
Tribunale di Forlì

FALLIMENTO --- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

N. 45/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa BARBARA VACCA**

Curatore : **dott. Luigi Lamacchia**
AGGIORNAMENTO

RELAZIONE STIMA IMMOBILI

Lotto 1 - BRISIGHELLA, fabbricato 1
Lotto 2 – BRISIGHELLA, fabbricato 2
Lotto 3 – BRISIGHELLA, fabbricato 3
Lotto 4 – BRISIGHELLA, fabbricato 4
Lotto 5 – BRISIGHELLA terreno 5,
Lotto 6 – BRISIGHELLA terreno 6,
Lotto 7 – RUSSI terreno 7
Lotto 8 – FAENZA area urbanizzata 8 Via Deruta
Lotto 9 – FORLI terreno 9 Via Martoni A
Lotto 10 – FORLI terreno 10 Via Martoni B,
Lotto 11 – FORLI terreno 11 Via Mattei,
Lotto 12 – FORLI fabbricato 12 Via Campo dei Fiori

Perito: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Telefono: 0543.370854
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu

Beni in **Brisighella (RA)**
Località/Frazione
via Pontenono snc

Lotto: 1 - BRISIGHELLA fabbricato 1

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una porzione di fabbricato uso artigianale, ad oggi da ultimare. Il lotto su cui sorge l'immobile è di forma quasi rettangolare e risulta interamente recintato. L'edificio è suddiviso in 4 porzioni delle medesime dimensioni e ad impianto rettangolare (25m x 12m), ciascuno con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. Nella porzione adibita a laboratorio l'altezza è pari a circa 8,00 m, gli spazi ad uffici hanno altezza pari a 2,70m. Al momento del sopralluogo la proprietà si trovava in uno stato grezzo avanzato in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani. L'unità è provvista di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario di tipo autonomo e sottotraccia ancora da ultimare. L'impianto di riscaldamento anchesso di tipo autonomo è affidato a caldaie murali a gas ancora da realizzare.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 715, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto BRISIGHELLA fabbricato 1

Porzione di fabbricato uso artigianale, in corso di costruzione. L'edificio è di forma rettangolare con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. L'immobile si trova in stato di grezzo in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 8

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in condizioni mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solai in laterocemento e prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **prefabbricato e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

materiale: **tamponamento in prefabbricato cementizio**
coibentazione: **normale** rivestimento: **tipo graniglia** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia da realizzare** tensione: **220V-380V** condizioni: **scarse**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse da ultimare** conformità: **da ultimare**

Idrico tipologia: **sottotraccia da ultimare** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **da ultimare** condizioni: **scarse** conformità: **da ultimare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1



vista 1



vista 2



planimetria globale



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO OLIVERI, in data 17/10/1996, ai nn. 33598; trascritto a RAVENNA, in data 13/11/1996, ai nn. ART.-97410. Continuità delle trascrizioni: Sì

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLÌ in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979.

Dati precedenti relativi ai corpi: BRISIGHELLA fabbricato 1

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1
E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

nessuno

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01

Intestazione: Lot.Im.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE-DIREZIONALE n.657

Oggetto: OPERE EDILIZIE ED URBANISTICHE

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. N.12

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Brisighella del 23/03/13 delibera di C.C. n.59
Zona omogenea:	art 22.1 - art.10
Norme tecniche di attuazione:	art.22.1 Perimetro di territorio urbanizzato art. 10 zone prevalentemente produttive

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1

Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1
Verificato

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1
Verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **BRISIGHELLA fabbricato 1**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state raggugliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Anche il prezzo è stato parametrizzato in funzione sia delle opere ancora da ultimarsi sia dei ripristini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
EDIFICIO	sup lorda di pavimento	420,00	1,00	420,00
		420,00		420,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 1

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 715, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ;
Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**BRISIGHELLA fabbricato 1: Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.000,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
EDIFICIO	420,00	€ 400,00	€ 168.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.000,00
Valore corpo			€ 168.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA fabbricato 1	Fabbricato in corso di costruzione [C]	420,00	€ 168.000,00	€ 168.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)	€ 16.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile	

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

Registro/I.V.A.

Lotto: 2 – BRISIGHELLA fabbricato 2**1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una porzione di fabbricato uso artigianale, ad oggi da ultimare. Il lotto su cui sorge l'immobile è di forma quasi rettangolare e risulta interamente recintato. L'edificio è suddiviso in 4 porzioni delle medesime dimensioni e ad impianto rettangolare (25m x 12m), ciascuno con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. Nella porzione adibita a laboratorio l'altezza è pari a circa 8,00 m, gli spazi ad uffici hanno altezza pari a 2,70m. Al momento del sopralluogo la proprietà si trovava in uno stato grezzo avanzato in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani. L'unità è provvista di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario di tipo autonomo e sottotraccia ancora da ultimare. L'impianto di riscaldamento anchesso di tipo autonomo è affidato a caldaie murali a gas ancora da realizzare.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 716, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi:	brisighella.

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse da ultimare** conformità: **da ultimare**

Idrico tipologia: **sottotraccia da ultimare** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **da ultimare** condizioni: **scarse** conformità: **da ultimare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

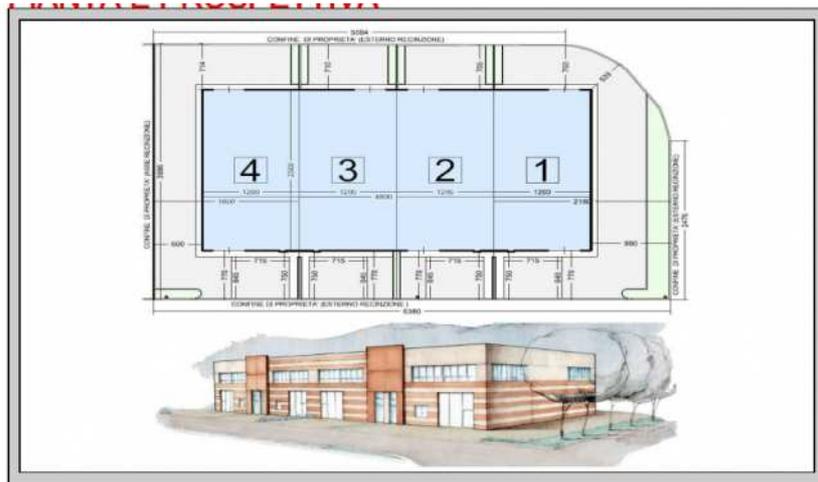
Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2



vista 1



vista 2



planimetria globale



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO OLIVERI, in data 17/10/1996, ai nn. 33598; trascritto a RAVENNA, in data 13/11/1996, ai nn. ART.-97410.
Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMISSIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979.

Dati precedenti relativi ai corpi: BRISIGHELLA fabbricato 2

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

nessuna

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01

Intestazione: Lot.Im.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE-DIREZIONALE n.657

Oggetto: OPERE EDILIZIE ED URBANISTICHE

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. N.12

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Brisighella del 23/03/13 delibera di C.C. n.59
Zona omogenea:	art 22.1 - art.10
Norme tecniche di attuazione:	art.22.1 Perimetro di territorio urbanizzato art. 10 zone prevalentemente produttive

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2
Verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2
Verificato

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **BRISIGHELLA fabbricato 2**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state ragguagliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Anche il prezzo è stato parametrizzato in funzione sia delle opere ancora da ultimarsi sia dei ripristini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
EDIFICIO	sup lorda di pavimento	400,00	1,00	400,00
		400,00		400,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 716, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzioneMillesimi di proprietà di parti comuni: 1/1**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ; Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**BRISIGHELLA fabbricato 2: Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.000,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
EDIFICIO	400,00	€ 400,00	€ 160.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.000,00
Valore corpo			€ 160.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA fabbricato 2	Fabbricato in corso di costruzione [C]	400,00	€ 160.000,00	€ 160.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 16.000,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 144.000,00
Valore locativo: € 0,00

Regime fiscale della vendita:

Registro/I.V.A.

Lotto: 3 - BISIGHELLA fabbricato 3**1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una porzione di fabbricato uso artigianale, ad oggi da ultimare. Il lotto su cui sorge l'immobile è di forma quasi rettangolare e risulta interamente recintato. L'edificio è suddiviso in 4 porzioni delle medesime dimensioni e ad impianto rettangolare (25m x 12m), ciascuno con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. Nella porzione adibita a laboratorio l'altezza è pari a circa 8,00 m, gli spazi ad uffici hanno altezza pari a 2,70m. Al momento del sopralluogo la proprietà si trovava in uno stato grezzo avanzato in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani. L'unità è provvista di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario di tipo autonomo e sottotraccia ancora da ultimare. L'impianto di riscaldamento anchesso di tipo autonomo è affidato a caldaie murali a gas ancora da realizzare.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 717, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi:	brisighella.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto BRISIGHELLA fabbricato 3

Porzione di fabbricato uso artigianale, in corso di costruzione. L'edificio è di forma rettangolare con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. L'immobile si trova in stato di grezzo in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 8

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in condizioni mediocre

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solai in laterocemento e prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **prefabbricato e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

materiale: **tamponamento in prefabbricato cementizio**
coibentazione: **normale** rivestimento: **tipo graniglia** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia da realizzare tensione: 220V-380V condizioni: scarse
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: scarse da ultimare conformità: da ultimare
Idrico	tipologia: sottotraccia da ultimare alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: da ultimare condizioni: scarse conformità: da ultimare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

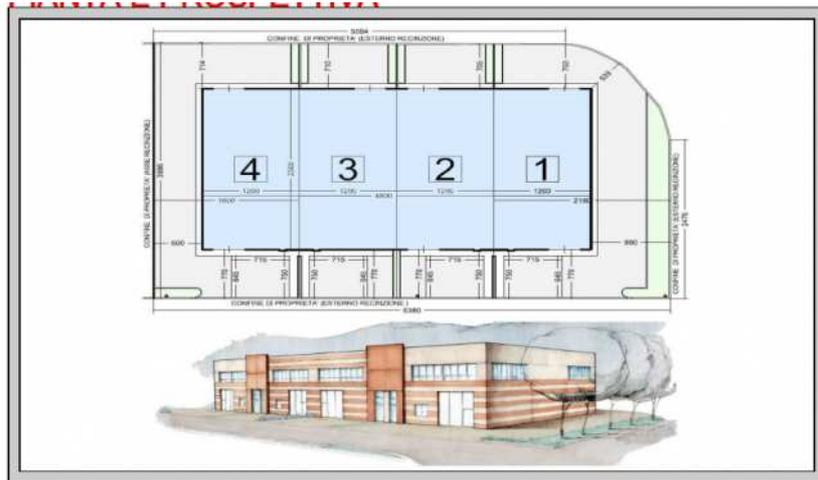
Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3



vista 1



vista 2



planimetria globale



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO OLIVERI, in data 17/10/1996, ai nn. 33598; trascritto a RAVENNA, in data 13/11/1996, ai nn. ART.-97410.
Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979. .

Dati precedenti relativi ai corpi: BRISIGHELLA fabbricato 3

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3

nessuna

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01
 Intestazione: Lot.Im.
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE-DIREZIONALE n.657
 Oggetto: OPERE EDILIZIE ED URBANISTICHE
 Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. N.12

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Brisighella del 23/03/13 delibera di C.C. n.59
Zona omogenea:	art 22.1 - art.10
Norme tecniche di attuazione:	art.22.1 Perimetro di territorio urbanizzato art. 10 zone prevalentemente produttive

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3
 Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3
verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3
verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **BRISIGHELLA fabbricato 3**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state ragguagliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Anche il prezzo è stato parametrizzato in funzione sia delle opere ancora da ultimarsi sia dei ripristini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
EDIFICIO	sup lorda di pavimento	400,00	1,00	400,00
		400,00		400,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 3

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 717, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzioneMillesimi di proprietà di parti comuni: 1/1**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ; Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**BRISIGHELLA fabbricato 3: Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.000,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
EDIFICIO	400,00	€ 400,00	€ 160.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.000,00
Valore corpo			€ 160.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA fabbricato 3	Fabbricato in corso di costruzione [C]	400,00	€ 160.000,00	€ 160.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 16.000,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 144.000,00
Valore locativo: € 0,00

Regime fiscale della vendita:

Registro/I.V.A.

Lotto: 4 - BRISIGHELLA fabbricato 4**1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una porzione di fabbricato uso artigianale, ad oggi da ultimare. Il lotto su cui sorge l'immobile è di forma quasi rettangolare e risulta interamente recintato. L'edificio è suddiviso in 4 porzioni delle medesime dimensioni e ad impianto rettangolare (25m x 12m), ciascuno con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. Nella porzione adibita a laboratorio l'altezza è pari a circa 8,00 m, gli spazi ad uffici hanno altezza pari a 2,70m. Al momento del sopralluogo la proprietà si trovava in uno stato grezzo avanzato in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani. L'unità è provvista di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario di tipo autonomo e sottotraccia ancora da ultimare. L'impianto di riscaldamento anchesso di tipo autonomo è affidato a caldaie murali a gas ancora da realizzare.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 718, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi:	brisighella.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto BRISIGHELLA fabbricato 4

Porzione di fabbricato uso artigianale, in corso di costruzione. L'edificio è di forma rettangolare con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. L'immobile si trova in stato di grezzo in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 8

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in condizioni mediocre

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solai in laterocemento e prefabbricato condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: prefabbricato e c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: tamponamento in prefabbricato cementizio coibentazione: normale rivestimento: tipo graniglia condizioni: sufficienti
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti
-------	------------------------------------------------------------------------------------

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia da realizzare tensione: 220V-380V condizioni: scarse
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: scarse da ultimare conformità: da ultimare
Idrico	tipologia: sottotraccia da ultimare alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: da ultimare condizioni: scarse conformità: da ultimare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

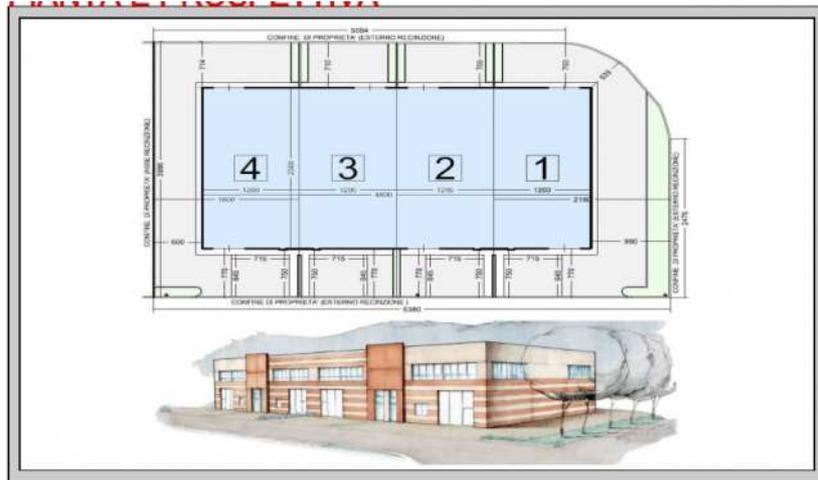
Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4



vista 1



vista 2



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO OLIVERI, in data 17/10/1996, ai nn. 33598; trascritto a RAVENNA, in data 13/11/1996, ai nn. ART.-97410.
Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979. .

Dati precedenti relativi ai corpi: BRISIGHELLA fabbricato 4

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4

nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01

Intestazione: Lot.Im.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE-DIREZIONALE n.657

Oggetto: OPERE EDILIZIE ED URBANISTICHE

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. N.12

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Brisighella del 23/03/13 delibera di C.C. n.59
Zona omogenea:	art 22.1 - art.10
Norme tecniche di attuazione:	art.22.1 Perimetro di territorio urbanizzato art. 10 zone prevalentemente produttive

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4

Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4
verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4
verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **BRISIGHELLA fabbricato 4**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state ragguagliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Anche il prezzo è stato parametrizzato in funzione sia delle opere ancora da ultimarsi sia dei ripristini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
EDIFICIO	sup lorda di pavimento	420,00	1,00	420,00
		420,00		420,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 4

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 718, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzioneMillesimi di proprietà di parti comuni: 1/1**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ; Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**BRISIGHELLA fabbricato 4: Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.000,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
EDIFICIO	420,00	€ 400,00	€ 168.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.000,00
Valore corpo			€ 168.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA fabbricato 4	Fabbricato in corso di costruzione [C]	420,00	€ 168.000,00	€ 168.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 16.800,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.000,00
Valore locativo: € 0,00

Regime fiscale della vendita:

Registro/I.V.A.

Lotto: 5 - BRISIGHELLA terreno 5**1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una porzione terreno di tipologia artigianale in zona artigianale del Comune di Brisighella (RA)
Sono presenti tutti i servizi primari.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Brisighella, foglio 79, particella 637, qualità seminativo, superficie catastale 2236, reddito dominicale: € 18.48, reddito agrario: € 15.59

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi:	brisighella.

2.4 DESCRIZIONE CORPO**Lotto di terreno di cui al punto BRISIGHELLA terreno 5**

Si tratta di un lotto di terreno di tipologia artigianale in Brisighella in adiacenza all'area artigianale dello stesso comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in condizioni mediocri

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5



vista 1



vista 2



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO OLIVERI, in data 17/10/1996, ai nn. 33598; trascritto a RAVENNA, in data 13/11/1996, ai nn. ART.-97410. Continuità delle trascrizioni: Sì

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLÌ' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979. .

Dati precedenti relativi ai corpi: BRISIGHELLA terreno 5

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Brisighella del 23/03/13 delibera di C.C. n.59
Zona omogenea:	art 22.1- art.10
Norme tecniche di attuazione:	art.22.1 Perimetro di territorio urbanizzato art. 10 zone prevalentemente produttive

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO

Altri Vincoli:	NO
----------------	----

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
verificato..

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **BRISIGHELLA terreno 5**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superf. lorda	2.236,00	1,00	2.236,00
		2.236,00		2.236,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**Identificativo corpo:** BRISIGHELLA terreno 5**1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Brisighella, foglio 79, particella 637, qualità seminativo, superficie catastale 2236, reddito dominicale: € 18.48, reddito agrario: € 15.59

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ;
Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**BRISIGHELLA terreno 5 : lotto di terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.240,00.

metodo sintetico comparativo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
lotto di terreno	2.236,00	€ 90,00	€ 201.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 201.240,00
Valore corpo	€ 201.240,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 201.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 201.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA terreno 5	Lotto di terreno	2.236,00	€ 201.240,00	€ 201.240,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)	€ 20.124,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile	

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 180.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.

Lotto: 6 - BRISIGHELLA terreno 6**1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una porzione terreno di tipologia artigianale in zona artigianale del Comune di Brisighella (RA)
Sono presenti tutti i servizi primari.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Brisighella, foglio 79, particella 719, qualità seminativo, superficie catastale 2493, reddito dominicale: € 20.60, reddito agrario: € 17.38

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi:	brisighella.

2.4 DESCRIZIONE CORPO**Lotto di terreno di cui al punto BRISIGHELLA terreno 6**

Si tratta di un lotto di terreno di tipologia artigianale in Brisighella in adiacenza all'area artigianale dello stesso comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in condizioni mediocri

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6



vista 1



vista 2



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO OLIVERI, in data 17/10/1996, ai nn. 33598; trascritto a RAVENNA, in data 13/11/1996, ai nn. ART.-97410. Continuità delle trascrizioni: Sì

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLÌ' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979. .

Dati precedenti relativi ai corpi: BRISIGHELLA terreno 6

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6
E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6
nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Brisighella del 23/03/13 delibera di C.C. n.59
Zona omogenea:	art 22.1 - art.10
Norme tecniche di attuazione:	art.22.1 Perimetro di territorio urbanizzato art. 10 zone prevalentemente produttive

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO

Altri Vincoli:	NO
----------------	----

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6
verificato..

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 6
verificato..

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **BRISIGHELLA terreno 6**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superf. lorda	2.493,00	1,06 (confina con potenziale espansione)	2.643,00
		2.643,00		2.643,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**Identificativo corpo:** BRISIGHELLA terreno 6**1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Brisighella, foglio 79, particella 719, qualità seminativo, superficie catastale 2493, reddito dominicale: € 20,60, reddito agrario: € 17,38

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ;
Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**BRISIGHELLA terreno 6: lotto di terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 238.860,00.
metodo sintetico comparativo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
lotto di terreno	2.643,00	€ 90,00	€ 237.870,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 237.870,00
Valore corpo	€ 237.870,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 237.870,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 237.870,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA terreno 6	Lottodi terreno	2.493,00	€ 237.870,00	€ 237.870,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)	€ 23.787,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile	

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 214.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.

Beni in Russi (RA)
Località/Frazione

Lotto: 7 - RUSSI terreno 7

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area edificabile di tipologia artigianale.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Russi, foglio 11, particella 286, qualità seminativo, superficie catastale 2654, reddito dominicale: € 26.23, reddito agrario: € 21.93

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi:	Russi.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Lotto di terreno di cui al punto **RUSSI terreno 7**

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area edificabile di tipologia artigianale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- **OMISSIS** ---- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- **OMISSIS** ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7



vista 1



vista 2



vista 3



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 19/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MERCATALI ADALBERTO, in data 19/07/2006, ai nn. 102420/25901; trascritto a RAVENNA, in data 25/07/2006, ai nn. ART 12095. Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS-

SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979. .

Dati precedenti relativi ai corpi: RUSSI terreno 7

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Russi del 27/09/11 delibera di C.C. n.72
Zona omogenea:	GODO OVEST TAV.6 ZONE terziarie D
Norme tecniche di attuazione:	Zone terziarie per insediamento attività esistenti

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **RUSSI terreno 7**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superficie lorda	2.654,00	1,00	2.654,00
		2.654,00		2.654,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: RUSSI terreno 7

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Russi, foglio 11, particella 286, qualità seminativo, superficie catastale 2654, reddito dominicale: € 26.23, reddito agrario: € 21.93

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ;
Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**RUSSI terreno 7: lotto di terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 238.860,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lotto di terreno	2.654,00	€ 90,00	€ 238.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.860,00
Valore corpo			€ 238.860,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 238.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 238.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RUSSI terreno 7	Lotto di terreno	2.654,00	€ 238.860,00	€ 238.860,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)	€ 23.886,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile	

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 214.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.

Beni in **Faenza (RA)**
Località/Frazione
via Caltagirone 74

Lotto: 8 - FAENZA area urbanizzata 8

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un lotto di terreno soggetto a contratto di locazione. Su tale area sono stati realizzati dalla locatrice delle tensostrutture a copertura dei prodotti lavorati della stessa. A tal fine l'immobile è stato accatastato come D/7. L'area confina a nord con uno stabilimento logistico, ad est con un terreno inedito, a sud con il capannone produttivo della --- OMISSIS --- e ad ovest con Via Caltagirone. La proprietà ha una superficie fondiaria pari a circa 15.600 mq con una superficie edificabile pari a circa 12.200 mq. Il lotto di terreno risulta ad oggi interamente urbanizzato.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8 con tensostruttura

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 102, particella 788 sub.4 P.T., comune Faenza, categoria D/7 rendita 13.451,84 superficie fondiaria circa 15.600 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8 con tensostruttura

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi:	Faenza.



vista 1



vista 2



vista 3



vista 4



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 15/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO MALTONI, in data 15/10/2007, ai nn. 10698/6719; trascritto a RAVENNA, in data 31/10/2007, ai nn. ART.-15661. Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979. .

Dati precedenti relativi ai corpi: FAENZA area urbanizzata 8

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8
E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8
nessuna

7. STATO DI POSSESSO

Occupato da --- OMISSIS ---- cod.fisc/P.Iva --- OMISSIS ---, con contratto di locazione stipulato in data 23/12/2013 per l'importo di euro 150.000,00 con cadenza semestrale. Il canone di locazione è considerato congruo (superiore al valore di stima). Registrato a FORLI il 06/02/2014. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2025. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2025. Contratto di locazione con diritto di prelazione in caso di vendita a parità di condizioni.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il fallimento o la sentenza di fallimento.

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01
Intestazione: Lot.Im.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI TENSOSTRUTTURE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/11/2019 al n. di prot. 1616/2019
NOTE: CHIUSURA LAVORI ANCORA DA RICHIEDERE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

area urbanizzata con tensostruttura

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019
Zona omogenea:	Lotto L28 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Scheda n. 10 sub A "Area CNR 1",

Norme tecniche di attuazione:	Lotto L28 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Scheda n. 10 sub A "Area CNR 1", approvato con atto C.C. n. 3606/346 del 31/07/2002 e successive varianti a Faenza in Via Caltagirone n. 74.
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno urbanizzato con tensostruttura

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8
verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8
verificato..

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **area urbanizzata con tensostruttura** di cui al punto **FAENZA area urbanizzata 8**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state ragguagliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Anche il prezzo è stato parametrizzato in funzione sia delle opere ancora da ultimarsi sia dei ripristini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
AREA URBANIZZATA	superficie lorda	15.659,00	1,00	15.659,00
		15.659,00		15.659,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: FAENZA area urbanizzata 8

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 102, particella 788 sub.4 P.T., comune Faenza, categoria D/7

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forlì e Ravenna ;
 Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**FAENZA area urbanizzata 8: area urbanizzata con tensostruttura**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.252.720,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA URBANIZZATA	15.659,00	€ 80,00	€ 1.252.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.252.720,00
Valore corpo			€ 1.252.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.252.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.252.720,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FAENZA area urbanizzata 8	area urbanizzata con tensostruttura	15.659,00	€ 1.252.720,00	€ 1.252.720,00

Adegamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%) € 125.272,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.120.000,00
 Valore locativo: € 90.000,00

Regime fiscale della vendita:

Registro/I.V.A.

Beni in **Forlì (FC)**
Località/Frazione
via Martoni

Lotto: 9 - FORLÌ terreno 9 Via Martoni A

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area urbanizzata edificabile di tipologia artigianale.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ terreno 9 Via Martoni A

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 347, qualità vigneto, superficie catastale 12, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.10

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 377, qualità vigneto, superficie catastale 2930, reddito dominicale: € 20.05, reddito agrario: € 24.97

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 379, qualità frutteto, superficie catastale 668, reddito dominicale: € 17.63, reddito agrario: € 7.24

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ terreno 9 Via Martoni A

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi:	Forli.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Lotto di terreno di cui al punto **FORLI terreno 9 Via Martoni A**

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area edificabile di tipologia artigianale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

vista 1



vista 2



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 17/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO MALTONI, in data 17/04/2007, ai nn. 9709/6095; trascritto a FORLI, in data 19/04/2007, ai nn. ART 4668. Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a FORLI in data

02/03/2021 ai nn. 3624/2541.

Dati precedenti relativi ai corpi: FORLI terreno 9 Via Martoni A

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Forli' Delibera di C.C. n. 135 del 29/12/2020
Zona omogenea:	Ambiti specializzati per attivita' produttive
Norme tecniche di attuazione:	- Sottozona CA - Ambiti specializzati per attivita' produttive: Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare -

	art.99 delle norme di POC; - Sottozona T3 - Zone terziarie di espansione previste dal P.R.G. 1988 e dalla Variante di anticipazione 1999, attuate - art.74 delle norme di RUE; - Sottozona T3_T - Superficie fondiaria destinata a Terziario - art.74 delle norme di RUE; - Sottozona CA - Ambiti specializzati per attivita' produttive: Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare - art.54 delle norme di RUE
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A
verificato..

