



TRIBUNALE DI FORLI'

Fall.to n.68/2021

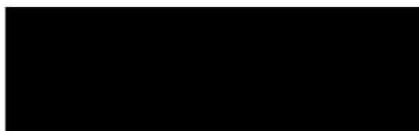


RELAZIONE PERITALE

Imm.le in FORLI'– FC

Via Della Cartiera n.14 e 20

Giudice Delegato:



Curatore Fall.re:

Forli, 22 aprile 2022

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ'-CESENA

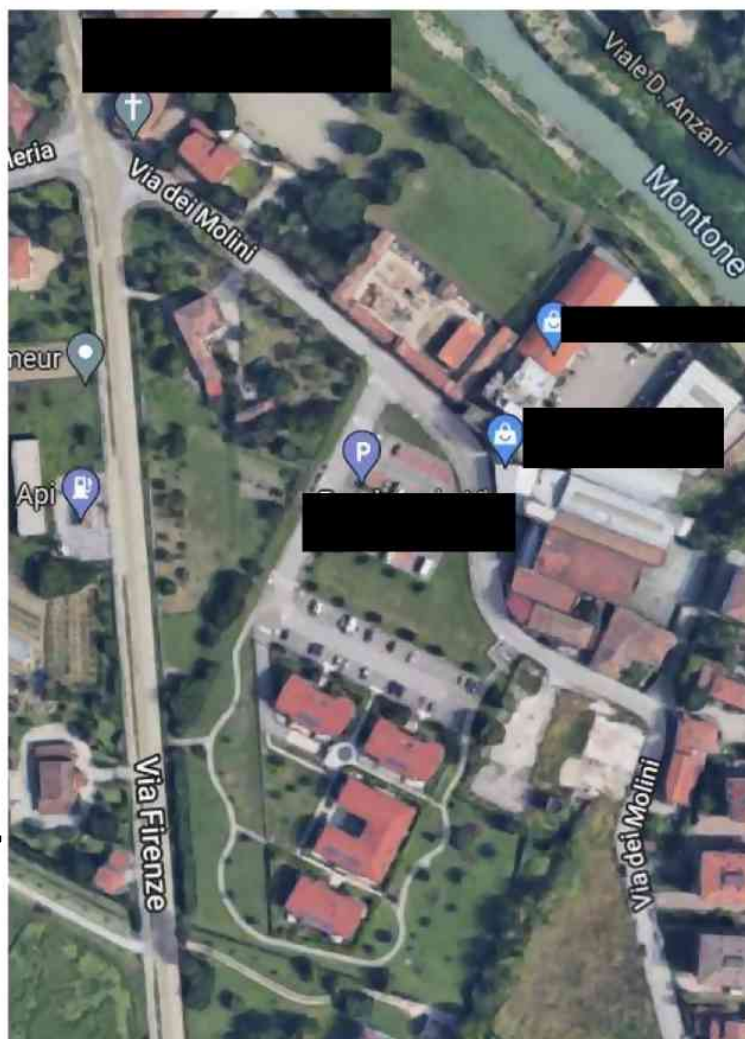
FALLIMENTO N° 68/ 2021



FORLÌ' - CESENA (FC)

Forlì, Via della Cartiera n.14 e 20
n.3 u.i. abitative/corti esclusive (p.p.)
n.12 garage + n.1 posto auto (p.p.)
oltre parti comuni

- 01 - Contesto / Insieme
- 02 - Oggetto di stima / descrizione
- 03 - Ditta proprietaria
- 04 - Provenienza
- 05 - Identificazione catastale "terreni"
- 06 - Identificazione catastale "fabbricati"
- 07 - Tipologia urbanistica
- 08 - Atti / Convenzioni / Scritture
- 09 - Servitù / Gravami
- 10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture
- 11 - Titoli Edilizi / Urbanistici / Catastali
- 12 - Conformità Edilizia / Adempimenti / APE
- 13 - Locazioni / Occupazioni
- 14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie
- 15 - Criteri di stima
- 16 - Giudizio di stima (immediato realizzo)



01 – Contesto / Insedimento

Località Romiti di Forlì in zona limitrofa a piccolo nucleo abitato e zone ortive: ai margini di una via di grande comunicazione SS67 (Via Firenze).

02 - Oggetto di stima / descrizione

Trattasi di:

- piena proprietà di n.3 u.i. ad uso abitativo
- piena proprietà di n.12 u.i. ad uso autorimessa
- piena proprietà di n.1 u.i. ad uso posto auto coperto

oltre parti comuni del complesso residenziale posto Forlì Via della Cartiera 14-20, costituite da aree cortilizie, rampa carraia, spazi di manovra, ingressi alle palazzine, vani tecnici, ecc. (così come meglio individuato nel CUP 00245937 del 11.12.2009);

Il complesso residenziale sorge ai margini del nucleo abitato di Forlì, quello principale delimitato ad ovest dalla circonvallazione interna e nel caso specifico dal Fiume Montone.

L'insediamento trovasi infatti oltre la porta d'accesso alla città denominata Porta Schiavonia, ai margini della Via Firenze, nel tratto cittadino, un quartiere residenziale denominato Romiti.

In questo contesto sono presenti tutte le infrastrutture di tipo scolastico, commerciale, religioso, banche, sportive, ecc.

Le unità ricadenti nel Fallimento della Soc. [REDACTED] sono costituite da porzioni di carattere prettamente residenziale e loro pertinenze così come sopra elencate.

L'intervento effettuato dalla società fallita comprendeva infatti la sistemazione a carattere urbanistico e l'edificazione su di essa, di un'ampia area di forma trapezoidale, collegata con viabilità secondaria denominata in quel tratto Via della Cartiera, che a sua volta si dirama sulla Via dei Molini.

L'area risulta infatti raggiungibile dal punto di vista carraio da questa pubblica via, in quanto nella porzione prospiciente la Via Firenze è ricavata un'area verde, ad essa collegata da vialetti pedonali.

Sono presenti n.4 palazzine residenziali, ognuna delle quali è sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato.



Disposte a forma di "L" presentano simili tipologie progettuali e caratteristiche costruttive: condividono, in quanto collegate fra loro, l'intera sottostada, che comprende tutti vani autorimessa e posti auto.

Questi spazi sono raggiungibili da n.2 rampe carpite ai margini dell'insediamento.

Le quattro palazzine sorgono sulla medesima p.76 del Catasto Terreni: sono separate fra loro da spazi esterni ad uso verde privato, retenti da un muretto in c.a. e cancellata metallica, fraposte da piccoli percorsi pedonali.

Fra l'insediamento e la Via dei Molini sono realizzati due ampi parcheggi.

Le tre u.i. ad uso abitativo sono insediate nelle due palazzine di testata che si incontrano venendo dalla Via della Cartiera, mentre le autorimesse ed il posto auto sono variamente distribuite al p. Interrato, anche sotto le restanti palazzine.

In alcune zone del solaio fra il p.S1 – T si osservano infiltrazioni di acqua probabilmente provenienti dal lastrico superiore, questo rilevato alle parti comuni sub.71.

Tutto l'insieme, compreso le dotazioni di spazi per parcheggi, rende all'intervento una buona residenzialità.

Le palazzine hanno medesima realizzazione esterne: pareti ad intonaco civile tinteggiato, corpi in aggetto in c.a. a vista ed inserimento di porzioni di mattoni a vista, quali balconi ed altre porzioni in sagoma.

Canali di gronda e pluviali in rame.

Si procede ora ad una descrizione delle medesime:

Appartamento P.T. – Autorimessa p.S1 (Fg.175 P.76 sub.43 – 2)



Appartamento P.T. – Autorimessa p.S1 (Fg.175 P.276 sub.49 -14 - 20)



Appartamento P.1°- P2° sottotetto – Autorimessa (P.175 Part.1276 sub.54 – 18)



- Autorimesse/Posto Auto p.S1 (Fg.175 Part.12765 sub.13-15-16-17-20-30-32-35 e 24)

Tutte le restanti autorimesse ed il p.auto sub.24 e quelle non visionate, oppure non riconducibili ad abbinamenti con u.i. abitative (fide da preliminari di vendita/scritture di sublocazione).

Nella successiva formazione di lotti si è ritenuto pertanto confermare gli abbinamenti (abitazione autorimesse) già predefiniti in scritture contrattuali (preliminari di vendita e/o sublocazioni).

Alla data del sopralluogo solo alcune di queste sono risultate ispezionabili, in quanto l'accesso è potuto avvenire attraverso condomini che ne detengono l'uso (con/senza titolo).

Altre invece non sono risultate ispezionabili poiché chiuse dall'esterno ed al momento non se ne disponevano le chiavi: pertanto la descrizione è in parte ipotizzandone una simile tipologia costruttiva e di materiali e con stato conservativo normale.

Le autorimesse ispezionate risultano il sub.13-20 e il posto auto 24.

Di conseguenza quelle non ispezionate risultano sub.15-15-16-17-18-30-35.

Le caratteristiche tipologiche sono simili a quelle descritte, ovvero: di forma regolare, pavimentazione in cemento di spolvero al quarzo tipo industriale così come quella corselli comuni: porta tipo basculante in metallo color verde.

03 - Ditta proprietaria

[REDACTED]
con sede in Savignano sul Rubicone (FC)

C.F. - [REDACTED]

04 – Provenienza (cronistoria nel ventennio)

- ATTO COMPRAVENDITA rogito Notaio [REDACTED] del 29.09.2006 – Rep.231817/22663 Racc. 11715, registrato a Forlì il 04.2010 al n.3033 ed ivi trascritto in data 15.04.2010 all'art.4095 con cui la soc. [REDACTED] acquisiva i terreni allora censiti Fg.175 Part.1205 e 1207 da [REDACTED]



05 - Identificazione catastale "terreni"

Comune di Forlì (FC) Fg. 175:

- part. 1276, Ente Urbano, mq. 4.000

06 - Identificazione catastale "fabbricati"

Comune di Forlì (FC) Fg. 175, part.1276

- sub.2, cat. C/6, Classe 2, mq. 22, R. 97,71
- sub.5, cat. C/6, Classe 2, mq. 20, R. 88,33
- sub.13, cat. C/6, Classe 2, mq. 23, R. 102,16
- sub.14, cat. C/6, Classe 2, mq. 23, R. 102,16
- sub.15, cat. C/6, Classe 2, mq. 19, R. 84,39
- sub.16, cat. C/6, Classe 2, mq. 18, R. 79,95
- sub.17, cat. C/6, Classe 2, mq. 19, R. 84,39
- sub.18, cat. C/6, Classe 2, mq. 27, R. 119,92
- sub.20, cat. C/6, Classe 2, mq. 25, R. 111,04
- sub.24, cat. C/6, Classe 2, mq. 15, R. 66,62
- sub.30, cat. C/6, Classe 2, mq. 27, R. 119,92
- sub.32, cat. C/6, Classe 2, mq. 26, R. 115,48
- sub.35, cat. C/6, Classe 2, mq. 23, R. 102,16
- sub.43, cat. A/3, Classe 3, vani 4,5, R. 325,37
- sub.49, cat. A/3, Classe 3, vani 4,5, R. 325,37
- sub.54, cat. A/3, Classe 4, vani 6, R. 511,29

Oltre parti comuni

Catastalmente intestati a:

██████████ con sede in Savignano sul Rubicone (FC) C.F. – ██████████.p. 1/1)

07 - Tipologia urbanistica

Il RUE del Comune di Forlì riconosce la particella catastale come all'interno del Territorio Urbanizzato, ed in particolare nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona Af3 - Giardini di quartiere - art.150 delle norme di POC;
- Sottozona If1a - Strade esistenti - art.136 delle norme di POC;



- Sottozona If2 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale - art.138 delle norme di POC;
 - Sottozona ACZNIb (n.20) - Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a bassa densità attuate - art.51 delle norme di RUE;
 - Sottozona AC_ZNIb_R - Superficie fondiaria destinata a Residenza - art.51 delle norme di RUE;
 - Sottozona Af3 - Giardini di quartiere - art.136 delle norme di RUE;
 - Sottozona If2 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale - art.116 delle norme di RUE;
 - Sottozona If1a - Strade esistenti - art.115 delle norme di RUE
- N.B. – Per eventuali approfondimenti si rimanda alla consultazione delle vigente normativa RUE/POC di cui agli artt. sopra richiamati.

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

Relativamente alle sole u.i. oggetto di accertamento si riporta quanto emerso:

- CONVENZIONE EDILIZIA ai rogiti Notaio [REDACTED] del 01.08.07 rep. 235113/24318 a favore del Comune di Forlì e relativi terreni di cui al Fg. 175 Part. 1205 e 1207: Convenzione riguardante le opere di urbanizzazione che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, l'ultimazione dovrà avvenire entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione. Le aree di sedime di cabine di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine stesse, se poste su aree previste dall'urbanistico attuativo come pubbliche, dovranno essere frazionate, accatastate e cedute gratuitamente agli enti gestori del servizio energia elettrica[...]

09 - Servitù / Gravami

- Servitù: nulla emerso
- Trascrizioni contro:

Art.9557/06-08-2007 Convenzione edilizia, Dr. [REDACTED]
del 01-08-2007 rep.235113/24318

Favore: Comune di Forlì'

Contro: [REDACTED]

Beni: Terreno in Forlì' distinto al
F.175 n.132/p, n.1205/p e n.1207/p



Art.9028/31-07-2008 Convenzione edilizia, Dr. [REDACTED]
del 28-07-2008 rep.238466/25849

Favore: Comune di Forli'

Contro: [REDACTED]

Beni: Terreno in Forli' distinto al
F.175 n.1205/p e n.1207/p

Art.7732/07-08-2020 Preliminare di compravendita, Dr. [REDACTED]
Forli' del 08-08-2020 rep.21024/13974

Favore: [REDACTED] (02-01-1951 - Premilcuore)

[REDACTED] (26-03-1954 - Forl)

Contro: [REDACTED]

Beni: Porzioni di fabbricato in Forli', Via della Cartiera, distinte al
F.175 n.1276/49, n.1276/14 e n.1276/20

Il contratto definitivo di compravendita dovra' esse stipulato entro 30 giorni dal rilascio del
consenso alla restrizione ipotecaria, la parte pittenente venditrice dovra' ottenere tale
consenso entro il termine ultimo ed improrogabile 06-08-2023

Art.17972/31-12-2021 Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale Forli' del
14-12-2021 n.73/2021

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Grava: Porzioni di fabbricato in Forli', Via della Cartiera, distinte al
F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16,
n.1276/17, n.1276/18, n.1276/19, n.1276/20, n.1276/21, n.1276/22, n.1276/23,
n.1276/24, n.1276/25, n.1276/26, n.1276/27, n.1276/28, n.1276/29, n.1276/30,
n.1276/31, n.1276/32, n.1276/33, n.1276/34, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/44, n.1276/54

▪ Iscrizioni contro:

Art.17972/31-12-2021 Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale Forli' del
14-12-2021 n.73/2021

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Grava: Porzioni di fabbricato in Forli', Via della Cartiera, distinte al
F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16,
n.1276/17, n.1276/18, n.1276/19, n.1276/20, n.1276/21, n.1276/22, n.1276/23,
n.1276/24, n.1276/25, n.1276/26, n.1276/27, n.1276/28, n.1276/29, n.1276/30,
n.1276/31, n.1276/32, n.1276/33, n.1276/34, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/44, n.1276/54

Art.4902/06-11-2006 Mutuo condizionato, Dr. [REDACTED]
del 31-10-2006 rep.232210/22841

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Totale: €.7.600.000,00 Capitale: €.3.800.000,00 Durata: 10 anni

Grava: Terreno in Forli' distinto al
F.175 n.1205 di mq.8.562
F.175 n.1207 di mq.6.915
F.175 n.132 di mq.132

Fra gli altri, risulta il seguente annotamento:



Art.1940/09-08-2012 Frazionamento in quota, Dr. [REDACTED]

Forlì del 25/02/2012 rep.247517/31017

Ipoteca frazionata in n.2 quote

- 2° quota, per un totale di E.1.955.600,00 e capitali E.977.800,00, gravante le porzioni di fabbricato distinte al

F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/8, n.1276/10, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/34, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/48, n.1276/49, n.1276/53, n.1276/54 e n.1276/58

(Le porzioni identificate con i n.1276/8, n.1276/10, n.1276/34, n.1276/48, n.1276/53 e n.1276/58 sono state vendute e successivamente cancellate)

Art.500/01-03-2018 Decreto ingiuntivo, Tribunale di Forlì del 30-03-2018

rep.1523/2017

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Totale: €.350.000,00 Capitale: €.286.978,77

Grava: Porzioni di fabbricato in Forlì, Via dell'Artiera, distinte al

F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/49 e n.1276/54

Art.3452/29-11-2018 Decreto ingiuntivo, Tribunale di Forlì del 22-02-2018

rep.364/2018

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Totale: €.5.086,00 Capitale: €.2.543,00

Grava: Porzioni di fabbricato in Forlì, Via dell'Artiera, distinte al

F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/49 e n.1276/54

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

L'immobile risulta inserito all'interno di zona completamente urbanizzata, prettamente residenziale (nuovo insediamento) in direzione rispetto all'asse viario della SS67 (Via Firenze): dotazioni principali presenti con tutte le pubbliche utenze, servizi stradali di buona comunicazione sia principale e secondaria.

Zona con ampia dotazione di parcheggi pubblici.

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

Effettuate ricerche di atti edilizi ed urbanistici presso la P.A. competente, si elenca quanto reperito relativamente alle sole u.i. oggetto di frazionamento:



(Fabbr. 4 – sub.49-54-13-14)

- DIA P.G. 74498 del 21.11.2007 e successiva Verifica DIA P.G. 45950 del 10.06.2009
- Domanda di Abitabilità Totale + Scheda Tecnica Definitiva – P.G. 47109 del 08.06.2010
(P. Interrato sub.15-16-17-18-20-24-30-32-35)
- DIA P.G. 74488 del 21.11.2007 e successiva Verifica P.G. 30240 del 09.05.2008 e P.G. 45972 del 10.06.2009
- Domanda di Abitabilità Totale + Scheda Tecnica Definitiva – P.G. 47076 del 08.06.2010

(Fabbr. 3 – sub.43-2-5)

- DIA P.G. 74482 del 21.11.2007 e successiva Verifica DIA P.G. 45966 del 10.06.2009
- Domanda di Abitabilità Totale + Scheda Tecnica Definitiva – P.G. 46586 del 07.06.2010

- salvo altri

12 - Conformità Edilizia / Adempimenti /APE

Alla luce delle ricerche, svolte le dovute verifiche è oggi possibile concludere:

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Alla luce degli atti edilizi sopra menzionati, e stati i necessari sopralluoghi, effettuate misurazioni dell'immobile mettendolo a confronto con il titolo edilizio rilasciato per ogni singola u.i., si può così accertare:

- nessuna difformità edilizia riscontrata nelle u.i. ad esclusione dell'appartamento sub.54.

In tale unità risulta realizzata una parete interna ad un vano ad uso soffitta, oltre ad avere trasformato la suddetta destinazione in servizio igienico.

Si rileva inoltre un solo cambio "funzionale" di alcuni dei locali in sottotetto in quanto, anche se classificati di categoria S, vengono materialmente utilizzati come locali abitativi di categoria A.

La trasformazione da soffitta in servizio igienico non può risultare sanabile, in quanto le dimensioni del locale contrastano con il Regolamento di igiene.

Per tale ragione si ritiene attestarne la CONFORMITA' EDILIZIA per i tutti i subalterni ad esclusione del sub.54 - NON CONFORME



RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati necessari sopralluoghi, effettuate misurazioni dell'immobile, accertata difformità planimetrica alla rappresentazione grafica del sub.54, si è proceduto all'aggiornamento catastale del medesimo (DOCFA FO0025045 del 20.04.22).

Per tale ragione si ritiene attestare la CONFORMITA' CATASTALE di tutte le u.i.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

In seguito alle ricerche presso il portale Regione ER si è verificata l'esistenza di Certificazione APE in corso di validità per l'immobile sub.4, di cui si riportano di seguito i contenuti:

- Fg.175 Part.1276 sub.43 (cat. A/3)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n.589231307-2020

Classe Energetica "B" EP gl,nren 87,72 kWh/anno.

