immobiliare con destinazione artigianale facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Roberto Tani, Località Vignola, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 28** con la **Particella 230 subalterno 1**. In capo alla ditta catastale:

Oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. fra cui l'area di sedime e di pertinenza comune distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 28, Part. 230 (E.U. di mq. 922).

Le porzioni dispongono di accesso all'area attraverso le Particelle 230-232.

Valore complessivo di stima pari a € 110.760,49.

(Centodiecimilasettecentosessanta/49).

- Note.

* 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 il bene 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 l'immobile oggetto di stima.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per l'immobile oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune di Sogliano al Rubicone.

*Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.) lo stato delle pratiche edilizie, poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa.

* 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 21/09/2022

Il Perito incaricato

Geom. Roberto Zanella

Allegati:

All.to “1” – Sentenza di fallimento art. 4635 del 11/04/2022

All.to “2” – Atto di provenienza del 09/02/2006 Art. 1612

All.to “3” – Atto di provenienza del 01/12/2006 Art. 14.658

All.to “4” – Atto di permuta del 20/12/2006 Art. 15.416

All.to “5” – Atto di vendita art. 2.574 del 08/03/2018

All.to “6” – Atto compravendita del Art. 4015 del 05/05/2000

All.to “7” – Documentazione catastale

All.to “8” – Ispezione ipotecaria

All.to “9” – Ispezione ipotecaria

All.to “10” – Ipoteca volontaria art. 1.842 del 28/06/2018

All.to “11-a-b-c” – Ispezione ipotecaria :

07/09/2022;

All.to “12” – Planimetria Catastale Sub. 1

All.to “13” – Richiesta Agenzia Entrate di Forlì;

All.to “14 – 15 e 16” – Contratti ricevuti dall’Agenzia Entrate;

All.to “17” – Richiesta di accesso agli atti del 10/06/2022al Comune di Sogliano al R.

All.to “18” – Documentazione Comunale

All.to “19” - Dichiarazione di esclusione dall’obbligo;

All.to “20” – Relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale.