

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLI'

* * *

CONCORDATO N. 5/2021

GRAMELLINI F.LLI S.P.A.

CON SEDE IN FORLI' (FC), VIA RAVEGNANA N. 397/C

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Commissario Giudiziale: Dott. Andrea Panizza

* * *

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE GLI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' GRAMELLINI F.LLI S.P.A.**

* * *



Ing. MARCO RUBIN

STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

Via D'Azeglio n.42 – 40123 Bologna @ Via Cortevicchia n.3 – 44121 Ferrara

e-mail: studiorubin@studiorubin.eu – web: www.studiorubin.eu

Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431 - Fax 02 87181856

INDICE

1. PREMESSA	5
2. QUESITI	5
3. OPERAZIONI PRELIMINARI	10
4. RISPOSTA AI QUESITI	11
4.1 Identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa del concordato, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.	11
4.2 Verifichi la proprietà dei beni in capo alla società in concordato e l'esatta loro provenienza.	42
4.3 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 (anteriorità rispetto al concordato), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione.....	46
4.4 Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nel concordato.	51
4.5 Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).	53
4.6 Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno).....	53
4.7 Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti 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 del fallito, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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.	55
4.8 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.....	58
4.9 Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale (salva successiva richiesta	

di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità).....	58
4.10 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.....	62
4.11 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....	76
4.12 Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....	78
4.13 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.....	79
4.14 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.....	80
4.15 Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione.....	84
4.16 Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.....	84
4.17 Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, 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. 85

4.18 Nell'ipotesi in cui la società in concordato sia proprietaria solo di una quota, 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. 109

4.19 Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le 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. 110

4.20 Precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in 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, etc. 112

4.21 Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto. 112

5. CONCLUSIONI 113

ALLEGATI

ALL.01 RILIEVI FOTOGRAFICI.....

ALL.02 DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....

ALL.03 PRATICHE EDILIZIE

ALL.04 ATTI DI PROVENIENZA.....

ALL.05 VISURE IPOTECARIE

ALL.06 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....

ALL.07 CONTRATTI DI AFFITTO

ALL.08 LIMITI E ASSUNZIONI DELLA STIMA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Ferrara al n. 567, è stato incaricato dal Commissario Giudiziale Dott. Andrea Panizza, di eseguire una relazione di consulenza tecnica inerente la stima degli immobili di proprietà della società "Gramellini F.Ili S.p.A.", con sede in Forlì (FC), Via Ravennana n.397/C.

Gramellini F.Ili S.p.A. è una società alimentare italiana specializzata nell'acquisizione, trasformazione e distribuzione di prodotti alimentari congelati.

Fondata nel 1925, l'azienda a conduzione familiare operava inizialmente nel solo settore avicunicolo. Negli anni a seguire viene ampliata la gamma dei prodotti fino a comprendere la selvaggina, la carne bovina, suina, ed ovina e successivamente i prodotti ittici, che attualmente sono quelli maggiormente rappresentati.

2. QUESITI

Di seguito si elencano i quesiti normalmente utilizzati dai periti del Tribunale di Forlì nell'ambito di procedure concorsuali e ai quali il sottoscritto ha dato risposta nel sotto esteso rapporto:

- 1) *identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa del concordato, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, 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 società in concordato e l'esatta loro provenienza;*
 - 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 (anteriorità rispetto al concordato), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;*
 - 4) *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nel concordato;*
 - 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. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti 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);*
 - 7) *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti 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 del fallito, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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 e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);*
- 10) 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;*

- 11) *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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *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;*
- 14) *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;

- 15) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;*
- 16) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;*
- 17) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, 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;*
- 18) nell'ipotesi in cui la società in concordato sia proprietaria solo di una quota, 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;*

- 19) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le 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;*
- 20) *precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in 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, etc.;*
- 21) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

3. OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi presso l'immobile in epigrafe, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- ◆ l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena – Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ◆ l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena – Sezione Catasto;
- ◆ il Comune di Forlì al fine di verificare la regolarità amministrativa degli immobili ai sensi della Legge 47/85;
- ◆ 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;
- ◆ il Catasto Energetico Regionale per verificare l'esistenza di Certificati di Attestazione Energetica registrati per le porzioni immobiliari oggetto di stima;
- ◆ gli immobili oggetto di stima, rilevando lo stato dei luoghi;
- ◆ seri e disinteressati esperti del settore immobiliare per esperire specifiche analisi di mercato.

4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa del concordato, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

Formazione dei lotti

Il sottoscritto, per semplicità di lettura, ha individuato i lotti secondo la medesima denominazione utilizzata dall'ing. Maccaferri nella perizia predisposta nell'ambito della

Domanda di Concordato (lotti A, B, C, D, E, F). In particolare:

- ✓ LOTTO A: capannoni artigianali con uffici e corte, siti in Forlì, Via Ravennana 397/B e 397/C, censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 96, mapp. 48 sub.1, mapp. 48 sub. 2, mapp. 48 sub. 6, foglio 70, mapp. 154 sub. 2, con terreno distinto al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 185, 1180, 227, 186, 49, 108, 1012, 1013, 1015, 1011.
- ✓ LOTTO B: terreno sito in Forlì, Via Zampeschi, censito al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 62, 1049.
- ✓ LOTTO C: terreno sito in Forlì, Via Zampeschi, censito al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp.209.
- ✓ LOTTO D: terreno sito in Forlì, Via Ravennana, censito al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp.1014, 212.
- ✓ LOTTO E: capannone con terreno sito in Forlì, Via Tomba n.60, censito al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 255, mapp.88 con terreno distinto al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 255, mapp. 285.
- ✓ LOTTO F: piscina ad uso privato con corte sita in Forlì, Via Ravennana, censito al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp.1094.

* * *

◆ **LOTTO A**

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì come segue:



- ✓ Foglio 96, mapp. 48, sub. 1, cat. D/7, Rendita € 18.354,00.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: su tutti i lati con il mapp. 48, sub. 5 (corte e tettoia comuni).

- ✓ Foglio 96, mapp. 48, sub. 2, cat. D/7, Rendita € 9.730,05.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest, a sudest e a sudovest con il mapp. 48, sub. 5 (corte e tettoia comuni), a nordovest con il mapp. 48, sub. 5 (corte e tettoia comuni) e 6.

- ✓ Foglio 96, mapp. 48, sub. 6, cat. D/1, Rendita € 14.092,00.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest, a sudovest e a nordovest con il mapp. 48, sub. 5 (corte e tettoia comuni), a sudest con il mapp. 48, sub. 2.

* * *

Comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c. ed in particolare alla corte e tettoia comuni censite al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 96, mapp. 48, sub. 5.

* * *

- ✓ Foglio 70, mapp. 154, sub. 2, cat. D/7, Rendita € 37.177,36.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 1049 del foglio 70, a sudest con i mapp. 1012, 1013, 49, 1011, 166, 1094, 1014 del foglio 70 e con il mapp. 48 del foglio 96, a sudovest con i mapp. 185, 227 del foglio 70, a nordovest con i mapp. 62, 1003, 227 del foglio 70.

* * *

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.T. del Comune di Forlì come segue:

- ✓ Foglio 96, mapp. 48, cat. Ente urbano, superficie 17.642,00 mq.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 1014 del foglio 70, a sudest con i mapp. 79, 80, 81, 82, 83, 84 e 49 del foglio 96, a sudovest con i mapp. 1721 e 1884 del foglio 96, a nordovest con il mapp. 1884 del foglio 96 e i mapp. 154, 185 e 186 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 154, cat. Ente urbano, superficie 22.191,00 mq.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 1049 del foglio 70, a sudest con i mapp. 1012, 1013, 49, 1011, 166, 1094, 1014 del foglio 70 e con il mapp. 48 del foglio 96, a sudovest con i mapp. 185, 227 del foglio 70, a nordovest con i mapp. 62, 1003,

227 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 185, qualità Seminativo, classe 3, superficie 3.727,00 mq, R.D. € 22,80, R.A. € 19,25.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con i mapp. 154 e 227 del foglio 70, a sudest con il mapp. 48 del foglio 96, a sudovest con i mapp. 186 e 230 del foglio 70, a nordovest con il mapp. 1180 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 1180, qualità Seminativo, classe 1, superficie 1.398,00 mq, R.D. € 16,97, R.A. € 9,75.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 227 del foglio 70, a sudest con il mapp. 185 del foglio 70, a sudovest con i mapp. 230, 229 e 99 del foglio 70, a nordovest con il mapp. 98 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 227, qualità Seminativo, classe 2, superficie 4.720,00 mq, R.D. € 45,05, R.A. € 30,47.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con i mapp. 36, 1003 e 154 del foglio 70, a sudest con il mapp.

154 del foglio 70, a sudovest con i mapp. 185, 1180 e 98 del foglio 70, a nordovest con la Via Zampeschi.

- ✓ Foglio 70, mapp. 186, qualità Seminativo, classe 2, superficie 11.729,00 mq, R.D. € 111,96, R.A. € 75,72.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 185 del foglio 70, a sudest con il mapp. 48 del foglio 96, a sudovest con il mapp. 1884 del foglio 96 e con il mapp. 209 del foglio 70, a nordovest con i mapp. 209 e 230 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 49, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie 570,00 mq, R.D. € 3,49, R.A. € 2,94.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con i mapp. 1013 e 108 del foglio 70, a sudest con la Via Ravennana, a sudovest con i mapp. 1011 e 1015 del foglio 70, a nordovest con il mapp. 154 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 108, qualità Relitto stradale, superficie 157,00 mq.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 66 del foglio 70, a sudest con la Via Ravennana, a

sudovest con il mapp. 49 del foglio 70, a nordovest con il mapp. 1013 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 1012, qualità Seminativo, classe 2, superficie 2.889,00 mq, R.D. € 27,58, R.A. € 18,65.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 1171 del foglio 70, a sudest con il mapp. 1004 del foglio 70, a sudovest con il mapp. 1013 del foglio 70, a nordovest con i mapp. 154 e 1049 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 1013, qualità Seminativo, classe 2, superficie 756,00 mq, R.D. € 7,22, R.A. € 4,88.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 1012 del foglio 70, a sudest con i mapp. 1004 e 108 del foglio 70, a sudovest con il mapp. 49 del foglio 70, a nordovest con il mapp. 154 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 1015, qualità Seminativo, classe 2, superficie 266,00 mq, R.D. € 2,54, R.A. € 1,72.

Intestati: Società F.Ili Gramellini S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 49 del foglio 70, a sudest con la Via Ravegnana, a sudovest con il mapp. 1014 del foglio 70, a nordovest con il mapp. 1011 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 1011, qualità Seminativo, classe 2, superficie 103,00 mq, R.D. € 0,98, R.A. € 0,66.

Intestati: Società F.lli Gramellini S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 49 del foglio 70, a sudest con i mapp. 1015 e 1014 del foglio 70, a sudovest con il mapp. 1094 del foglio 70, a nordovest con il mapp. 154 del foglio 70.

* * *

Descrizione della zona: gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella periferia di Forlì in una zona a carattere prevalentemente commerciale, artigianale e industriale. Ha una buona dislocazione rispetto alle principali vie di comunicazioni, a circa 3 km. dalla tangenziale cittadina e dal casello autostradale. La zona è servita di tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente raggiungibile, sia con mezzi pubblici, sia con i mezzi privati.



Immagine n.1: individuazione immobile lotto A



Immagine n.2: inquadramento generale e catastale lotto A





Immagini da n.3 a n.16: riproduzioni fotografiche lotto A

Descrizione degli immobili: trattasi di un complesso industriale adibito alla lavorazione ed al confezionamento di carni e di prodotti ittici. È una delle aziende

storiche nel settore alimentare che importano, producono e distribuiscono specialità alimentari congelate, infatti ha come attività caratteristica l'acquisizione, la trasformazione e la distribuzione di prodotti alimentari surgelati.

Detto complesso industriale è sviluppato all'interno di un'ampia area privata che si estende per una superficie catastale di mq 65.158,00, di cui mq 24.463,00 di terreno scoperto circostante il complesso aziendale e di mq 1.852,00 di terreni adibiti a strada per l'accesso aziendale dalla pubblica via (Via Ravegnana). I fabbricati si sviluppano su due mappali: la parte principale e più ampia è posta sul mapp. 154 del foglio 70, mentre la restante parte, di superficie minore è posta sul mapp. 48 del foglio 96.

Dal punto di vista costruttivo il nucleo principale del complesso è costituito da 3 corpi di fabbrica uniti tra loro da tettoie metalliche; i predetti corpi di fabbrica sono costituiti da strutture di tipo industriale di tipologia prefabbricata in c.a.v., realizzate mediante pilastri, travi di banchina, tegoli di copertura e pannelli di tamponamento in c.a.v; i manti di copertura sono realizzati con pannelli in cemento-amianto, coibentati da lana di vetro. Le pavimentazioni interne sono in c.l.s. e quarzo, di tipo industriale, in gran parte finite a resina antipolvere. Il presente nucleo centrale è risalente agli anni 70 del secolo scorso.

Partendo dal lato nord-est del complesso, il primo corpo di fabbrica è formato da una porzione logistica e da una porzione produttiva. La prima parte è posta su due piani dove il piano terra è composto da ingresso, locale pesa, ufficio veterinario, servizi

igienici, spogliatoi, docce, mentre il primo piano è composto da uffici e locali mensa, non più utilizzati, per una superficie lorda complessiva tra piano terra e primo di mq 324,00.

La rimanente porzione del fabbricato, attualmente non utilizzata, risultava adibita alla lavorazione delle carni con locali anti-cella, celle frigorifere, locali di congelamento, centrale termica e centrale frigorifera, un reparto lavorazione composto da un locale di ingresso e ispezione, un locale spennatura/spellatura, locale dissanguamento, locale eviscerazione, locale raffreddamento, confezionamento e imballaggio per una superficie lorda di mq 1.620,00 circa al piano terra, mentre al primo piano sono presenti locali di deposito per una superficie lorda di mq 650,00 circa.

In aderenza al lato sud-ovest del presente manufatto è presente una pensilina di profondità di circa ml 5,00 per tutto lo sviluppo del manufatto di superficie lorda pari a mq 575,00.

Sono, inoltre, presenti alcuni locali realizzati in aderenza alle pareti esterne, realizzati con pannelli tipo sandwich, utilizzati come deposito imballaggi, servizi igienici, spogliatoio e locale pompe acque reflue, per una superficie complessiva di mq 150,00 circa.