Rilasciato il 05.06.2020

Valido fino al 05.06.2030

- Fg.175 Part.1276 sub.49 (cat. A/3)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n.589231309-2020

Classe Energetica "B" EP gl,nren 87,29 kWh/anno.

Rilasciato il 05.06.2020

Valido fino al 05.06.2030

- Fg.175 Part.1276 sub.54 (cat. A/3)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n.589231314-2020

Classe Energetica "B" EP gl,nren 52,52 kWh/anno.

Rilasciato il 05.06.2020

Valido fino al 05.06.2030

N.B. – Al momento della presente, relativamente all'ultimo immobile, il Perito non dispone ancora della Attestazione Prestazione Energetica originale, in quanto è in attesa di riceverlo dal Tecnico Certificatore.

13 - Locazioni / Occupazioni

A - In data 31.01.18 vennero stipulati n.2 Contratti Locazione fra la [REDACTED] (Locatrice) e la Soc. [REDACTED] (Conduttore).

Questi Contratti sono entrambi registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì in data



23.04.2019 ai nn. 2634 e 2639 e riguardano:

- il primo n.9 box auto (part.1276 sub.5-14-15-16-17-20-30-32-35) oltre al p. auto sub.24
- il secondo n.3 appartamenti (part.1276-43-49-54) e n.3 box autos (sub.2-13-18).

Durata Contratto anni 4+4 a partire dal 01.02.18.

I canoni annuali pattuiti risultano rispettivamente di €. 1.000,00 ed €. 3.600,00.

Si osserva, riportando per intero quanto enunciato in premessa di entrambi i Contratti che le unità immobiliari concesse in locazione e soprattutto sono in stato di "grezzo avanzato", ovvero richiedono opere di completamento e di finitura, e come tali sono state viste e piaciute.

Le parti consensualmente concordano che l'interesse dei lavori sarà a carico della parte conduttrice e verrà scontata dal Canone rispettivamente ai valori di mercato in quanto i costi e le spese per il completamento delle stesse Unità Immobiliari saranno sostenute in proprio dal Conduttore per le proprie finalità societarie."

N.B. – per quanto si sia potuto osservare, vista anche l'apparente genericità della condizione contrattuale sopra riportata, e le indeterminate condizioni di finitura e completamento lavori non individuate nemmeno genericamente, si può inferire che alla data del sopralluogo le unità visionate apparivano complete in ogni loro parte.

Stante l'odierno stato conservativo non appaiono necessari interventi migliorativi, pertanto qualora lo stato di finitura oggi riscontrato fosse simile o di poco difforme da quello riconducibile alla data del Contratto [redacted] il canone allora pattuito potrebbe risultare inferiore a quanto normalmente praticato in locazioni di simile tipologia e dimensione degli immobili.

Per quanto di conoscenza del Perito seguirono poi successivi contratti di SUBLOCAZIONE relativi a solo alcune delle u.i. precedentemente locate:

B – In data 31.10.19 venne stipulato un Contratto di Sublocazione fra la Soc. [redacted] (Sublocatrice) e Sig. [redacted] (Conduttore) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 18.11.19 al n.007793: comprende sub. 54 e 18

Durata Contratto anni 4+4 a partire dal 01.12.19

Canone annuale €. 9.000,00.

C – In data 03.06.20 venne stipulato un Contratto di Sublocazione fra la Soc. [redacted] (Sublocatrice) e i Sig.ri [redacted] (Conduttori),



registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 08.06.20 al n.002623: comprende i sub.43-2

Durata Contratto anni 4+4 a partire dal 01.07.2020

Canone annuale €. 7.800,00.

D – In data 07.10.20 venne stipulato un Contratto di Sublocazione fra la Soc. [redacted] (Sublocatrice) e Sig. [redacted] (Conduttore) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 12.10.20 al n.005491: comprende i sub.32.

Durata Contratto a partire dal 01.11.20 al 31.12.22 rinnovabile

Canone annuale €. 1.800,00.

P.S. - Relativamente all'occupazione ora in essere sub.49-14-20 da parte dei Sig.ri [redacted] [redacted] si rimanda al precedente paragrafo 9) in quanto gli stessi hanno sottoscritto un Preliminare di compravendita, Dr. [redacted] Forlì del 06-08-2020.

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Dagli accertamenti è emerso che la "sede legale della [redacted] è attualmente in [redacted]

Agli Atti Catastali risulta invece con sede in "Penna RA".

N.B. - Si ritiene pertanto doversi procedere a questa.

15 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'unico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni in capo alla fallita [redacted] con sede in Savignano sul Rubicone (FC) ha ritenuto opportuno, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla luce del tutto secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per fare ciò si è ritenuto preliminarmente opportuno approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di effettuare, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione dei beni da stimare.