Il secondo corpo di fabbrica è collegato fisicamente a quello precedentemente descritto da un corridoio di transito e da una tettoia metallica di altezza in gronda mt. 6,20; il piano terra è composto da un'ampia porzione adibita al ricevimento delle merci, dotata di 4 ingressi per autocarro e sette celle frigo, un locale disimballaggio e un locale

preparazione carni macinate; è inoltre presente un reparto lavorazione prodotti ittici, con selezionamento prodotti, cernita e confezionamento, oltre ad una cella frigorifera, un deposito materiale di pulizia ed un ulteriore centrale frigorifera.

Nel primo piano è allocata la zona uffici, composta da otto uffici, un archivio, una saletta riunioni, un locale Ced ed i servizi igienici; detto comparto risulta suddiviso mediante pareti attrezzate; la pavimentazione è di tipo flottante con lastre in materiale plastico. Il reparto presenta riscaldamento mediante ventilconvettori e termosifoni in ghisa nel locale servizi igienici. L'impianto necessita di rilievi specialistici per la verifica della conformità e del corretto funzionamento.

Il primo piano presenta, infine, un ampio locale tecnico.

Il piano terra presenta una superficie lorda di mq 2.813,00 circa; al primo piano la superficie lorda della zona uffici è di mq 500,00 circa oltre a ulteriori mq 485,00 circa di locale tecnico.

Il terzo corpo di fabbrica presenta una struttura portante prefabbricata costituita da pilastri e portali di c.a.v. con il tamponamento perimetrale realizzato con pannelli prefabbricati dello stesso materiale; la copertura è a doppia falda inclinata sostenuta da portali in capriata di c.a.v. tipo "Poncelet"; la pavimentazione è di tipo industriale a quadroni in cls e quarzo con resina antipolvere.

Il manufatto è adibito ad officina di riparazione per una superficie di mq 650,00 circa, mentre la rimanente superficie di mq 1.180,00 è attualmente in disuso.

A collegamento tra i precedentemente descritti corpi di fabbrica sono presenti varie tettoie metalliche realizzate con pilastri in profilati di acciaio, capriate a traliccio, anch'esse in acciaio, e pannellature di copertura in cemento-amianto, per una superficie complessiva di mq. 3.109,00 circa.

La restante parte del complesso industriale, posto sul mapp. 48 del foglio 96, è costituita da due capannoni, collegati mediante una tettoia in c.a.v.

Il primo capannone presenta una struttura portante costituita da portali in c.a.v. costituiti da pilastri, capriate e travi di banchina, con tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a.v.

Questa struttura si sviluppa su due piani ed è adibita al ciclo di lavorazione e confezionamento carni; al piano terra è composto da locali di confezionamento, locali di sezionamento, locali di imballaggio, celle frigorifere di varia natura e dimensioni, servizi igienici e spogliatoi; al primo piano è composto da spogliatoi, servizi igienici, locali mensa e centrale termica. Tale capannone presenta una superficie lorda pari a mq 3.630,00 circa al piano terra e mq 326,00 circa al primo piano.

Il secondo capannone è adibito completamente alla conservazione dei prodotti in celle frigorifere; quest'ultimo capannone presenta una struttura portante prefabbricata, costituita da pilastri, travi di banchina, portali e tegole di copertura in c.a.v., mentre il tamponamento perimetrale è realizzato con pannelli tipo sandwich, ancorati ad una zoccolatura in c.a.; la superficie lorda di questo capannone è pari a mq 2.357,00 mentre

la superficie della pensilina, posta sul lato del capannone, è di mq 360,00.

La superficie della tettoia di collegamento tra i due capannoni è pari a mq 460,00.

Si precisa che sulla copertura dei sopradetti i fabbricati, nonché sulla tettoia di collegamento, è presente un impianto fotovoltaico su tutta la superficie del predetto corpo di fabbrica. Tale impianto non è compreso nelle valutazioni di cui al presente rapporto, perché valutato in report separato.

In aderenza al fronte nord del presente capannone è stato realizzato un locale tecnico (locale quadri) in pannelli tipo sandwich di superficie lorda pari a mq 14,00.

Sul confine del mapp. 48 del foglio 96 è presente un cancello carrabile elettrificato che collega tale immobile con il mapp. 49 del foglio 96.

Il complesso industriale è dotato di cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di un impianto di depurazione delle acque reflue collegato alla pubblica fognatura.

Si sottolinea che i manti di copertura dei manufatti precedentemente descritti contengono cemento-amianto.

Si precisa che le strutture portanti dei manufatti non presentano opere di consolidamento strutturale antisismico.

L'area scoperta circostante i fabbricati costituenti il complesso aziendale è costituita da parcheggi e spazi di manovra per automezzi, il tutto pavimentato in conglomerato bituminoso.

La già menzionata area è completamente recintata su ogni lato ed è dotata di

cancello carrabile e pedonale.

È altresì presente un impianto di depurazione delle acque industriali, in prossimità delle cabine elettriche.

♦ **LOTTO B**

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.T. del Comune di Forlì come segue:

- ✓ Foglio 70, mapp. 62, qualità Seminativo, classe 2, superficie 10.605,00 mq, R.D. € 101,09, R.A. € 68,46.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 1049 del foglio 70, a sudest con il mapp. 154 del foglio 70, a sudovest con i mapp. 154 e 1003 del foglio 70, a nordovest con la Via Zampeschi.

- ✓ Foglio 70, mapp. 1049, qualità Seminativo, classe 2, superficie 35.677,00 mq, R.D. € 340,08, R.A. € 230,32.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con i mapp. 1000, 1082, 1085 e 1163 del foglio 70, a sudest con i mapp. 1163, 1171 e 1012 del foglio 70, a sudovest con i mapp. 154 e 62 del foglio 70, a nordovest con la Via Zampeschi e con il mapp. 73.

* * *

Descrizione della zona: gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella periferia di Forlì in una zona a carattere prevalentemente commerciale, artigianale e industriale. Ha una buona dislocazione rispetto alle principali vie di comunicazioni, autostrada e tangenziale. La zona è servita di tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente raggiungibile, sia con mezzi pubblici, sia con i mezzi privati.



Immagine n.17: individuazione immobile lotto B

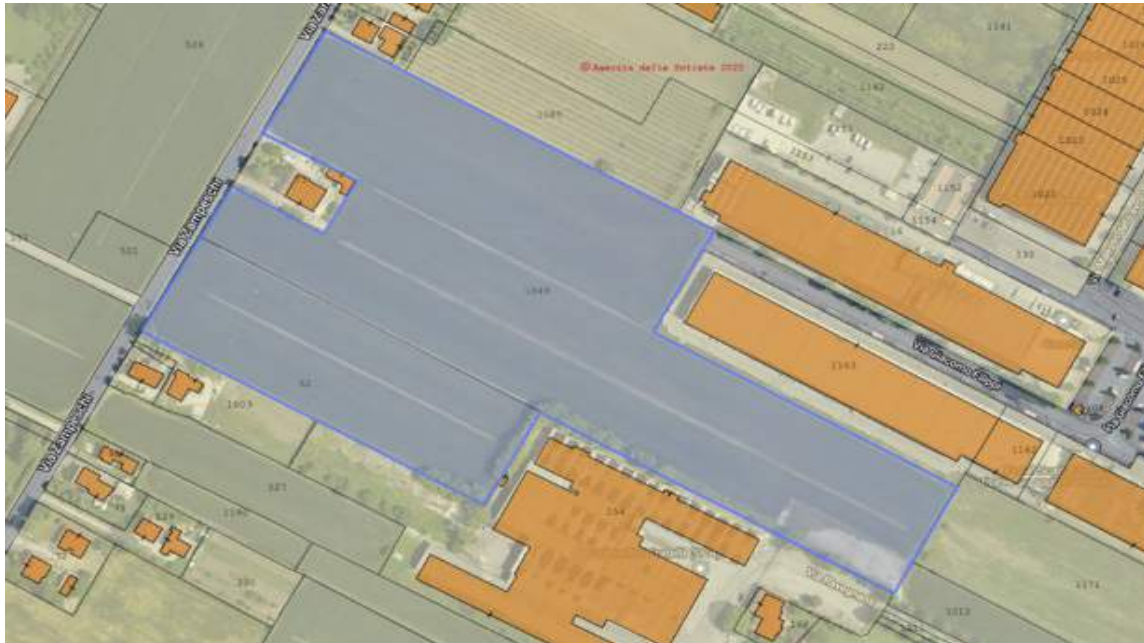


Immagine n.18: inquadramento generale e catastale lotto B



Immagini da n.19 a n.20: riproduzioni fotografiche lotto B

Descrizione degli immobili: trattasi di terreni attualmente coltivati a seminativo per una superficie catastale complessiva di mq 46.282,00. Su questi terreni era stata fatta richiesta dalla società Gramellini F.Ili S.p.A. di un Piano Urbanistico Attuativo attualmente ancora in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti. Per l'accesso a tali terreni dalla Via Zampeschi sarà necessario realizzare un passo carraio.

* * *

♦ **LOTTO C**

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.T. del Comune di Forlì come segue:

- ✓ Foglio 70, mapp. 209, qualità Seminativo, classe 2, superficie 13.264,00 mq, R.D. € 126,61, R.A. € 85,63.

Intestati: Società Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nord est con i mapp. 72, 229, 230 e 186 del foglio 70, a sud est con il mapp. 186 del foglio 70 e con i mapp. 1884, 1794, 1796 e 1770 del foglio 96, a

sudovest con il mapp. 231 del foglio 70, a nordovest con la Via Zampeschi e il mapp. 72 del foglio 70.

* * *

Descrizione della zona: gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella periferia di Forlì in una zona a carattere prevalentemente commerciale, artigianale e industriale. Ha una buona dislocazione rispetto alle principali vie di comunicazioni, autostrada e tangenziale. La zona è servita di tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente raggiungibile, sia con mezzi pubblici, sia con i mezzi privati.



Immagine n.21: individuazione immobile lotto C



Immagine n.22: inquadramento generale e catastale lotto C



Immagini da n.23 a n.24: riproduzioni fotografiche lotto C

Descrizione degli immobili: trattasi di terreni agricoli attualmente coltivati a seminativo per una superficie catastale complessiva di mq 13.264,00. Per l'accesso a tali terreni dalla Via Zampeschi sarà necessario realizzare un passo carraio.

* * *

♦ **LOTTO D**

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.T. del Comune di Forlì come segue:

- ✓ Foglio 70, mapp. 1014, qualità Seminativo, classe 2, superficie 9.323,00 mq, R.D. € 88,99, R.A. € 60,19.

Intestati: Società F.lli Gramellini S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con i mapp. 1015 e 1094 del foglio 70, a sudest con i mapp. 31 e 212 del foglio 70 e con la Via Ravegnana, a sudovest con il mapp. 196 del foglio 70 e il mapp. 48 del foglio 96, a nordovest con i mapp. 154, 1094 e 1011 del foglio 70.

- ✓ Foglio 70, mapp. 212, qualità Area, superficie 123,00 mq.

Intestati: Società F.lli Gramellini S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con il mapp. 1014 del foglio 70, a sudest con la Via Ravegnana, a sudovest con il mapp. 31 del foglio 70.

* * *

Descrizione della zona: gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella periferia di Forlì in una zona a carattere prevalentemente commerciale, artigianale e industriale. Ha una buona dislocazione rispetto alle principali vie di comunicazioni, autostrada e tangenziale. La zona è servita di tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente

raggiungibile, sia con mezzi pubblici, sia con i mezzi privati.



Immagine n.25: individuazione immobile lotto D



Immagine n.26: inquadramento generale e catastale lotto D



Immagini da n.27 a n.28: riproduzioni fotografiche lotto D

Descrizione degli immobili: trattasi di terreni agricoli attualmente coltivati a seminativo per una superficie catastale complessiva di mq 9.446,00. Su questi terreni era stata fatta richiesta di un Piano Urbanistico Attuativo denegato dal Comune di Forlì con provvedimento P.G. 2545/2022 del 12/01/2022.

* * *

♦ **LOTTO E**

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì come segue:

- ✓ Foglio 255, mapp. 88, cat. D/1, Rendita € 3.021,27.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: su tutti i lati con il mapp. 285 del foglio 255.

* * *

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.T. del Comune di Forlì come segue:

- ✓ Foglio 255, mapp. 88, qualità Ente urbano, superficie 3.020,00 mq.

Intestati: Società F.lli Gramellini S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: su tutti i lati con il mapp. 285 del foglio 255.

- ✓ Foglio 255, mapp. 285, qualità Ente urbano, superficie 64.245,00 mq.

Intestati: Società F.lli Gramellini S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nord con i mapp. 53, 27, 30 e 88 del foglio 255, a est con i mapp. 31, 35, 62 e 90 del foglio 255 e con la Via Tomba, a sud con i mapp. 90, 37, 197 e 91 del foglio 255 e con la Via Tomba, a ovest con i mapp. 52 e 53 del foglio 255 e la Via Tomba.

* * *

Descrizione della zona: Gli immobili in oggetto sono ubicati in Comune di Forlì, in Via Tomba n°60 nella prima zona collinare della Città, in contesto extraurbano a carattere prevalentemente agricolo, con insediamenti sparsi.

L'immobile in esame è posto a circa 3-4 km. dalla S.S. 57 e da Terra del Sole e la Frazione di Vecchiazzano.



Immagine n.29: individuazione immobile lotto E



Immagine n.30: inquadramento generale e catastale lotto E



Immagini da n.31 a n.36: riproduzioni fotografiche lotto E

Descrizione degli immobili: trattasi di un vecchio capannone adibito ad allevamento polli da uova, dotato di circostanti appezzamenti di terreno agricolo, parti

mantenuti a prato spontaneo (attorno al capannone) mentre la rimanente porzione è coltivata a seminativo.

Il manufatto in oggetto è costituito da un capannone di superficie lorda pari a mq 1.444,00 adibito a pollicoltura semintensiva da uova, composto internamente da un locale per la cernita ed il confezionamento delle uova, di superficie interna pari a mq 84,00 circa e dal locale di allevamento, di superficie pari a mq 1.360,00 circa; l'altezza interna in gronda è di ml 2,40 circa.

La struttura è costituita dalla muratura perimetrale in laterizio semipieno, intonacato internamente ed esternamente e da una copertura a doppia falda inclinata, costituita da leggere capriate metalliche a traliccio, trattate presumibilmente da schiuma ignifuga.

Il manto di copertura è composto da pannelli coibentati in lamiera grecata, tipo "sandwich".

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è scarso; i due timpani in muratura presentano fessurazioni passanti.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico; sono inoltre presenti due ventole per la ventilazione meccanica.

Le aree scoperte attorno al fabbricato, adibite alla uscita del pollame sono recintate con rete metallica plastificata.

In aderenza al lato est del fabbricato è presente una tettoia metallica costituita da

otto pilastri in profilato di acciaio tipo HEA su plinti in cls, e da quattro portali anch'essi in acciaio dotati di catena controspinta e manicotto tensionatore; detta tettoia risulta priva di copertura; la superficie è di mq 65,00 circa.

Il terreno agricolo circostante, di superficie catastale pari a mq 64.245,00 è recintato con rete metallica plastificata ed è coltivato a cereali.

Presso il cancello aziendale di accesso è presente un box prefabbricato ad uso ufficio, non regolarizzato né catastalmente, né urbanisticamente.

L'accesso all'immobile avviene da uno stradello posto su mappali di altra proprietà (mapp. 37 e 90 del foglio 255) sui quali non è stato riscontrato una servitù di passaggio e pertanto sarà necessaria la sua costituzione.

* * *

♦ **LOTTO F**

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì come segue:

- ✓ Foglio 70, mapp. 1094, cat. D/6, Rendita € 2.116,00.

Intestati: Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì (FC), cod. fisc. 00124640400, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nordest con i mapp. 154 e 1011 del foglio 70, a sudest e a sudovest con il mapp. 1014 del foglio 70, a nordovest con i mapp. 154 e 166 del foglio 70.

* * *

Descrizione della zona: gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella periferia di Forlì in una zona a carattere prevalentemente commerciale, artigianale e industriale. Ha una buona dislocazione rispetto alle principali vie di comunicazioni, autostrada e tangenziale. La zona è servita di tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente raggiungibile, sia con mezzi pubblici, sia con i mezzi privati.



Immagine n.37: individuazione immobile lotto F



Immagine n.38: inquadramento generale e catastale lotto F



Immagini da n.39 a n.41: riproduzioni fotografiche lotto F

Descrizione degli immobili: trattasi di un appezzamento di terreno, interamente adibito a giardino, sul quale è presente una piscina ad uso privato ed esclusivo dell'abitazione posta sul mapp. 166 dello stesso foglio di proprietà dei Sigg. Gramellini Pietro e Gramellini Fabiana, di superficie pari a mq 220,00 circa con diverse profondità, oltre ai locali tecnici interrati; l'area circostante la piscina adibita a solarium risulta pavimentata in gres mentre tutta la rimanente superficie è a prato verde e a giardino, arricchita con diverse essenze arboree ed arbustive.

Si precisa che l'accesso alla piscina oltre che dall'interno della proprietà privata annessa all'abitazione in villa, esclusa alla presente procedura, avviene anche da altro accesso prospiciente il parcheggio esterno all'area pertinenziale del complesso industriale, inclusa nella presente procedura.

Il confine catastale del predetto appezzamento non è fisicamente delimitato dal confine catastale della villa, mentre i rimanenti lati risultano recintati mediante un muretto in laterizio intonacato con sovrastante inferriata.

4.2 Verifici la proprietà dei beni in capo alla società in concordato e l'esatta loro provenienza.

♦ LOTTO A

Provenienza

- ✓ Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 96 mapp. 48 sub. 1, 2 e 6, foglio 70, mapp. 154, sub. 2 e gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì,

foglio 70, mapp. 49 e 227, pervennero alla società Gramellini F.Ili S.p.A. in forza di conferimento con atto del notaio Matteo Zambelli in data 03/12/1980 rep. 58959/16167, trascritto a Forlì il 08/01/1981 part. 317 e con successivo atto in rettifica del notaio Giancarlo Favoni Miccoli in data 24/02/1994 rep. 159637, trascritto a Forlì il 24/03/1994 part. 2396, per omessa descrizione dei fabbricati insistenti sui beni conferiti identificati con i mapp. 154, 155 e 158, fra loro graffiati, del foglio 70 del Comune di Forlì;

- ✓ Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 185, pervennero alla società Gramellini F.Ili S.p.A. in forza di atto di compravendita del notaio Matteo Zambelli in data 08/04/1983 rep. 64433/17879, trascritto a Forlì il 12/04/1983 part. 2656;
- ✓ Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 1180 (ex mapp. 98) pervennero alla società Gramellini F.Ili S.p.A. in forza di atto di compravendita del notaio Roberto Rosolino Zambelli in data 14/02/1986 rep. 3312/857, trascritto a Forlì il 10/03/1986 part. 1889;
- ✓ Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 186 pervennero alla società Gramellini F.Ili S.p.A. in forza di atto di compravendita del notaio Matteo Zambelli in data 08/04/1983 rep. 64434/17880, trascritto a Forlì il 12/04/1983 part. 2655;
- ✓ Gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Forlì, foglio 70, mapp. 1015 e 1011

(entrambi ex mapp. 23) pervennero alla società Gramellini F.lli S.p.A. in forza di atto di compravendita del notaio Roberto Rosolino Zambelli in data 14/11/1988 rep. 10065 trascritto a Forlì il 14/12/1988 part. 9189;

- ✓ Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 108, 1012, 1013 pervennero alla società Gramellini F.lli S.p.A. in forza di atto di compravendita del notaio Giancarlo Favoni Miccoli in data 14/05/1996 rep.164116, trascritto a Forlì il 17/05/1996 part. 3987, in particolare con tutti i diritti di servitù ed obblighi nascenti o richiamati dall'atto del notaio Eugenio De Simone in data 03/02/1962 rep. 1125, trascritto a Forlì il 22/02/1962 part. 2123, e da altro atto dello stesso notaio in data 29/04/1963 rep.1793, trascritto a Forlì il 11/05/1963 part. 4728.

♦ LOTTO B

Provenienza

Gli immobili sopra descritti pervennero alla società Gramellini F.lli S.p.A. per atto di compravendita del notaio Giancarlo Favoni Miccoli in data 14/05/1996 rep.164116, trascritto a Forlì il 17/05/1996 part. 3987, in particolare con tutti i diritti servitù ed obblighi nascenti o richiamati dall'atto del notaio Eugenio De Simone in data 03/02/1962 rep. 1125, trascritto a Forlì il 22/02/1962 part. 2123, e da altro atto dello stesso notaio in data 29/04/1963 rep.1793, trascritto a Forlì il 11/05/1963 part. 4728.

♦ LOTTO C

Provenienza



Gli immobili sopra descritti pervennero alla società Gramellini F.lli S.p.A. per atto di compravendita del Notaio Roberto Rosolino Zambelli in data 01/05/1989 rep. 10470, trascritto a Forlì il 01/02/1989 part. 1264-1265.

♦ **LOTTO D**

Provenienza

Gli immobili sopra descritti pervennero alla società Gramellini F.lli S.p.A. per atto di compravendita del Notaio Roberto Rosolino Zambelli in data 14/11/1988 rep. 10065 trascritto a Forlì il 14/12/1988 part. 9189.

♦ **LOTTO E**

Provenienza

Gli immobili sopra descritti pervennero alla società Gramellini F.lli S.p.A. in forza di conferimento con atto del notaio Matteo Zambelli in data 03/12/1980 rep. 58959/16167, trascritto a Forlì il 08/01/1981 part. 317 e successivo atto in rettifica del notaio Giancarlo Favoni Miccoli in data 24/02/1994 rep. 159637, trascritto a Forlì il 24/03/1994 part. 2396, per omessa descrizione dei fabbricati insistenti sui beni conferiti identificati con i mapp. 154, 155 e 158, fra loro graffiati, del foglio 70 del Comune di Forlì.

♦ **LOTTO F**

Provenienza

Gli immobili sopra descritti pervennero alla società Gramellini F.lli S.p.A. per atto di compravendita del Notaio Roberto Rosolino Zambelli in data 14/11/1988 rep. 10065 trascritto a Forlì il 14/12/1988 part. 9189.

4.3 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 (anteriorità rispetto al concordato), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione.

♦ **LOTTO A**

Ipotecche e gravami a tutto il 03/10/2022

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

✓ **Ipoteca volontaria** iscritta a Forlì il 08/06/2012 part. 1429 gen. 8893, con atto del notaio Caterina Forte in data 01/06/2012 rep. 5/4; ipoteca € 800.000,00 iscritta per € 1.600.000,00, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. ed a carico Gramellini F.Ili S.p.A.

La presente ipoteca grava sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 96, mapp. 48 sub 1, 2 e 3, e sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 96, mappale 48.

✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Forlì il 10/02/2021 part. 380 gen. 2206, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 06/01/2021 rep. 22112; capitale € 1.876.536,23 iscritta per € 1.000.000,00, a favore di Unicredit S.p.A. ed a carico Gramellini F.Ili S.p.A.

La presente ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni descritti nel Lotto Primo.

✓ **Decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto a Forlì il 23/06/2022 part 8402 gen. 12043, Tribunale di Forlì in data 09/03/2022 rep. 5; a favore della

Massa dei Creditori della Gramellini F.Ili S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

Il presente decreto grava, tra l'altro, su tutti i beni descritti nel Lotto Primo.

Sono inoltre presenti le seguenti convenzioni e servitù:

- ✓ **Convenzione di lottizzazione** trascritta a Forlì il 13/02/1997 part. 1662 gen. 2135, atto del notaio Carlo Alberto Paesani in data 31/01/1997 rep. 39672; a favore del Comune di Forlì a carico di Gramellini F.Ili S.P.A.

La presente convenzione grava sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 49, 212, 1014 e 1015.

- ✓ **Servitù reciproca del diritto di edificazione in aderenza** trascritta a Forlì il 28/05/2020 part. 4666, 4667, 4668; in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Degli Oddo Gualfreduccio in data 19/05/2020 rep. 137638/23470. La presente servitù reciproca del diritto di edificazione in aderenza grava sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 96, mapp. 48, di proprietà di Gramellini F.Ili S.p.A. e sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 96, mapp. 82 e 83 di proprietà di terzi.

◆ **LOTTO B**

Ipoteche e gravami a tutto il 03/10/2022

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

- ✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Forlì il 10/02/2021 part. 380 gen. 2206, derivante da



decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 06/01/2021 rep. 22112; capitale € 1.876.536,23 iscritta per € 1.000.000,00, a favore di Unicredit S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.P.A.

La presente ipoteca grava, tra l'altro, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 62 e 1049.

- ✓ **Decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto a Forlì il 23/06/2022 part 8402 gen. 12043, Tribunale di Forlì in data 09/03/2022 rep. 5; a favore della Massa dei Creditori della Gramellini F.Ili S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

Il presente decreto grava, tra l'altro, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 62 e 1049.

♦ **LOTTO C**

Ipotecche e gravami a tutto il 27/06/2022

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

- ✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Forlì il 10/02/2021 part. 380 gen. 2206, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 06/01/2021 rep. 22112; capitale € 1.876.536,23 iscritta per € 1.000.000,00, a favore di Unicredit S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

La presente ipoteca grava, tra l'altro, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 209.



- ✓ **Decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto a Forlì il 23/06/2022 part 8402 gen. 12043, Tribunale di Forlì in data 09/03/2022 rep. 5; a favore della Massa dei Creditori della Gramellini F.Ili S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

Il presente decreto grava, tra l'altro, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 209.

♦ **LOTTO D**

Ipoteche e gravami a tutto il 03/10/2022

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

- ✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Forlì il 10/02/2021 part. 380 gen. 2206, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 06/01/2021 rep. 22112; capitale € 1.876.536,23 iscritta per € 1.000.000,00; a favore di Unicredit S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

La presente ipoteca grava, tra l'altro, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70 mapp. 1014.

- ✓ **Decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto a Forlì il 23/06/2022 part 8402 gen. 12043, Tribunale di Forlì in data 09/03/2022 rep. 5; a favore della Massa dei Creditori della Gramellini F.Ili S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

Il presente decreto grava, tra l'altro, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di

Forlì, foglio 70, mapp. 209.

♦ **LOTTO E**

Ipoteche e gravami a tutto il 03/10/2022

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

- ✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Forlì il 10/02/2021 part. 380 gen. 2206, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 06/01/2021 rep. 22112; capitale € 1.876.536,23 iscritta per € 1.000.000,00; a favore di Unicredit S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

La presente ipoteca grava, tra l'altro, sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 255, mapp. 88.

- ✓ **Decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto a Forlì il 23/06/2022 part 8402 gen. 12043, Tribunale di Forlì in data 09/03/2022 rep. 5; a favore della Massa dei Creditori della Gramellini F.Ili S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

Il presente decreto grava, tra l'altro, sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 255, mapp. 88 e sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 255, mapp. 88.

♦ **LOTTO F**

Ipoteche e gravami a tutto il 03/10/2022

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:



- ✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Forlì il 10/02/2021 part. 380 gen. 2206, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 06/01/2021 rep. 22112; capitale € 1.876.536,23, iscritta per € 1.000.000,00; a favore di Unicredit S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

La presente ipoteca grava, tra l'altro, sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 1094.

- ✓ **Decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto a Forlì il 23/06/2022 part 8402 gen. 12043, Tribunale di Forlì in data 09/03/2022 rep. 5; a favore della Massa dei Creditori della Gramellini F.Ili S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

Il presente decreto grava, tra l'altro, sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 1094 e su terreni censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 1094.

4.4 Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nel concordato.

♦ LOTTO A

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Forlì - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state estrapolate copia delle planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oggetto di concordato, nonché l'estratto di mappa catastale del terreno di pertinenza di sedime degli immobili e dei terreni limitrofi.

♦ **LOTTO B**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Forlì - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali è stata estrapolata copia dell'estratto di mappa catastale dei terreni.

♦ **LOTTO C**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Forlì - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali è stata estrapolata copia dell'estratto di mappa catastale del terreno.

♦ **LOTTO D**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Forlì - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali è stata estrapolata copia dell'estratto di mappa catastale del terreno.

♦ **LOTTO E**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Forlì - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state estrapolate copia delle planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oggetto di concordato, nonché l'estratto di mappa catastale del terreno di pertinenza di sedime degli immobili e dei terreni limitrofi.

♦ **LOTTO F**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Forlì - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state estrapolate copia delle planimetrie catastali

delle porzioni immobiliari oggetto di concordato, nonché l'estratto di mappa catastale del terreno di pertinenza di sedime degli immobili.

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

Per quanto potuto accertare, non sono emerse omissioni del tipo indicato relativamente a tutti i lotti.

4.6 Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti 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).

♦ **LOTTO A**

Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 154, sub. 2 e foglio 96, mapp. 48, sub. 1, 2 e 6 e gli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 1180, 1011, 1013, 1015, 49, 108, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dalla proprietà attuale società Gramellini F.Ili S.p.A., mentre gli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 227, 185, 186, 1012 sono occupati dal sig. Primo Biagioni con contratto d'affitto di fondo rustico del 27/12/019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 07/04/2020 n. 1991 serie

3T, con scadenza il 31/12/2022.

♦ **LOTTO B**

Gli immobili in esame, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dal sig. Primo Biagioni con contratto d'affitto di fondo rustico del 27/12/019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 07/04/2020 n. 1991 serie 3T, con scadenza il 31/12/2022.

♦ **LOTTO C**

Gli immobili in esame, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dal sig. Primo Biagioni con contratto d'affitto di fondo rustico del 27/12/019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 07/04/2020 n. 1991 serie 3T, con scadenza il 31/12/2022.

♦ **LOTTO D**

Gli immobili in esame, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dal sig. Primo Biagioni con contratto d'affitto di fondo rustico del 27/12/019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 07/04/2020 al n. 1991, serie 3T, con scadenza il 31/12/2022.

♦ **LOTTO E**

Gli immobili in esame, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dal sig. Simone Campana con contratto d'affitto di fondo rustico del 23/12/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 30/01/2020 al n. 664, serie 3T, con scadenza il 31/12/2025.

♦ **LOTTO F**

L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava utilizzata dai proprietari

dell'abitazione posta sul mapp. 166 dello stesso foglio di proprietà dei Sigg. Gramellini Pietro e Gramellini Fabiana.

4.7 Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti 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 del fallito, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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.

♦ **LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C, LOTTO D, LOTTO F**

Secondo i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciati il 21/04/2022 Prot. n. 44781/2022 e il 29/04/2022 Prot. n. 47723/2022 (vedasi allegato 06) i terreni su cui insistono i fabbricati e i terreni limitrofi oggetto di concordato, risultano avere la seguente destinazione urbanistica e sono interessati dai seguenti vincoli e tutele:

- ✓ Sottozona AGR - Ambiti specializzati per attività produttive agroalimentari: Ambito territoriale di sviluppo delle funzioni produttive e di servizio nel settore agroalimentare - art.76 delle norme di RUE - art.116 delle norme di POC;
- ✓ Ambiti specializzati per attività produttive agroalimentari - art. 18 delle norme di PSC;

- ✓ Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- ✓ Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- ✓ Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV - art. 56 delle norme di PSC;
- ✓ Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- ✓ Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;
- ✓ Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- ✓ non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

♦ LOTTO E

Secondo i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciati il 21/04/2022 Prot. n. 44783/2022 e il 05/07/2022 Prot. n. 77549/2022 (vedasi allegato 06) i terreni su

cui insistono i fabbricati e i terreni limitrofi oggetto di concordato, risultano avere la seguente destinazione urbanistica e sono interessati dai seguenti vincoli e tutele:

- ✓ Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE;
- ✓ Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- ✓ Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Aree di rilevante interesse paesaggistico - art. 53 delle norme di PSC
- ✓ Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità dei pianalti - art. 53 delle norme di PSC;
- ✓ Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- ✓ Unità idrogeologica di pedecollina (pianalti) - art. 51 delle norme di PSC;
- ✓ Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 19 - art. 34 delle norme di PSC;
- ✓ Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;
- ✓ Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- ✓ non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

4.8 *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.*

Non vi sono vincoli di natura condominiale per nessun lotto della presente perizia.

4.9 *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità).*

♦ **LOTTO A**

La proprietà immobiliare è costituita da due capannoni (mapp. 48 del foglio 96 e mapp. 154 del foglio 70) e da terreni (mapp. 185, 1180, 227, 186, 49, 108, 1012, 1013, 1015, 1011 del foglio 70).

Presso il Comune di Forlì sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciati il 21/04/2022 Prot. n. 44781/2022 e il 29/04/2022 Prot. n. 47723/2022 (vedasi allegato 06 dal quale risulta che i terreni sono urbanisticamente classificati come segue:

- ✓ il mapp. 48 del foglio 96 è urbanisticamente classificato in Sottozona DA.3 - Funzioni produttive di servizio nel settore agroalimentare - attività di

- riqualificazione - art.118 delle norme di POC;
- ✓ il mapp. 154 del foglio 70 è urbanisticamente classificato in Sottozona DA.3 - Funzioni produttive di servizio nel settore agroalimentare - attività di riqualificazione - art.118 delle norme di POC - previsione insediativa del POC decaduto per validità quinquennale il 15/06/2021. Tale previsione insediativa è stata oggetto di domanda di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo denegata con provvedimento PG 0002545/2022 del 12/01/2022, ad eccezione di circa mq 50 Sottozona B1.6 - Zone residenziali della città contemporanea - Ville contemporanee con parco - art.39 delle norme di RUE;
 - ✓ i mapp. 185, 1180, 186, 49, 108, 1012, 1013, 1015, 1011 del foglio 70 sono urbanisticamente classificati in Sottozona DA.3 - Funzioni produttive di servizio nel settore agroalimentare - attività di riqualificazione - art.118 delle norme di POC - previsione insediativa del POC decaduto per validità quinquennale il 15/06/2021. Tale previsione insediativa è stata oggetto di domanda di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo denegata con provvedimento PG 0002545/2022 del 12/01/2022;
 - ✓ il mapp. 227 del foglio 70 è urbanisticamente classificato in Sottozona DA.3 - Funzioni produttive di servizio nel settore agroalimentare - attività di riqualificazione - art.118 delle norme di POC - previsione insediativa del POC decaduto per validità quinquennale il 15/06/2021. Tale previsione insediativa è

stata oggetto di domanda di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo denegata con provvedimento PG 0002545/2022 del 12/01/2022, ad eccezione di circa mq 45 Sottozona B1.4 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti urbani di frangia - art.37 delle norme di RUE.

♦ **LOTTO B**

La proprietà immobiliare è costituita da terreni (mapp. 62, 1049 del foglio 70).

Presso il Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato il 29/04/2022 Prot. n. 47723/2022 (vedasi allegato 06) dal quale risulta che i terreni sono urbanisticamente classificati come segue:

- ✓ i mapp. 62 e 1049 del foglio 70 sono urbanisticamente classificati in Sottozona DA.2 (n.07) - Funzioni produttive di servizio nel settore agroalimentare - attività di nuovo impianto - art.117 delle norme di POC.

♦ **LOTTO C**

La proprietà immobiliare è costituita da un terreno (mapp. 209 del foglio 70).

Presso il Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato il 29/04/2022 Prot. n. 47723/2022 (vedasi allegato 06) dal quale risulta che il terreno è urbanisticamente classificato come segue:

- ✓ il mapp. 209 del foglio 70 è urbanisticamente classificato in Sottozona E5 - Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive - art.106 delle norme di RUE.

♦ **LOTTO D**

La proprietà immobiliare è costituita da un terreno (mapp. 1014 del foglio 70).

Presso il Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato il 29/04/2022 Prot. n. 47723/2022 (vedasi allegato 06) dal quale risulta che il terreno è urbanisticamente classificato come segue:

- ✓ il mapp. 1014 del foglio 70 è urbanisticamente classificato in Sottozona DA.3 - Funzioni produttive di servizio nel settore agroalimentare - attività di riqualificazione - art.118 delle norme di POC - previsione insediativa del POC decaduto per validità quinquennale il 15/06/2021. Tale previsione insediativa è stata oggetto di domanda di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo denegata con provvedimento PG 0002545/2022 del 12/01/2022, ad eccezione di circa mq 590 Sottozona B1.4 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti urbani di frangia - art.37 delle norme di RUE.

♦ **LOTTO E**

La proprietà immobiliare è costituita da un capannone (mapp. 88 del foglio 255) e da un terreno (mapp. 285 del foglio 255).

Presso il Comune di Forlì sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciati il 21/04/2022 Prot. n. 44783/2022 e il 05/07/2022 Prot. n. 77549/2022 (vedasi allegato 06) dal quale risulta che i terreni sono urbanisticamente classificati come segue:



- ✓ il mapp. 88 del foglio 255 è urbanisticamente classificato in Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE;
- ✓ il mapp. 285 del foglio 255 è urbanisticamente classificato in Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE.

◆ **LOTTO F**

La proprietà immobiliare è costituita da una piscina (mapp. 1094 del foglio 70).

Presso il Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato il 29/04/2022 Prot. n. 47723/2022 (vedasi allegato 06) dal quale risulta che il terreno è urbanisticamente classificato come segue:

- ✓ il mapp. 1094 del foglio 70 è urbanisticamente classificato in Sottozona B1.6 - Zone residenziali della città contemporanea - Ville contemporanee con parco - art.39 delle norme di RUE.

4.10 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.

♦ **LOTTO A**

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Forlì (FC), si sono evidenziate le seguenti Pratiche Edilizie:

1. Licenza edilizia n. 41513 del 14/09/1970, P.G. 16633, P.S. 4844, intestata a Gramellini Giovanni relativa alla sistemazione di un proservizio agricolo;
2. Licenza edilizia n. 1446 del 07/04/1972, P.G. 29773, P.S. 9902, intestata a Gramellini Giovanni relativa alla costruzione di un fabbricato colonico ad uso deposito e lavorazione prodotti agricoli;
 - 2.1. Licenza edilizia n. 1836 del 28/07/1972, P.G. 15439, P.S. 2111, intestata a Gramellini Giovanni, relativa a variante di ubicazione al progetto approvato con licenza edilizia n. 1446 del 07/04/1972;
3. Licenza edilizia n. 1116 del 22/11/1973, P.G. 19166, P.S. 2947, intestata a Gramellini Giovanni, Pietro e Tiziano relativa alla costruzione di impianto di depurazione annesso al macello avicunicolo;
4. Licenza edilizia n. 925 del 08/10/1975, P.G. 15998, P.S. 2466, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a costruzione di cabina Enel;
 - 4.1. Concessione edilizia n. 1121 del 23/09/1976, P.G. 16710 P.S. 2595 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa alla variante al progetto approvato con licenza edilizia n. 925 del 08/10/1975;
5. Licenza edilizia convenzionata n. 829 del 13/09/1975, P.G. 15564, P.S. 2417,

intestato a Gramellini Giovanni, Pietro e Tiziano relativa alla trasformazione e ampliamento di capannone da uso agricolo ad uso industriale;

5.1. Licenza edilizia n. 1161 del 06/10/1976 intestata a Gramellini Giovanni, Tiziano e Pietro relativa alle modifiche interne in variante al progetto approvato con licenza n. 829 del 13/09/1975;

5.2. Agibilità P.G. 27035, R.U. 3997/76 del 08/02/1977 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa alla licenza n. 829 del 13/09/1975 e successiva variante n. 1161 del 06/10/1976;

6. Licenza edilizia n. 1213 del 26/10/1976, P.G. 15469 P.S. 2404, intestata a Gramellini Pietro, Tiziano e Giovanni relativa all'ampliamento e potenziamento macello avicunicolo;

6.1. Variante P.G. 1611 del 27/01/1977 intestata a Gramellini Pietro, Tiziano e Giovanni relativa alla variante della licenza edilizia n. 1213 del 26/10/1976;

7. Concessione edilizia n. 489 del 08/07/1977, P.G. 10836, P.S. 2053, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa ad ampliamento laboratorio artigianale;

7.1. Concessione edilizia n. 1253 del 16/12/1977, P.S. 4293, P.G. 23575, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa alla variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 489 del 08/07/1977;

7.2. Agibilità P.G. 31706/77, R.U. 5418/77 del 12/01/1978, intestata a Gramellini Pietro, Tiziano e Giovanni;

8. Concessione edilizia n. 114 del 10/02/1978, P.S. 5092, P.G. 29138, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa alla costruzione di un capannone agricolo;
 - 8.1. Richiesta di Concessione edilizia P.G. 10253/79, R.U. 1416/79 del 03/04/1979 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a progetto di modifica della concessione edilizia n. 114 del 10/02/1978 - domanda non accolta in data 14/05/1979;
 - 8.2. Concessione edilizia n. 1040 del 28/09/1979, P.G. 18338, R.U. 2741, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa alla modifica della concessione edilizia n. 114 del 10/02/1978 e costruzione di nuovi servizi tecnici e tettoia;
 - 8.3. Agibilità P.G. 29265, R.U. 4386 del 08/09/1980, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano;
 - 8.4. Richiesta di Concessione edilizia P.G. 9030, R.U. 1436 del 12/03/1984 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a variante alla concessione edilizia n. 1040 del 28/09/1979 - domanda non accolta in data 17/07/1994;
9. Concessione edilizia n. 1104 del 12/10/1979, P.G. 25858/79, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a nuova costruzione di capannone per sosta e ricovero animali e mezzi;
 - 9.1. Concessione edilizia n. 1227 del 29/09/1980 P.G. 26060, P.S. 3929, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa alla Variante Concessione Edilizia n. 1104 del 12/10/1979;

- 9.2. Concessione edilizia n. 40 del 07/01/1981 P.G. 34699, P.S. 5231 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa alla Variante Concessione Edilizia n. 1104 del 12/10/1979;
- 9.3. Agibilità parziale P.G. 7004/81, R.U. 1024/81 in data 20/05/1981;
10. Concessione edilizia n. 1351 del 30/10/1981 P.S. 3684/81, P.G. 26514/81, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa nuova costruzione di capannone ad uso sosta per autocarri;
11. Richiesta di concessione edilizia P.G. 19221/81, R.U. 2636/81 del 28/05/1981, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per la costruzione di una tettoia in ampliamento al macello avicunicolo - domanda non accolta in data 01/10/1981;
12. Autorizzazione temporanea P.G. 41047/81, R.U. 5764/81 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto della ditta "Gramellini" relativa alla realizzazione di una tettoia – autorizzazione decaduta in data 30/04/1989;
13. Concessione edilizia n. 107 del 16/02/1983, P.G. 1557/83, P.S. 177/83, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a nuova costruzione di un capannone per sosta e ricovero autocarri;
- 13.1. Concessione edilizia n. 107/1 del 04/09/1985, P.G. 24507/85, P.S. 3777/85, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a variante alla concessione edilizia n. 107 del 16/02/1983;
- 13.2. Usabilità definitiva n. 322 del 08/09/1987, P.G. 24299, R.U. 10236, intestata

a Gramellini Pietro e Tiziano;

14. Concessione edilizia n. 306 del 01/06/1984, P.G. 13089, P.S. 2028, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto della S.p.A. F.lli Gramellini, relativa a costruzione di due tettoie di collegamento;
 - 14.1. Concessione edilizia n. 608 del 14/10/1987, P.G. 21091, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.lli Gramellini S.p.A. relativa a completamento lavori relativi alla costruzione di due tettoie di collegamento;
 - 14.2. Usabilità n. 298 del 22/04/1991, P.G. 2494/91, R.U. 371/91, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano;
15. Pratica edilizia n. 386 del 17/07/1984, P.G. 25672/84, P.S. 3827/84, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a completamento lavori relativi alla costruzione di un capannone;
 - 15.1. Concessione edilizia n. 626 del 20/10/1987, P.G. 28222, P.S. 5816 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.lli Gramellini S.p.A. relativa alla variante per completamento lavori relativo alla costruzione di un capannone;
 - 15.2. Usabilità n. 372 in data 03/09/1988, P.G. 12648/88, R.U. 2356/88;
16. Richiesta di Concessione edilizia P.G. 7651, R.U. 1120 del 08/03/1985 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa all'ampliamento di un complesso artigianale – domanda non accolta in data 11/05/1985;
17. Concessione edilizia n. 223 del 11/10/1986, P.G. 42750/86, P.S. 16838/86,

intestata a Gramellini Pietro per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. relativa a costruzione di cabina elettrica di trasformazione a servizio di una azienda;

17.1. Concessione edilizia n. 223/1 del 22/04/1987, P.G. 10173/87, P.S. 1947/87,

intestata a Gramellini Pietro per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. relativa a costruzione di cabina elettrica di trasformazione a servizio di una azienda;

17.2. Abitabilità definitiva n. 72 P.G. 38629/90, R.U. 6357/90 del 30/01/1991

intestata a Gramellini Ferrante in nome e per conto della F.Ili Gramellini S.p.A.;

18. Condonò edilizio P.G. 47237/86, R.U. 18493/86, U.C. 8060/86 del 04/07/1995

intestato a "F.Ili Gramellini S.p.A." relativo a costruzione di tettoia ad uso deposito, costruzione di corpo di fabbrica ad uso officina, costruzione di corpo di fabbrica ad uso servizi di attività di commercio all'ingrosso;

18.1. Abitabilità/usabilità n. 10169 del 14/09/1995;

19. Concessione edilizia n. 232 del 14/04/1988, P.G. 41322/87, P.S. 7928/87,

intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto della ditta F.Ili Gramellini S.p.A. relativa ad ampliamento di un fabbricato artigiano-industriale;

19.1. Concessione edilizia n. 232/1 del 25/10/1989, P.G. 22285, P.S. 3443,

intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a variante alla concessione n. 232 del 14/04/1988;

19.2. Usabilità provvisoria n. 336 P.G. 37475/89, R.U. 5647/89 del 02/09/1990

intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.Ili Gramellini S.p.A.;

19.3. Concessione edilizia n. 703 del 30/10/1992, P.G. 3967, P.S. 626, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. relativa al completamento lavori variante concessione edilizia n. 232 del 14/04/1988;

19.4. Abitabilità n. 252 del 03/06/1995, P.G. 7384/94, R.U. 1278/94, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.Ili Gramellini S.p.A.;

20. Concessione edilizia n. 189 del 16/08/1989, P.G. 22286/89, P.S. 3442/89, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa a costruzione di un corpo tecnico destinato a cabina quadri elettrici e gruppo elettrogeno;

20.1. Domanda di usabilità definitiva P.G. 23964 del 11/06/1994 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.Ili Gramellini S.p.A.;

21. Richiesta di Concessione edilizia P.G. 32402, R.U. 4864/89, del 02/09/1989 intestata a Gramellini Pietro per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla costruzione di fabbricato per conservazione di prodotti alimentari – sospensione in data 22/12/1989;

22. Concessione edilizia n. 361 del 19/06/1990, P.G. 24890/89, P.S. 3861/89, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano in nome e per conto della F.Ili Gramellini S.p.A. relativa a costruzione di tettoia a carattere permanente;

22.1. Richiesta di abitabilità/usabilità P.G. 24325, R.U. 4593 del 13/06/1994

intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. –
richiesta non accolta;

22.2. Concessione edilizia a sanatoria n. 220 del 02/05/1996, P.G. 39960/95, P.S. 8294/95 del 02/05/1996 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa a sanatoria per opere in difformità della concessione edilizia n. 361/90;

23. Concessione edilizia n. 113 del 27/02/1991, P.G. 1252, P.S. 187, intestata a Grillanda Carla per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa all'ampliamento di un fabbricato;

23.1. Richiesta di Concessione edilizia P.G. 27282, R.U. 4332 del 09/07/1991 intestata a Grillanda Carla per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa al trasferimento di superficie in variazione alla concessione edilizia n. 113 del 27/02/1991 – sospensione del 09/08/1991;

23.2. Richiesta di Concessione edilizia P.G. 20029, R.U. 3179 del 12/05/1992 intestata a Grillanda Carla per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa a modifiche della concessione edilizia n. 113 del 27/02/1991 – non accolta in data 31/07/1992;

23.3. Concessione edilizia n. 62 del 24/02/1997, P.G. 31208/96 intestata a Gramellini Pietro per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa al completamento dei lavori e variante della concessione edilizia n. 113 del 27/02/1991;

- 23.4.** Concessione edilizia n. 62/1 del 19/03/1999, P.G. 2759/99 intestata a Gramellini Pietro per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla variante della concessione edilizia n. 62 del 24/02/1997;
- 23.5.** Concessione edilizia n. 62/2 del 15/11/1999, P.G. 39332/99 intestata a Gramellini Pietro per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla variante della concessione edilizia n. 62 del 24/02/1997;
- 23.6.** Autorizzazione sismica P.G. 2026 del 21/01/2000 intestata F.Ili Gramellini S.p.A. relativa alla variante sismica n. 22/92 del 11/02/1992 per ampliamento fabbricato;
- 23.7.** Domanda di usabilità P.G. 61116 del 21/12/2000 intestata Gramellini Pietro per conto di Gramellini F.Ili S.p.A.;
- 24.** Concessione edilizia n. 259 del 24/04/1991, P.G. 9348/91, P.S. 1387/91, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. relativa a ristrutturazione di un capannone;
- 24.1.** Concessione edilizia n. 259/1 del 16/11/1993, P.G. 32770/93, P.S. 5928/93, intestata a Gramellini Pietro e Tiziano relativa a variante della concessione edilizia n. 259 del 24/04/1991;
- 25.** Comunicazione di inizio lavori art. 26 Legge 47-'85 P.G. 9855 del 16/03/1993 intestata a Gramellini Pietro per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. relativa a porzione di fabbricato industriale – commerciale;

26. Comunicazione di inizio lavori art. 26 Legge 47-'85 P.G. 9858 del 16/03/1993 intestata a Gramellini Pietro per conto di F.lli Gramellini S.p.A. relativa a porzione di fabbricato industriale – commerciale;
27. Comunicazione relazione opere lettera a) art. 4 P.G. 23315 del 13/05/1995 intestata a Gramellini Pietro relativa a restauro e risanamento conservativo dell'immobile;
28. Comunicazione relazione opere lettera h) art. 4 P.G. 23316 del 13/05/1995 intestata a Gramellini Pietro relativa a opere interne alla costruzione che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
29. Comunicazione relazione opere lettera a) art. 4 P.G. 35779 del 08/08/1995 intestata a Gramellini Pietro relativa a restauro e risanamento conservativo dell'immobile;
30. Accertamento P.G. 20934/99, prot. 3049/98 del 18/05/1999 intestata a Gramellini Pietro legale rappresentante della Gramellini Fratelli S.p.A.;
31. Denuncia di Inizio Attività (DIA) P.G. 26594 del 30/05/2005 intestata a Gramellini Pietro amministratore unico di Gramellini F.lli S.p.A. relativa alla realizzazione di nuova cella frigorifera all'interno di un capannone;
32. Denuncia di Inizio Attività (DIA) P.G. 38944 del 19/06/2007 intestata a Gramellini F.lli S.p.A. relativa alla realizzazione di nuova cella frigorifera;

- 32.1. Denuncia di Inizio Attività (DIA) in variante P.G. 70118 del 02/11/2007 intestata a Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla variante della Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 38944 del 19/06/2007;
33. Denuncia di Inizio Attività (DIA) P.G. 24829 del 29/03/2010 intestata a Gramellini Pietro relativa alla manutenzione dell'impianto idrico ed integrazione dell'impianto fognario;
- 33.1. Autorizzazione allo scarico n. 56, P.G. 85831 del 08/03/2010;
34. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) P.G. 34165 del 27/04/2012 intestata a Gramellini Pietro per conto della Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla manutenzione straordinaria e installazione di impianto fotovoltaico
- 34.1. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) P.G. 39928 del 24/05/2013 intestata a Gramellini Pietro per conto della Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla variante della S.C.I.A. P.G. 34165 del 27/04/2012;
35. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria n. 2337, P.G. 106722 del 28/11/2019 intestata a Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla realizzazione di un box - punto di scarico merci;
36. Permesso di costruire in sanatoria n. 22 del 21/04/2022, P.G. 108822/2019 intestato a Gramellini Pietro per conto di Gramellini F.Ili S.p.A. relativa alla ristrutturazione edilizia pesante con realizzazione di corpi tecnici e di pensilina in edificio produttivo.

♦ **LOTTO B**

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Forlì (FC), è stato rilevato un Piano Urbanistico Attuativo relativo allo "Stralcio A" di un'area classificata nel P.O.C. approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 22/03/2016 e s.m.i. come "Ambiti specializzati per attività produttive agroalimentari di nuovo impianto" denominata "DA.2-7" ubicata in località San Giorgio in fregio alla Via Zampeschi.

Alla data della presente perizia tale pratica risultava sospesa in attesa di integrazioni.

♦ **LOTTO C**

Trattandosi di terreni non sono state rilevate Pratiche Edilizie e per quanto riguarda la destinazione urbanistica si rimanda al capitolo precedente (capitolo 4.10).

♦ **LOTTO D**

Trattandosi di terreni non sono state rilevate Pratiche Edilizie e per quanto riguarda la destinazione urbanistica si rimanda al capitolo precedente (capitolo 4.10).

♦ **LOTTO E**

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Forlì (FC), si sono evidenziate le seguenti Pratiche Edilizie:

1. Autorizzazione edilizia n. 43 del 04/04/1984, P.G. 40994/84, P.S. 5670/84 intestata a Gramellini Pietro e Tiziano per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. per la sistemazione paesaggistica di un'area circostante;

2. Concessione in sanatoria n. 2810 del 28/12/1989, P.G. 13315/86, R.U. 4267/86, U.C. 1446/86 intestata a Gramellini F.Ili S.p.A. per modifiche di prospetto ed esecuzione di opere interne al pollaio, ampliamento del capannone e costruzione di tettoia esterna;

2.1. Abitabilità n. 9260 del 27/03/1993, intestata a Gramellini F.Ili S.p.A.

♦ LOTTO F

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Forlì (FC), si sono evidenziate le seguenti Pratiche Edilizie:

1. Autorizzazione edilizia n. 79 del 24/03/1990, P.G. 43990/89, P.S. 6566/89 intestata a Gramellini Pietro per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. relativo alla costruzione di una piscina ad uso privato;
 - 1.1. Autorizzazione edilizia n. 79/1 del 13/03/1991, P.G. 6586/91, P.S. 1049/91 intestata a Gramellini Pietro per conto di F.Ili Gramellini S.p.A. relativo alla variante dell'autorizzazione edilizia n. 79 del 24/03/1990.

* * *

Preme evidenziare la numerosità e complessità delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia, estratte dopo reiterati accessi agli atti e dopo aver constatato l'incompletezza delle pratiche fornite ai precedenti accessi, circostanza che ha allungato purtroppo di molto i tempi di redazione del presente elaborato. Si demanda al potenziale acquirente ogni migliore verifica presso gli uffici

competenti in quanto non è possibile escludere vi siano depositate pratiche ad oggi non fornite.

4.11 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

♦ **LOTTO A**

Rispetto ai titoli edilizi citati nel capitolo precedente (capitolo 4.10) ed in particolare rispetto al Permesso di costruire in sanatoria n. 22 del 21/04/2022, P.G. 108822/2019, non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione dei servizi igienici posti al primo piano del capannone identificato con il mapp. 48, sub.1 del foglio 96, dove l'altezza è stata rilevata pari a ml 2,70 mentre negli elaborati grafici sono indicati ml 2,07. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate è sinteticamente quantificato in € 4.000,00, salvo diversa quantificazione degli Uffici

preposti, oltre alle spese tecniche. Rimangono comunque a carico dell'aggiudicatario ulteriori e più approfondite indagini e ogni onere diretto ed indiretto per la regolarizzazione delle già menzionate difformità se e come possibili.

♦ LOTTO E

Rispetto ai titoli edilizi citati nel capitolo precedente (capitolo 4.10) non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di una porta di collegamento tra il deposito il pollaio, non riscontrata nell'elaborato grafico, e di un'altra porta di collegamento del pollaio con l'esterno non riscontrata nell'elaborato grafico. E' inoltre presente, sul mapp. 285, un box prefabbricato non riscontrato nell'elaborato grafico. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate è sinteticamente quantificato in € 3.000,00, salvo diversa quantificazione degli Uffici preposti, oltre alle spese tecniche. Rimangono comunque a carico dell'aggiudicatario ulteriori e più approfondite indagini e ogni onere diretto ed indiretto per la regolarizzazione delle già menzionate difformità se e come possibili.

♦ LOTTO F

Rispetto ai titoli edilizi citati nel capitolo precedente (capitolo 4.10) non sono state riscontrate particolari difformità. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

4.12 Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

♦ **LOTTO A**

Le proprietà immobiliari rientranti nel presente lotto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

♦ **LOTTO B**

Le proprietà immobiliari rientranti nel presente lotto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

♦ **LOTTO C**

Le proprietà immobiliari rientranti nel presente lotto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

♦ **LOTTO D**

Le proprietà immobiliari rientranti nel presente lotto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

♦ **LOTTO E**

Le proprietà immobiliari rientranti nel presente lotto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

♦ **LOTTO F**

Le proprietà immobiliari rientranti nel presente lotto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

4.13 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.

♦ **LOTTO A**

Presso il Catasto Energetico Regionale della Regione Emilia Romagna è stata eseguita ricerca al fine di verificare se i capannoni erano in possesso di Certificazione APE. Dalla ricerca sono stati accertati i seguenti Certificati:

- ✓ Attestato di Prestazione Energetica n. 00514-070032-2015, rilasciato il 14/07/2015, valido fino al 14/07/2025, dal quale risulta che l'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 96, mapp. 48, Sub. 1, rientra in classe energetica "C" (vedi allegato 07);
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica n. 00514-070037-2015, rilasciato il 14/07/2015, valido fino al 14/07/2025, dal quale risulta che per l'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Forlì, foglio 96, mapp. 48, Sub. 2, non è stato possibile determinare la classe energetica (vedi allegato 07).

♦ **LOTTO B**

Le porzioni immobiliari rientrati nel presente Lotto (terreni) non sono soggette all'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientranti fra le categorie di immobili esclusi dall'obbligo APE.

♦ **LOTTO C**

Le porzioni immobiliari rientrati nel presente Lotto (terreni) non sono soggette all'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientranti fra le categorie di immobili esclusi dall'obbligo APE.

♦ **LOTTO D**

Le porzioni immobiliari rientrati nel presente Lotto (terreni) non sono soggette all'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientranti fra le categorie di immobili esclusi dall'obbligo APE.

♦ **LOTTO E**

Presso il Catasto Energetico Regionale della Regione Emilia Romagna è stata eseguita ricerca al fine di verificare se il capannone e la palazzina uffici erano in possesso di Certificazione APE. Dalla ricerca non sono stati accertati Certificati.

♦ **LOTTO F**

Le porzioni immobiliari rientrati nel presente Lotto (piscina) non sono soggette all'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientranti fra le categorie di immobili esclusi dall'obbligo APE.

4.14 Verifiche 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.

♦ **LOTTO A**

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi, è stato accertato che l'immobile non è conforme in quanto sono state riscontrate alcune difformità nel capannone principale posto sul mapp. 154 del foglio 70:

- ✓ Tra il locale servizio veterinario e il locale pesa, durante il sopralluogo, è stata rilevata una finestra non presente nella planimetria catastale in atti;
- ✓ Tra l'anti-cella e il corridoio di collegamento con gli spogliatoi è stata rilevata una porta non presente nella planimetria in atti;
- ✓ Nel locale confezionamento, nel locale riconfezionamento cernita e selezione prodotti della pesca e nel locale disimballaggio, nella planimetria catastale sono state indicate quattro porte di accesso dall'esterno, ma durante il sopralluogo sono state rilevate delle finestrate;
- ✓ Tra la tettoia in carpenteria metallica e l'ingresso al locale confezionamento, nella planimetria catastale è stato indicato un muretto divisorio non rilevato durante i sopralluoghi;
- ✓ Nella zona transito, in planimetria catastale, non è stata indicata un portone di accesso dall'esterno rilevato durante i sopralluoghi;
- ✓ Nel deposito materiale pulizie nella planimetria catastale non sono state indicate

una finestra e una porta di accesso rilevate durante il sopralluogo.

Negli altri capannoni posti sul mapp. 48 del foglio 96 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ✓ Nel locale tecnico la porta di accesso è spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- ✓ Nei servizi igienici del primo piano l'altezza è stata rilevata pari a ml 2,70 mentre nella planimetria catastale sono indicati ml 2,07.

Fatte salve le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario. Il costo per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate è sinteticamente quantificato in € 4.000,00, oltre alle spese tecniche.

♦ **LOTTO B**

Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto non è stato eseguito un rilievo topografico dei confini in loco da ritenersi a carico dell'aggiudicatario. Fatte salve le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

♦ **LOTTO C**

Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto non è stato eseguito un rilievo topografico dei confini in loco da ritenersi a carico dell'aggiudicatario. Fatte salve le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a

carico dell'aggiudicatario.

♦ **LOTTO D**

Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto non è stato eseguito un rilievo topografico dei confini in loco da ritenersi a carico dell'aggiudicatario. Fatte salve le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

♦ **LOTTO E**

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi è stato accertato che l'immobile non è conforme in quanto sono state riscontrate alcune difformità:

- ✓ Tra il deposito e il pollaio, durante il sopralluogo è stata rilevata una porta di collegamento non presente nella planimetria catastale in atti;
- ✓ Nel lato esterno posto a nord è stata rilevata una porta di accesso non presente nella planimetria in atti;

Si fa presente che il terreno identificato con il mapp. 285 risulta censito come area urbana, ma in realtà dovrebbe essere censito come seminativo o altra coltura similare; sullo stesso mappale è presente un box prefabbricato non presente in mappa catastale.

Fatte salve le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario. Il costo per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate è sinteticamente quantificato in € 6.000,00, oltre alle spese

tecniche.

♦ **LOTTO F**

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi è stato accertato che l'immobile è conforme. Fatte salve le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

4.15 Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione.

♦ **LOTTO A**

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

♦ **LOTTO E**

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

♦ **LOTTO F**

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

4.16 Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

♦ **LOTTO A**

Non sono state accertate variazioni di cambio d'uso e utilizzo.

♦ **LOTTO B**

Non sono state accertate variazioni di cambio d'uso e utilizzo.

♦ **LOTTO C**

Non sono state accertate variazioni di cambio d'uso e utilizzo.

♦ **LOTTO D**

Non sono state accertate variazioni di cambio d'uso e utilizzo.

♦ **LOTTO E**

Il terreno identificato con il mapp. 285 risulta essere censito come area urbana, ma in realtà dovrebbe essere censito come seminativo o altra coltura simile. E' pertanto necessario procedere con una voltura colturale.

♦ **LOTTO F**

Non sono state accertate variazioni di cambio d'uso e utilizzo.

4.17 Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, 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.

DEFINIZIONI

Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri

dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione

professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

Valore di Mercato (VM): indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita di un bene, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe e nel presupposto di avere a disposizione un tempo ragionevole per concludere la transazione. **Il Valore di Mercato è stato determinato in due ipotesi: la prima in ipotesi concordataria di continuità aziendale, la seconda in ipotesi fallimentare, con vendita dei beni "dove sono e come sono" e non più funzionali all'attuale processo produttivo.**

Quando il Valore di Mercato è determinato secondo la premessa della continuità d'uso, esso indica il valore attribuibile ai beni oggetto di stima in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un loro utilizzo nell'attuale contesto produttivo, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati. Esso non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte.

♦ **LOTTO A****Consistenza commerciale, in base alle norme UNI 15733**

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze ricavate dagli elaborati grafici allegati al progetto architettonico e dalle misurazioni eseguite in loco.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
A/1	Uffici, servizi igienici, spogliatoi, ufficio veterinario, locale mensa (P.T. e P.P.)	70	154	2	324,00	1,00	324,00	18.375,15
	Locali produzione in disuso (P.T.)				1.070,00	1,00	1.070,00	
	Celle frigo in disuso (P.T.)				550,00	1,00	550,00	
	Locali di deposito (P.P.)				515,00	0,30	154,50	
	Centrale termica e cella (P.P.)				135,00	0,30	40,50	
	Pensilina				575,00	0,20	115,00	
	Locali pompe e locali tecnici (P.T.)				150,00	0,30	45,00	
A/2	Zona lavorazione (P.T.)	70	154	2	1.231,00	1,00	1.231,00	
	Celle frigorifere (P.T.)				1.582,00	1,00	1.582,00	
	Uffici (P.P.)				500,00	1,00	500,00	
	Locale tecnico (P.P.)				485,00	0,30	145,50	
A/3	Officina (P.T.)	70	154	2	650,00	1,00	650,00	
	Locali in disuso (P.T.)				1.180,00	1,00	1.180,00	
A/4	Tettoie (P.T.)	70	154	2	3.109,00	0,20	621,80	
A/5	Corte (P.T.)				11.932,00	0,10	1.193,20	
A/6	Locali lavorazione (P.T.)	96	48	1	1.865,00	1,00	1.865,00	
	Celle frigorifere (P.T.)				1.765,00	1,00	1.765,00	
	Servizi igienici, spogliatoi, locale mensa (P.P.)				326,00	1,00	326,00	
A/7	Locale carico-scarico (P.T.)	96	48	2	135,00	1,00	135,00	
	Celle frigorifere (P.T.)				2.222,00	1,00	2.222,00	
	Pensilina				360,00	0,20	72,00	
A/8	Tettoia di raccordo (P.T.)	96	48	5	460,00	0,20	92,00	
A/9	Locale tecnico (P.T.)			6	14,00	0,30	4,20	
A/10	Corte (P.T.)			5	10.831,00	0,10	1.083,10	
A/11	Terreno (P.T.)	70	227	-	4.720,00	0,05	236,00	
	Terreno (P.T.)		1180	-	1.398,00	0,05	69,90	
	Terreno (P.T.)		185	-	3.727,00	0,05	186,35	

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
	Terreno (P.T.)		186	-	11.729,00	0,05	586,45	
	Terreno (P.T.)		1012	-	2.889,00	0,05	144,45	
A/12	Strada (P.T.)		1011	-	103,00	0,10	10,30	
	Strada (P.T.)		1013	-	756,00	0,10	75,60	
	Strada (P.T.)		1015	-	266,00	0,10	26,60	
	Strada (P.T.)		49	-	570,00	0,10	57,00	
	Strada (P.T.)		108	-	157,00	0,10	15,70	
TOTALE SUPERFICIE								18.380,15

Tabella n.1: consistenza unità immobiliare Lotto A

Mercato di riferimento

Flessione dei prezzi e fatturato in calo, nonostante il recupero dei volumi, sono, nel 2022, le principali evidenze nel mercato degli immobili non residenziali.

Dopo il rallentamento registrato nel 2017, il volume delle compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva risulta pressoché stabile, con un tasso positivo inferiore all'1% (+0,6%).

In termini di dinamica, non si rilevano indirizzi definiti, con ciascuna macroarea caratterizzata da regioni con tassi positivi e da regioni con tassi negativi.

Nel settore non residenziale la maggioranza delle richieste si orienta verso la locazione, una scelta dettata soprattutto dal rischio dell'attività imprenditoriale e dalla volontà di non immobilizzare capitali all'inizio dell'attività.

Il settore immobiliare dei capannoni ha registrato una contrazione dei prezzi e dei canoni di locazione sia sulle tipologie nuove, sia su quelle usate, con una performance peggiorativa per quelle posizionate lontane dalle arterie di comunicazione. Le difficoltà

di molte aziende del settore produttivo stanno cambiando la configurazione di questo segmento. I capannoni, infatti, sono sempre meno destinati ad attività produttive e sempre più orientati verso attività di stoccaggio e deposito nel settore della logistica; in tale contesto, la vicinanza alle principali arterie di comunicazione e la baricentricità della posizione rispetto ai più importanti agglomerati urbani e produttivi diviene fondamentale.

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1.700.000,00	3.479	488,64	Immobiliare.it
2	Capannone, San Benedetto, Forlì (FC)	450.000,00	1.200	375,00	Immobiliare.it
3	Capannone, Via Correcchio, Forlì (FC)	1.000.000,00	1.735	576,36	Immobiliare.it
4	Capannone, Via Eugenio Barsanti, Forlì (FC)	1.950.000,00	3.889	501,41	Immobiliare.it
5	Capannone, Via Isonzo, Forlì (FC)	390.000,00	2.600	150,00	Immobiliare.it

Tabella n.2: comparabili di mercato capannoni a Forlì

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti**

e prezzi effettivi di compravendita del 21% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.

Tavola 1

13 città intermedie – Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita
(valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box o garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	12,0	17,5	12,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,0	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Livorno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	21,0	18,5	24,0
Salerno	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Venezia	9,0	15,5	10,0	18,0	13,0	20,0
Media	10,8	16,2	11,9	18,3	16,3	21,0

Fonte: Nomisma

Immagine n.42 - tabella Nomisma

Si è proceduto analizzando alcune aste immobiliari effettuate dal Tribunale di Forlì dove si sono riscontrati tre immobili posti in vendita.

Dei tre immobili rilevati si riporta di seguito l'andamento degli esperimenti d'asta effettuati ed i relativi prezzi base di capannoni con caratteristiche simili per tipologia e finiture a quelli oggetto di valutazione.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO ULTIMA BASE [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	R.G.
1	Capannone, Via Tomba, Forlì (FC)	532.500,00	1.785	298,31	110/2019
2	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	805.120,00	3.825	210,48	2022
3	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1.315.325,00	6.186	212,62	2022

Tabella n.3: Valori di base d'asta per immobili in Forlì

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui

si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, spesso sovrastimati, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Capannoni industriali	Normale	455	650
Capannoni tipici	Normale	495	700
Laboratori	Normale	570	790
Uffici	Normale	1.300	1.550

Tabella n.4: valori OMI – zona D2 periferica/Pieve Acquedotto, San Giorgio, Coriano - Forlì

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

Criteri e metodi di stima

Lo studio è finalizzato a fornire il "Valore di Mercato (VM)" dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

I valori sono stati determinati avvalendosi della consulenza di operatori nel settore immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, colleghi ed esperienza personale.

La Valutazione delle Proprietà in oggetto è stata condotta per comparazione con

beni simili, come dettagliatamente esposto precedentemente della zona in cui insistono gli immobili, e sulla base della superficie commerciale.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria. Il Valore di Mercato calcolato sarà pertanto da intendersi quale Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria, da porre alla base di un'asta competitiva, previa adeguata pubblicità.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

1. **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Nomisma (Immagine n. 42) pari al 21% medio;
2. **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
3. **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
4. **"tipologia edilizia/finiture/impiantistica"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto della tipologia delle finiture, delle caratteristiche costruttive

dell'immobile e della tipologia impiantistica presente, nella fattispecie della presenza di importanti impianti frigoriferi;

5. **"commerciabilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;
6. **"assenza di garanzia per vizi"**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene in debito conto dell'assenza di garanzia per vizi di cui ad una vendita giudiziaria.

Di seguito l'analisi svolta per il capannone in oggetto:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	0,79	0,95	1,00	0,95	0,70	0,85	0,42	207,29
2	Capannone, San Benedetto, Forlì (FC)	0,79	1,02	1,02	1,02	0,70	0,85	0,50	187,06
3	Capannone, Via Correcchio, Forlì (FC)	0,79	0,80	1,00	1,05	0,70	0,85	0,39	227,57
4	Capannone, Via Eugenio Barsanti, Forlì (FC)	0,79	0,95	1,00	0,90	0,70	0,85	0,40	201,51
5	Capannone, Via Isonzo, Forlì (FC)	0,79	1,02	1,02	1,05	0,70	0,85	0,51	77,02
Valore medio unitario €/mq									180,09

Tabella n.5 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto A

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Capannone, Via Tomba, Forlì (FC)	1	1,00	1,10	1,00	0,70	0,85	0,65	195,24
2	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1	0,95	1,00	0,95	0,70	0,85	0,54	113,03
3	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1	0,95	1,00	0,95	0,75	0,85	0,58	122,33
Valore medio unitario €/mq									143,53

Tabella n.6 - calcolo valore medio da comparabili di aste Lotto A

Ritenendo i valori OMI decisamente sovrastimati, per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per i capannoni tipici normali ridotti del 35%, ovvero (€ 180,09 + € 143,53 + € 321,00) / 3, pari a €/mq 214,87.

Valutazione all'attualità

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
A	Capannone	70	154	2	18.375,15	214,87	3.948.355,54	3.948.000,00
	Capannone	96	48	1,2,5,6				
	Terreno	70	227	-				
	Terreno		1180	-				
	Terreno		185	-				
	Terreno		186	-				
	Terreno		1012	-				
	Strada		1011	-				
	Strada		1013	-				
	Strada		1015	-				
	Strada		49	-				
	Strada		108	-				
	TOTALE							
Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale							- 8.000,00	
TOTALE							3.940.000,00	

Tabella n.7 - Valore di mercato Lotto A

Si precisa che all'interno del già menzionato Lotto A è compreso il bene di cui, nel piano concordatario, è prevista la cessione. Il bene è denominato "Fabbricato 1A 1B Via Ravagnana". Nell'ipotesi redatta dall'ing. Marco Maccaferri, circa la possibile consistenza del lotto 1A1B da alienare, è compreso il 15% dei lotti 108, 49, 1015, 1013, 154a, il 29% dei lotti 154d, 154e, nonché la proprietà

esclusiva della porzione 154c.

Nella perizia, l'ing. Maccaferri pare dimenticarsi il lotto 1011 che, stante comunque la suddivisione di cui ai lotti confinanti, si ritiene vada computata secondo le sue ipotesi di frazionamento al 15%. Volendo enucleare dal lotto A di cui alla presente perizia il lotto 1A1B ipotizzato dall'ing. Maccaferri, le consistenze dello stesso sarebbero da quantificarsi pari a mq 2.426,99, come riepilogato nella tabella che segue.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	QUOTA	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
A/1	Uffici, servizi igienici, spogliatoi, ufficio veterinario, locale mensa (P.T. e P.P.)	70	154	1a1b	324,00	100%	1,00	324,00	2.426,99
	Locali produzione in disuso (P.T.)				1.070,00	100%	1,00	1.070,00	
	Celle frigo in disuso (P.T.)				550,00	100%	1,00	550,00	
	Locali di deposito (P.P.)				515,00	100%	0,30	154,50	
	Centrale termica e cella (P.P.)				135,00	100%	0,30	40,50	
	Pensilina			d	575,00	29%	0,20	33,35	
	Locali pompe e locali tecnici (P.T.)			1a1b	150,00	100%	0,30	45,00	
	Corte (P.T.)			c	1.200,00	100%	0,10	120,00	
A/5	Corte (P.T.)			d	204,00	29%	0,10	5,92	
	Corte (P.T.)			e	145,00	29%	0,10	4,21	
	Corte (P.T.)			a	4.189,00	15%	0,10	62,84	
A/12	Strada (P.T.)		1011	-	103,00	15%	0,10	1,55	
	Strada (P.T.)		1013	a	243,00	15%	0,10	3,65	
	Strada (P.T.)		1015	-	266,00	15%	0,10	3,99	
	Strada (P.T.)		49	a	343,00	15%	0,10	5,15	
	Strada (P.T.)		108	-	157,00	15%	0,10	2,36	
TOTALE SUPERFICIE									2.426,99

Tabella n.8: consistenza unità immobiliare Lotto 1A1B

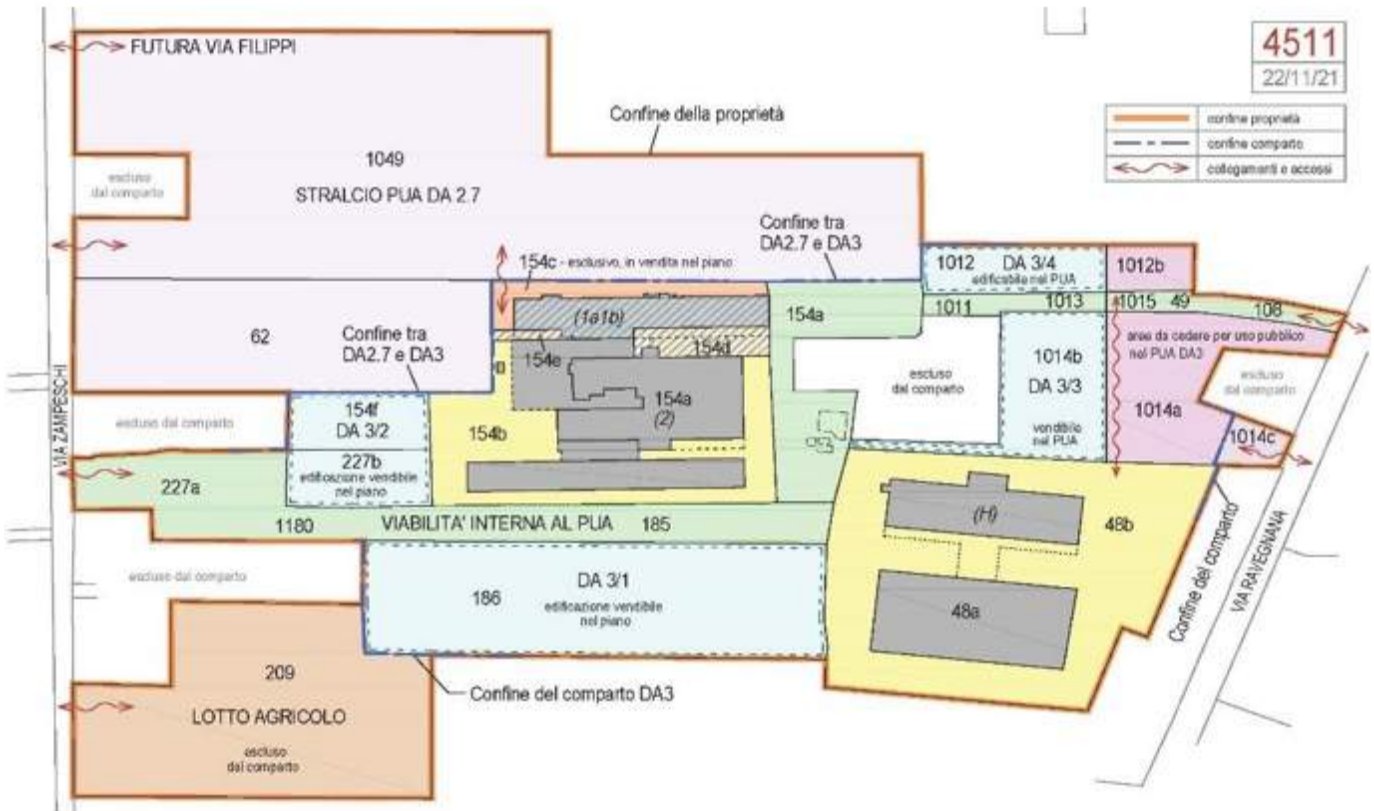


Immagine n.43 - planimetria perizia Ing. Maccaferri

Le valutazioni effettuate dallo scrivente, nelle analisi di mercato sopra descritte, porterebbero un valore del lotto 1A1B pari a € 521.000,00. Questo valore compete però ad una stima in ipotesi di continuità aziendale, ma, essendo prevista l'alienazione del bene, è stato calcolato il valore anche in ipotesi fallimentare, ovvero non di continuità aziendale, ma con il bene venduto a terzi che dovranno farsi carico delle spese per la riconversione del fabbricato ad altri processi produttivi, comprese le spese per le nuove utenze e allacciamenti. Il valore in ipotesi fallimentare è riportato nel capitolo conclusivo.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
A	Capannone	70	154	1a1b	2.426,99	214,87	521.497,98	521.000,00
	Corte		154	a,c,d,e				
	Strada		1011	-				
	Strada		1013	-				
	Strada		1015	-				
	Strada		49	-				
	Strada		108	-				
TOTALE								521.000,00

Tabella n.9 - Valore di mercato Lotto 1A1B

Lo scrivente precisa che il progetto di frazionamento, così come individuato dall'ing. Maccaferri, dovrà tenere nel debito conto anche la suddivisione e l'utilizzo delle cabine elettriche e dell'impianto di depurazione. Dovrà essere opportunamente valutata anche la distribuzione e l'eventuale suddivisione degli impianti fognari, ad oggi comuni a tutto il complesso, predisponendo le necessarie pratiche edilizie da sottoporre agli uffici tecnici comunali di competenza.

♦ LOTTO B

Consistenza commerciale, in base alle norme UNI 15733

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze catastali.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
B	Terreno	70	62	-	10.605,00	1,00	10.605,00	46.282,00
	Terreno		1049	-	35.677,00	1,00	35.677,00	
TOTALE SUPERFICIE								46.282,00

Tabella n.10: consistenza unità immobiliare Lotto B

Mercato di riferimento

Per quanto riguarda i terreni sopra descritti, la situazione urbanistica vede un Piano Urbanistico Attuativo in corso di istruttoria. Non avendo la conferma a breve dell'approvazione o no del P.U.A. si ritiene congruo valutare tali terreni poco di più di un terreno agricolo; pertanto, si è considerato un valore unitario pari a €/mq 5,00.

Valutazione all'attualità

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
B	Terreno	70	62	-	46.282,00	5,00	231.410,00	231.000,00
	Terreno		1049	-				
TOTALE								231.000,00

Tabella n.11 - Valore di mercato Lotto B

♦ LOTTO C

Consistenza commerciale, in base alle norme UNI 15733

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze catastali.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
C	Terreno	70	209	-	13.264,00	1,00	13.264,00	13.264,00
TOTALE SUPERFICIE								13.264,00

Tabella n.12: consistenza unità immobiliare Lotto C

Mercato di riferimento

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
1	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forlì (FC)	20.000,00	4.800	4,16	Immobiliare.it
2	Terreno agricolo, Via delle Camminate, Forlì (FC)	75.000,00	23.500	3,19	Immobiliare.it
3	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forlì (FC)	49.700,00	14.200	3,50	Immobiliare.it
4	Terreno agricolo, Via Rio Bolzanino, Forlì (FC)	180.000,00	45.000	4,00	Immobiliare.it
5	Terreno agricolo, Villanova, Forlì (FC)	65.000,00	15.000	4,33	Immobiliare.it
6	Terreno agricolo, Via Monda, Forlì (FC)	70.000,00	22.924	3,05	Immobiliare.it
Prezzo medio TERRENI AGRICOLI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				3,66	

Tabella n.13: comparabili di mercato terreni agricoli a Forlì

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	VALORE AGRICOLO	
	(Euro/Ha)	(Euro/MQ)
Seminativo	32.000,00	3,20

Tabella n.14: valori Agricoli Medi – Forlì

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

Di seguito l'analisi svolta per il terreno in oggetto:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	PRESENZA DI FABBRICATI FUNZIONALI	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA DI COLTIVAZIONE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	0,85	3,54
2	Terreno agricolo, Via delle Camminate, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	0,95	1,05	1,00	0,94	3,01
3	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	3,31
4	Terreno agricolo, Via Rio Bolzanino, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	0,99	3,97
5	Terreno agricolo, Villanova, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	4,09
6	Terreno agricolo, Via Monda, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	0,99	3,03
Valore medio unitario €/mq									3,49

Tabella n.15 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto C

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori agricoli medi per i terreni a seminativo, ovvero $(€ 3,49 + € 3,20) / 2$, pari a €/mq 3,34.

Valutazione all'attualità

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
C	Terreno	70	209		13.264,00	3,34	44.367,78	44.400,00
							TOTALE	44.400,00

Tabella n.16 - Valore di mercato Lotto C

♦ LOTTO D

Consistenza commerciale, in base alle norme UNI 15733

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze catastali.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
D	Terreno	70	1014	-	9.323,00	1,00	9.323,00	9.446,00
	Terreno		212	-	123,00	1,00	123,00	
TOTALE SUPERFICIE								9.446,00

Tabella n.17: consistenza unità immobiliare Lotto D

Mercato di riferimento

Per quanto riguarda i terreni sopra descritti, la situazione urbanistica li vede n sottozona DA.3 in previsione insediativa del POC decaduto per validità quinquennale il 15/06/2021. Tale previsione insediativa è stata oggetto di domanda di Piano Urbanistico Attuativo denegata con provvedimento del Comune di Forlì P.G. 2545/2022 del 12/01/2022. Visto l'impossibilità di poter edificare su tali terreni si ritiene congruo valutarli come terreni agricoli.

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTI
1	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forlì (FC)	20.000,00	4.800	4,16	Immobiliare.it

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
2	Terreno agricolo, Via delle Camminate, Forli (FC)	75.000,00	23.500	3,19	Immobiliare.it
3	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forli (FC)	49.700,00	14.200	3,50	Immobiliare.it
4	Terreno agricolo, Via Rio Bolzanino, Forli (FC)	180.000,00	45.000	4,00	Immobiliare.it
5	Terreno agricolo, Villanova, Forli (FC)	65.000,00	15.000	4,33	Immobiliare.it
6	Terreno agricolo, Via Monda, Forli (FC)	70.000,00	22.924	3,05	Immobiliare.it
Prezzo medio TERRENI AGRICOLI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				3,66	

Tabella n.18: comparabili di mercato terreni agricoli a Forli

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	VALORE AGRICOLO	
	(Euro/Ha)	(Euro/MQ)
Seminativo	32.000,00	3,20

Tabella n.19: valori Agricoli Medi – Forli

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

Di seguito l'analisi svolta per i terreni in oggetto:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	PRESENZA DI FABBRICATI FUNZIONALI	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA DI COLTIVAZIONE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIAGLIATO €/MQ
1	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forli (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	0,85	3,54
2	Terreno agricolo, Via delle Camminate, Forli (FC)	0,90	1,00	1,05	0,95	1,05	1,00	0,94	3,01

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	PRESENZA DI FABBRICATI FUNZIONALI	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA DI COLTIVAZIONE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
3	Terreno agricolo, Via del Braldo, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	3,31
4	Terreno agricolo, Via Rio Bolzanino, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	0,99	3,97
5	Terreno agricolo, Villanova, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	4,09
6	Terreno agricolo, Via Monda, Forlì (FC)	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	0,99	3,03
Valore medio unitario €/mq									3,49

Tabella n.20 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto D

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori agricoli medi per i terreni a seminativo, ovvero $(€ 3,49 + € 3,20) / 2$, pari a €/mq 3,34.

Valutazione all'attualità

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
D	Terreno	70	1014	-	9.446,00	3,34	31.596,72	31.600,00
	Terreno		212	-				
TOTALE								31.600,00

Tabella n.21 - Valore di mercato Lotto D

♦ LOTTO E

Consistenza commerciale, in base alle norme UNI 15733

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze ricavate dagli elaborati grafici allegati al progetto architettonico e dalle misurazioni eseguite in loco.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
E/1	Capannone	255	88	-	1.444,00	1,00	1.444,00	1.526,05
	Tettoia				65,00	0,10	6,50	
	Corte				1.511,00	0,05	75,55	
TOTALE SUPERFICIE								1.526,05

Tabella n.22: consistenza unità immobiliare capannone Lotto E

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
E/2	Terreno	255	285	-	64.245,00	1,00	64.245,00	64.245,00
TOTALE SUPERFICIE								64.245,00

Tabella n.23: consistenza unità immobiliare terreno Lotto E

Mercato di riferimento

Vedasi analisi di mercato già svolta per il Lotto A.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1.700.000,00	3.479	488,64	Immobiliare.it
2	Capannone, Coriano, Forlì (FC)	380.000,00	1.200	316,66	Immobiliare.it
3	Capannone, Via Giovanni Giardini, Forlì (FC)	180.000,00	750	240,00	Immobiliare.it
4	Capannone, Via Oliverotto Fabbretti, Forlì (FC)	120.000,00	300	400,00	Immobiliare.it
5	Capannone, Via Isonzo, Forlì (FC)	390.000,00	2.600	150,00	Immobiliare.it

Tabella n.24: comparabili di mercato capannoni a Forlì

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano

suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 21% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.**

Tavola 1

13 città intermedie – Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita
(valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box o garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	12,0	17,5	12,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,0	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Livorno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	21,0	18,5	24,0
Salerno	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Venezia	9,0	15,5	10,0	18,0	13,0	20,0
Media	10,8	16,2	11,9	18,3	16,3	21,0

Fonte: Nomisma

Immagine n.44 - tabella Nomisma

Si è proceduto analizzando alcune aste immobiliari effettuate dal Tribunale di Forlì dove si sono riscontrati tre immobili posti in vendita.

Dei tre immobili rilevati si riporta di seguito l'andamento degli esperimenti d'asta effettuati ed i relativi prezzi base di capannoni con caratteristiche simili per tipologia e finiture a quelli oggetto di valutazione.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO ULTIMA BASE [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	R.G.
1	Capannone, Via Tomba, Forlì (FC)	532.500,00	1.785	298,31	110/2019
2	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	805.120,00	3.825	210,48	2022
3	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1.315.325,00	6.186	212,62	2022

Tabella n.25: Valori di base d'asta per immobili in Forlì

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, spesso sovrastimati, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Capannoni industriali	Normale	380	510
Capannoni tipici	Normale	420	570
Laboratori	Normale	465	600

Tabella n.26: valori OMI – zona E2 suburbana/Migliano, Collina, San Lorenzo in Noceto, Massa, Landino, Rovere, San Varano, Il Quattro, Villagrappa, Villanova – Forli

Di fatto, la categoria di capannoni avicoli del tipo oggetto di stima non è prevista dalle tabelle dell'Istituto Meccanografico Immobiliare. Stante anche l'importante vetustà del bene, si ritiene di non poter utilizzare le tabelle OMI sopra indicate.

TIPOLOGIA	VALORE AGRICOLO	
	(Euro/Ha)	(Euro/MQ)
Seminativo	32.000,00	3,20

Tabella n.27: valori Agricoli Medi – Forli

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

Di seguito l'analisi svolta per il capannone in oggetto:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	0,79	0,80	0,75	0,80	1,02	0,80	0,31	151,20
2	Capannone, Coriano, Forlì (FC)	0,79	0,95	0,75	0,95	1,00	0,80	0,43	135,46
3	Capannone, Via Giovanni Giardini, Forlì (FC)	0,79	1,00	0,75	1,02	0,95	0,80	0,46	110,23
4	Capannone, Via Oliverotto Fabbretti, Forlì (FC)	0,79	0,85	0,75	0,85	0,90	0,80	0,31	123,29
5	Capannone, Via Isonzo, Forlì (FC)	0,79	1,00	0,75	0,90	1,02	0,80	0,44	65,27
Valore medio unitario €/mq									117,09

Tabella n.28 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto E (capannone)

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Capannone, Via Tomba, Forlì (FC)	1	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80	0,51	152,73
2	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1	0,85	0,75	0,85	1,02	0,80	0,44	93,07
3	Capannone, Via Antonio Meucci, Forlì (FC)	1	0,85	0,75	0,80	1,05	0,80	0,43	91,09
Valore medio unitario €/mq									112,30

Tabella n.29 - calcolo valore medio da comparabili di aste Lotto E (capannone)

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati, ovvero $(€ 117,09 + € 112,30) / 2$, pari a €/mq 114,69.

Per quanto riguarda i terreni agricoli circostanti il fabbricato, essendo terreni difficilmente coltivabili in quanto posizionati in zona collinare, si è considerato un valore unitario pari a €/mq 1,80.

Valutazione all'attualità

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE E (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
E/1	Capannone con corte	255	88	-	1.526,05	114,69	175.027,76	175.000,00
							TOTALE	175.000,00
							Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	- 9.000,00
							TOTALE	166.000,00

Tabella n.30 - Valore di mercato Lotto E (capannone)

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
E/2	Terreno	255	285	-	64.245,00	1,80	115.641,00	116.000,00
							TOTALE	116.000,00

Tabella n.31 - Valore di mercato Lotto E (terreno)

♦ LOTTO F

Consistenza commerciale, in base alle norme UNI 15733

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze catastali.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
F	Piscina	70	1094	-	220,00	1,00	220,00	399,35
	Corte				3.587,00	0,05	179,35	
							TOTALE SUPERFICIE	399,35

Tabella n.32: consistenza unità immobiliare Lotto F

Mercato di riferimento

Per quanto riguarda l'immobile sopra descritto, si trova all'interno di una zona industriale priva di elementi di particolare interesse e non può essere annesso al

comparto edificatorio produttivo. Il lotto è circondato da beni della stessa azienda e non può essere aggregato ad altri fabbricati residenziali se non all'abitazione che lo utilizza attualmente. Non è possibile realizzare una lottizzazione o realizzare costruzioni a fini immobiliari e pertanto, non avendo un suo mercato immobiliare e non potendo essere venduto se non ai proprietari della villa adiacente, lo scrivente ritiene opportuno dare un valore complessivo, in ipotesi concordataria, pari a €/mq 50.000,00.

Valutazione all'attualità

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE (€)
F	Piscina con corte	70	1094	-	50.000,00
TOTALE					50.000,00

Tabella n.33 - Valore di mercato Lotto F

4.18 Nell'ipotesi in cui la società in concordato sia proprietaria solo di una quota, 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.

I beni oggetto del concordato di tutti i lotti della presente stima sono in capo per l'intera proprietà alla Società Gramellini F.Ili S.p.A. con sede in Forlì, p.iva 00124640400, pertanto non si pone il problema di una divisione.

4.19 Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le 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.

♦ **LOTTO A**

Trattasi di un complesso industriale adibito alla lavorazione ed al confezionamento di carni e di prodotti ittici sito in Forlì (FC), Via Ravegnana n. 397/B e 397/C. E' una delle aziende storiche nel settore alimentare che importano, producono e distribuiscono specialità alimentari congelate, infatti ha come attività caratteristica l'acquisizione, la trasformazione e la distribuzione di prodotti alimentari surgelati.

Detto complesso industriale è sviluppato all'interno di un'ampia area privata che si estende per una superficie catastale di mq 65.158,00, di cui mq 24.463,00 di terreno scoperto circostante il complesso aziendale, e di mq 1.852,00 di terreni adibiti a strada per l'accesso aziendale dalla pubblica via (Via Ravegnana). I fabbricati si sviluppano su due mappali: la parte principale e più ampia è posta sul mapp. 154 del foglio 70, mentre la restante parte, di superficie minore è posta sul mapp. 48 del foglio 96.

♦ **LOTTO B**

Trattasi di terreni attualmente coltivati a seminativo, siti in Forlì (FC), Via Zampeschi, per una superficie catastale complessiva di mq 46.282,00. Su questi terreni

era stata fatta richiesta dalla società Gramellini F.lli S.p.A. di un Piano Urbanistico Attuativo attualmente ancora in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti.

♦ **LOTTO C**

Trattasi di terreni agricoli attualmente coltivati a seminativo, siti in Forlì (FC), Via Zampeschi, per una superficie catastale complessiva di mq 13.264,00.

♦ **LOTTO D**

Trattasi di terreni agricoli attualmente coltivati a seminativo, siti in Forlì (FC), Via Ravegnana, per una superficie catastale complessiva di mq 9.446,00. Su questi terreni era stata fatta richiesta di un Piano Urbanistico Attuativo denegato dal Comune di Forlì con provvedimento P.G. 2545/2022 del 12/01/2022.

♦ **LOTTO E**

Trattasi di un vecchio capannone adibito ad allevamento polli da uova, sito in Forlì (FC), Via Tomba n.60, dotato di circostanti appezzamenti di terreno agricolo, parti mantenuti a prato spontaneo (attorno al capannone) mentre la rimanente porzione è coltivata a seminativo.

Il manufatto in oggetto è costituito da un capannone di superficie lorda pari a mq 1.444,00 adibito a pollicoltura semintensiva da uova, composto internamente da un locale per la cernita ed il confezionamento delle uova, di superficie interna pari a mq 84,00 circa e dal locale di allevamento, di superficie pari a mq 1.360,00 circa.

Il terreno agricolo circostante, di superficie catastale pari a mq 64.245,00 è recintato con rete metallica plastificata ed è coltivato a cereali.

♦ LOTTO F

Trattasi di un appezzamento di terreno, sito in Forlì (FC), Via Ravegnana, interamente adibito a giardino, sul quale è presente una piscina ad uso privato ed esclusivo dell'abitazione posta sul mapp. 166 dello stesso foglio di proprietà dei Sigg. Gramellini Pietro e Gramellini Fabiana, di superficie pari a mq 220,00 circa con diverse profondità, oltre ai locali tecnici interrati; l'area circostante la piscina adibita a solarium risulta pavimentata in gres mentre tutta la rimanente superficie è a prato verde e a giardino, arricchita con diverse essenze arboree ed arbustive.

4.20 Precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in 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, etc.

I beni oggetto di concordato vengono proposti per una vendita in sei lotti, come prospettato nella presente relazione.

4.21 Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Per tutti gli immobili, essendo la proprietà una società, la vendita sarà da

assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare con il Delegato alla Vendita il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

5. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, determinato il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato, è opinione dello scrivente che alla data della presente perizia il Valore di Mercato degli immobili in oggetto sia da esprimersi pari a:

ID	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO IN IPOTESI CONCORDATARIA	
A	Capannone industriale con area esterna e terreni, sito in Forlì (FC), Via Ravegnana n.397/B e C	Lotto 1A1B	€ 521.000,00
		Restante porzione del lotto A	€ 3.419.000,00
B	Terreno, sito in Forlì (FC), Via Zampeschi	€ 231.000,00	
C	Terreno agricolo, sito in Forlì (FC), Via Zampeschi	€ 44.400,00	
D	Terreno, sito in Forlì (FC), Via Ravegnana	€ 31.600,00	
E	Capannone agricolo con area esterna e terreno, sito in Forlì (FC), Via Tomba n. 60	€ 282.000,00	
F	Piscina con corte esclusiva, sita in Forlì (FC), Via Ravegnana	€ 50.000,00	
TOTALE		€ 4.529.000,00	

Tabella n.34: Valore di Mercato in ipotesi Concordataria di continuità aziendale

Si precisa che nell'ipotesi fallimentare gli importi di cui sopra, calcolati nell'ipotesi concordataria di continuità aziendale, andrebbero prudentemente

ridotti del 25% circa per quanto riguarda i capannoni industriali, in quanto da ricondursi alla vendita dei beni non più funzionali, come all'attualità, ad un processo produttivo strutturato ed organizzato, bensì alla vendita di un mero cespite che, con ragionevole probabilità, dovrà essere oggetto di onerosi interventi di riconversione e adeguamento ai diversi processi produttivi che potranno essere insediati.

Nell'ipotesi fallimentare si ritiene di non dover modificare i valori dei terreni, mentre il lotto F di cui alla piscina, stante il possibile utilizzo di fatto esclusivo alla proprietà privata Gramellini, si ritiene di doverlo prudentemente svalutare del 70%.

Di seguito i valori così determinati:

ID	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO IN IPOTESI FALLIMENTARE	
A	Capannone industriale con area esterna e terreni, sito in Forlì (FC), Via Ravegnana n.397/B e C	Lotto 1A1B	€ 391.000,00
		Restante porzione del lotto A	€ 2.564.000,00
B	Terreno, sito in Forlì (FC), Via Zampeschi	€ 231.000,00	
C	Terreno agricolo, sito in Forlì (FC), Via Zampeschi	€ 44.400,00	
D	Terreno, sito in Forlì (FC), Via Ravegnana	€ 31.600,00	
E	Capannone agricolo con area esterna e terreno, sito in Forlì (FC), Via Tomba n. 60	€ 211.500,00	
F	Piscina con corte esclusiva, sita in Forlì (FC), Via Ravegnana	€ 15.000,00	
TOTALE		€ 3.473.500,00	

Tabella n.35: Valore di Mercato in ipotesi Fallimentare

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ◆ ispezione degli immobili;
- ◆ effettuazione di visure presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara;
- ◆ effettuazione di ricerche presso gli uffici del Comune di Vigarano Mainarda;
- ◆ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;
- ◆ descrizione e valutazione degli immobili in oggetto;
- ◆ ogni altra attività e valutazione utile all'espletamento dell'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

[All.01](#) Rilievi fotografici;

[All.02](#) Documentazione catastale;

[All.03](#) Pratiche Edilizie;

[All.04](#) Atti di provenienza;

[All.05](#) Visure Ipotecarie;

[All.06](#) Certificato di Destinazione Urbanistica

[All.07](#) Contratti di affitto;



All.08 Limiti e assunzioni della stima.

Preme evidenziare che i sopra indicati allegati sono da intendersi parte integrante della sopra estesa perizia e pertanto, qualora gli stessi non venissero pubblicati per possibili problematiche legate alle dimensioni dei file, è indispensabile che l'interessato all'acquisto ne prenda visione presso gli organi della procedura.

Ferrara, 4 ottobre 2022

Ing. Marco Rubin