Oltre a questi aspetti di tipo edilizio-urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato costruttivo, vizi, ubicazione, vocazione

territoriale, servizi, infrastrutture, locazioni, eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)
Attraverso sopralluoghi (ove sia stato possibile), effettuate misurazioni sul posto e confrontando gli immobili con le planimetrie in possesso, si è poi proceduto al calcolo delle consistenze, dei valori e degli eventuali interventi di ripristino/sanatoria, ecc.
Nel caso di mancato sopralluogo si è proceduto attraverso misurazioni grafiche ricavando le dimensioni da tavole progettuali.
Altro elemento di valutazione risulta quello relativo alla destinazione d'uso attestata alle unità immobiliari (sia principale che pertinenze).
Oltre a ciò si ritiene dovere considerare anche la particolare situazione delle locazioni e/o sublocazioni che insistono su tutte le u.i. oggetto di accertamento (vedi paragrafo 13).
Tale circostanza grava infatti su tutte le u.i. delle unità gravate da questo peso, determinandone quindi un materiale deprezzamento.
Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è adottato il criterio ritenuto più congruo, ed attualmente riferibile alla specificità degli stessi.
Si è proceduto alla determinazione del valore unitario delle "unità immobiliari" come catastalmente definite.
Per la determinazione dei Lotti si è proceduto come indicato al paragrafo 2), ovvero si è ritenuto confermare gli abbinamenti (abitazione e pertinenze) già eventualmente predefiniti in scritture contrattuali (preliminari di vendita e sublocazioni).
Nel caso specifico si è adottato il metodo a carattere "tecnico-comparativo", basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni e secondo i prezzi correnti di mercato, eventualmente detraendo dal valore così ottenuto la somma dei costi da sostenere per il ripristino di eventuali vizi presenti o per la regolarizzazione delle difformità.
Quando i Lotti e/o unità immobiliari siano costituiti da porzioni a diversa destinazione, come nel caso in specie si è proceduto all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile in questione.
Oltre alle consuete indagini di mercato per la valutazione dei valori unitari che ne determinano il clima economico, ci si è avvalsi anche di raffronto con OMI, agenti immobiliari, ecc.
Il valore unitario adottato, se non diversamente specificato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni.



VIZI RICONOSCIBILI PRESENTI / COSTRUTTIVI

Attraverso sopralluoghi si è espletata verificata sullo stato conservativo delle u.i. alla data odierna, ovviamente in relazione ai vizi riscontrati e/o riconoscibili.

Qualora accertati, previa analisi sulla loro natura, si procederà ad una stima dei costi ipotetici di ripristino oppure, se non possibile o se di natura non quantificabile, attraverso l'eventuale deprezzamento dell'immobile (ad es. il sub.43).

Il risultato economico eventualmente accertato è posto in detrazione a quello di stima, ottenendo così il più realistico valore del bene rispetto anche ad eventuali vizi presenti.

CONDIZIONI "VALORE DI LIQUIDAZIONE"

(somma ricavabile dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello definito dal Valore di Mercato)

Tutto quanto premesso, considerato che al Perito è richiesto di determinare la consistenza ed il più probabile valore di mercato del bene al Fallimento, è necessario ripercorrere quelle condizioni che definiscono il "Valore di Mercato" di un immobile.

Secondo le correnti definizioni e fra questi gli I.S. (Standard Internazionali di Valutazione) il valore della piena proprietà rappresenta "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una transazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato e ad un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con ragionevole prudenza e senza alcuna costrizione".

Appare evidente come nel caso in esame non sussistano le premesse: è da ritenere infatti che l'alea in questione superi i limiti di quanto normalmente tollerabile su ciascuno dei contraenti.

Per tali ragioni la stima dell'immobile precedentemente determinata a "valore intero" sulla scorta di un "Prezzo Unitario Medio", viene ulteriormente abbattuta discrezionalmente dal Perito nella percentuale ritenuta più opportuna che venga in considerazione tutto quanto sopra premesso.

16 - Giudizio di stima

Sulla base dei criteri esposti si procede alla stima come sopra definito.

LOTTO 1

Piena Proprietà su

Fg.175 - Part.1276 - Sub. 43-2 / appartamento p.Tr.1 box auto p.S1 + corte escl.
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni



LOTTO 2

Piena Proprietà su

Fg.175 - Part.1276 - Sub. 49-14-20 / appartamento n.2 box auto p.S1 + corte escl.
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni



LOTTO 3

Piena Proprietà su

Fg.175 - Part.1276 - Sub. 54-18 / appartamento p:2°sottotetto + n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni



LOTTO 4

Piena Proprietà su
Fg.175 - Part.1276 - Sub. 32 n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Autorimessa (sub.32) p. S1

$$\begin{array}{rcll} \text{mq.} & 27,54 & \times & 0,50 & = & & \text{mq.} & \underline{13,77} \\ & & & & & \text{tot. Superficie} & \text{mq.} & 13,77 \end{array}$$

VALORE DI STIMA INTERO

$$\text{mq. } 13,17 \times \text{€}/\text{mq. } 1.700,00 = \text{€}2.389,00$$

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

- a detrarre deprezzamento per locazione
a E-Building e/o altri, discrezionalmente
quantificata in:

residuo valore

LOTTO 5

Piena Proprietà su
Fg.175 - Part.1276 - Sub. 5 n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Autorimessa (sub.5) p. S1

$$\begin{array}{rcll} \text{mq.} & 19,38 & \times & 0,50 & = & & \text{mq.} & \underline{9,69} \\ & & & & & \text{tot. Superficie} & \text{mq.} & 9,69 \end{array}$$



VALORE DI STIMA INTERO

$$\text{mq. } 9,69 \times \text{€}/\text{mq. } 1.700,00 = \text{€}6.473,00$$

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

$$\text{€. } 16.473,00 \times 0,80 = \text{€. } 13.178,40$$

- a detrarre deprezzamento per locazione

a E-Building e/o altri, discrezionalmente

quantificata in:

[REDACTED]

residuo valore [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 6

Piena Proprietà su

Fg.175 - Part.1276 - Sub. 13 n.1 box auto p.S1

oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Autorimessa (sub.13) p. S1

$$\text{mq. } 22,40 \times 0,50 = \text{mq. } 11,20$$

$$\text{tot. Superficie Convenzionale } \text{mq. } 11,20$$

VALORE DI STIMA INTERO

$$\text{mq. } 11,20 \times \text{€}/\text{mq. } 1.700,00 = \text{€. } 19.040,00$$

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

$$\text{€. } 19.040,00 \times 0,80 = \text{€. } 15.232,00$$

- a detrarre deprezzamento per locazione

a E-Building e/o altri, discrezionalmente

quantificata in:

$$\text{€. } 15.232,00 \times 10 \% = \text{€. } 1.532,20$$

residuo valore €. 13.708,80

arrotondato a €. 14.000,00 €/quattordici



LOTTO 7

Piena Proprietà su
Fg.175 - Part.1276 - Sub. 15 n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Autorimessa (sub.15) p. S1

$$\begin{array}{rcll} \text{mq.} & 19,04 & \times & 0,50 & = & & \text{mq.} & 9,52 \\ & & & & & & \text{tot. Superficie Convenzionale} & \text{mq.} & 9,52 \end{array}$$

VALORE DI STIMA INTERO

$$\text{mq. } 9,52 \times \text{€}/\text{mq. } 1.700,00 = \text{€}6.184,00$$

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

[REDACTED]

- a detrarre deprezzamento per locazione
a E-Building e/o altri, discrezionalmente
quantificata in:

[REDACTED]
residuo valore [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 8

Piena Proprietà su
Fg.175 - Part.1276 - Sub. 16 n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Autorimessa (sub.16) p. S1

$$\begin{array}{rcll} \text{mq.} & 18,76 & \times & 0,50 & = & & \text{mq.} & 9,38 \\ & & & & & & \text{tot. Superficie Convenzionale} & \text{mq.} & 9,38 \end{array}$$



VALORE DI STIMA INTERO

mq. 9,38 x €/mq. 1.700,00 = €5.946,00

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

[REDACTED]

- a detrarre deprezzamento per locazione
a E-Building e/o altri, discrezionalmente
quantificata in:

[REDACTED]

residuo valore [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 9

Piena Proprietà su
Fg.175 - Part.1276 - Sub. 17 n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Autorimessa (sub.17) p. S1

| | | | | | | |
|-----|-------|---|------|---|-------------------------------|----------|
| mq. | 19,04 | x | 0,50 | = | mq. | 9,52 |
| | | | | | tot. Superficie Convenzionale | mq. 9,52 |

VALORE DI STIMA INTERO

mq. 9,52 x €/mq. 1.700,00 = €6.184,00

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

[REDACTED]

- a detrarre deprezzamento per locazione
a E-Building e/o altri, discrezionalmente
quantificata in:

[REDACTED]

residuo valore [REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 10

Piena Proprietà su

Fg.175 - Part.1276 - Sub. 24 n.1 posto auto coperto S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Posto Auto (sub.24) p. S1

mq. 14,98 x 0,30 = mq. 4,49
tot. Superficie Convenzionale mq. 4,49

VALORE DI STIMA INTERO

mq. 4,49 x €/mq. 1.700,00 = € 7.633,00

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

€. 7.633,00 x 0,80 = €. 6.106,40

- a detrarre deprezzamento per locazione

a E-Building e/o altri, discrezionalmente

quantificata in:

residuo valore

LOTTO 11

Piena Proprietà su

Fg.175 - Part.1276 - Sub. 30 n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Calcolo Superficie Convenzionale

- Autorimessa (sub.30) p. S1

mq. 28,05 x 0,50 = mq. 14,02
tot. Superficie Convenzionale mq. 14,02

VALORE DI STIMA INTERO

mq. 14,02 x €/mq. 1.700,00 = € 23.834,00

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Ispezioni ipotecarie RR.II.: Relazione Ipotecaria Ventennale
- 4) Titoli edilizi / urbanistici vari
- 5) Atto Provenienza
- 6) Copia A.P.E.
- 7) Visura CC.I.AA. sod [REDACTED]
- 8) Contratti Locazione e/o Sub-locazione
- 9) Contratti Preliminari c-v / Scritture



ALBERTO FAROLFI
geometra



TRIBUNALE DI FORLÌ'

Fall.to n.68/2021



INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE (suddivisione valori sub.13-18-54) Imm.le in FORLÌ' – FC Via Della Cartiera n.14 e 20

Giudice Delegato:



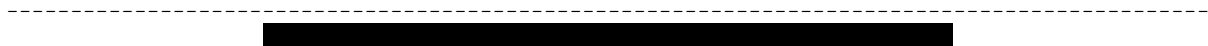
Curatore Fall.re:



Forlì, 9 gennaio 2024

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ-CESENA

FALLIMENTO N° 68/ 2021



FORLÌ - CESENA (FC)

Forlì, Via della Cartiera n.14 e 20

n.3 u.i. abitative/corti esclusive (p.p.)

n.12 garage + n.1 posto auto (p.p.)

oltre parti comuni



- 01 - Contesto / Inseadimento
- 02 - Oggetto di stima / descrizione
- 03 - Ditta proprietaria
- 04 - Provenienza
- 05 - Identificazione catastale "terreni"
- 06 - Identificazione catastale "fabbricati"
- 07 - Tipologia urbanistica
- 08 - Atti / Convenzioni / Scritture
- 09 - Servitù / Gravami
- 10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture
- 11 - Titoli Edilizi / Urbanistici / Catastali
- 12 - Conformità Edilizia / Adempimenti / APE
- 13 - Locazioni / Occupazioni
- 14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie
- 15 - Criteri di stima
- 16 - Giudizio di stima (immediato realizzo)



Premessa

IL PRESENTE ELABORATO INTEGRATIVO HA COME OGGETTO LA SOLA SUDDIVISIONE IN SINGOLI VALORI DA ATTRIBUIRE ALLE N.3 U.I. INDIVIDUATE AI SUB. 13 – 18 – 54, PERTANTO SOSTITUENDO I PRECEDENTI PARAGRAFI 15 E 16 RIMANE CONFERMATO TUTTO QUANTO PRECEDENTEMENTE ESPRESSO NELLA RELAZIONE PERITALE 22.04.22 , DAL PARAGRAFO 01 AL 14.

15 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni in capo alla fallita [REDACTED] [REDACTED] ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per fare ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione dei beni da stimare.

Oltre a questi aspetti di tipo edilizio-urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato conservativo, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi, infrastrutture, locazioni, eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)

Attraverso sopralluoghi (ove sia stato possibile accedere), effettuate misurazioni sul posto e confrontando gli immobili con le planimetrie in possesso, si è poi proceduto al calcolo delle consistenze, dei valori e degli eventuali interventi oggetti di ripristino/sanatoria, ecc.

Nel caso di mancato sopralluogo si è proceduto attraverso misurazioni grafiche ricavando le dimensioni da tavole progettuali.

Altro elemento di valutazione risulta quello relativo alla destinazione d'uso attestata alle unità immobiliari (sia principale che pertinenze).

Oltre a ciò si ritiene dovere considerare anche la particolare situazione delle locazioni e/o sublocazioni che insistono su tutte le u.i. oggetto di accertamento (vedi paragrafo 13).

Tale circostanza grava infatti su tutte le u.i. rendendole gravate da questo peso, determinandone quindi un materiale deprezzamento.

Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è adottato il criterio ritenuto più



congruo, ed attualmente riferibile alla specificità degli stessi.

Si è proceduto alla determinazione del valore di stima delle “unità immobiliari” come catastalmente definite.

Nel caso specifico si è adottato il metodo a carattere “tecnico-comparativo”, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato, eventualmente detraendo dal valore così ottenuto la somma dei costi da sostenere per il ripristino di eventuali vizi presenti o per la regolarizzazione delle difformità.

Quando i Lotti e/o unità immobiliari siano costituite da porzioni a diversa destinazione, come nel caso in specie, si è proceduto all’applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all’immobile in questione.

Oltre alle consuete indagini di mercato per la individuazione dei valori unitari che ne determinano il clima economico, ci si è avvalsi anche di raffronto con OMI, agenti immobiliari, ecc.

Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell’analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni.

VIZI RICONOSCIBILI PRESENTI / COSTRUTTIVI

Attraverso sopralluoghi si è espletata verifica tecnica sullo stato conservativo delle u.i. alla data odierna, ovviamente in relazione ai vizi riconosciuti e/o riconoscibili.

Qualora accertati, previa analisi sulla loro natura, si procederà ad una stima dei costi ipotetici di ripristino oppure, se non possibile o se di entità non quantificabile, attraverso l’eventuale deprezzamento dell’immobile (ad es. il sub.43).

Il risultato economico eventualmente accertato verrà posto in detrazione a quello di stima, ottenendo così il più realistico valore del bene rispetto anche ad eventuali vizi presenti.

CONDIZIONI “VALORE DI LIQUIDAZIONE”

(somma ricavabile dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello definito dal Valore di Mercato)

Tutto quanto premesso, considerato che al Perito viene richiesto di determinare la consistenza ed il più probabile valore di mercato del bene in capo al Fallimento, è necessario ripercorrere quelle condizioni che definiscono il “Valore di Mercato” di un immobile.

Secondo le correnti definizioni e fra questi gli I.V.S. (Standard Internazionali di Valutazione) il valore della piena proprietà rappresenta “l’importo stimato al quale l’immobile andrebbe





Piena Proprietà su:
Fg.175 - Part.1276 - Sub. 54 / appartamento p.1°-2°sottotetto
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni



Piena Proprietà su:
Fg.175 - Part.1276 - Sub. 13 n.1 box auto p.S1
oltre a Quota di comproprietà sulle parti comuni

Forlì, 09.01.2024

il Perito Estimatore
Geom. Alberto FAROLFI