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **FORLI terreno 9 Via Martoni A**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superf. lorda	3.610,00	1,00	3.610,00
		3.610,00		3.610,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: FORLI terreno 9 Via Martoni A

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 347, qualità vigneto, superficie catastale 12, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.10

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 377, qualità vigneto, superficie catastale 2930, reddito dominicale: € 20.05, reddito agrario: € 24.97

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 379, qualità frutteto, superficie catastale 668, reddito dominicale: € 17.63, reddito agrario: € 7.24

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ; Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:

FORLI terreno 9 Via Martoni A: terreno artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 324.900,00.
metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lotto di terreno	3.610,00	€ 90,00	€ 324.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 324.900,00
Valore corpo			€ 324.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 324.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 324.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FORLI terreno 9 Via Martoni A	Terreno artigianale	3.610,00	€ 324.900,00	€ 324.900,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%) € 32.490,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 292.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.

Beni in **Forlì (FC)**
Località/Frazione
via Martoni

Lotto: 10 - FORLÌ terreno 10 via Martoni B

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area urbanizzata edificabile di tipologia artigianale.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ terreno 10 Via Martoni B

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 376, qualità vigneto, superficie catastale 2812, reddito dominicale: € 19.24, reddito agrario: € 23.96

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forlì, foglio 52, particella 378, qualità vigneto, superficie catastale 714, reddito dominicale: € 18.85, reddito agrario: € 7.74

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ terreno 10 Via Martoni B

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	mista artigianale/industriale a traffico locale

	con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi:	Forli.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Lotto di terreno di cui al punto **FORLI terreno 10 Via Martoni B**

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area edificabile di tipologia artigianale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B



vista 1



vista 2



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- dal 17/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO MALTONI, in data 17/04/2007, ai nn. 9709/6095; trascritto a FORLÌ, in data 19/04/2007, ai nn. ART 4668. Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLÌ in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a FORLÌ in data

02/03/2021 ai nn. 3624/2541.

Dati precedenti relativi ai corpi: FORLI terreno 10 Via Martoni B

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B

nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Forli' Delibera di C.C. n. 135 del 29/12/2020
Zona omogenea:	Ambiti specializzati per attivita' produttive
Norme tecniche di attuazione:	- Sottozona CA - Ambiti specializzati per attivita' produttive: Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare -

	art.99 delle norme di POC; - Sottozona T3 - Zone terziarie di espansione previste dal P.R.G. 1988 e dalla Variante di anticipazione 1999, attuate - art.74 delle norme di RUE; - Sottozona T3_T - Superficie fondiaria destinata a Terziario - art.74 delle norme di RUE; - Sottozona CA - Ambiti specializzati per attivita' produttive: Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare - art.54 delle norme di RUE
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B verificato..

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B verificato..

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **FORLI terreno 10 Via Martoni B**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superf. lorda	3.526,00	1,00	3.526,00
		3.526,00		3.526,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: FORLI terreno 10 Via Martoni B

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 376, qualità vigneto, superficie catastale 2812, reddito dominicale: € 19.24, reddito agrario: € 23.96

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 52, particella 378, qualità vigneto, superficie catastale 714, reddito dominicale: € 18.85, reddito agrario: € 7.74

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ;
Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:

FORLI terreno 10 Via Martoni B: terreno artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 317.340,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lotto di terreno	3.526,00	€ 90,00	€ 317.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 317.340,00
Valore corpo			€ 317.340,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 317.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 317.340,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FORLI terreno 10 Via Martoni B	Terreno artigianale	3.526,00	€ 317.340,00	€ 317.340,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%) € 31.734,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 285.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.

Beni in **Forli' (FC)**
Località/Frazione
via Mattei

Lotto: 11 - FORLI terreno 11 Via Mattei

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area urbanizzata edificabile di tipologia artigianale.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 183, particella 471, qualità seminativo, superficie catastale 1782, reddito dominicale: € 17.07, reddito agrario: € 11.50

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi:	Forli.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Lotto di terreno di cui al punto **FORLI terreno 11 Via Mattei**

Il lotto di terreno oggetto della presente è un'area edificabile di tipologia artigianale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- **OMISSIS** ---- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- **OMISSIS** ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

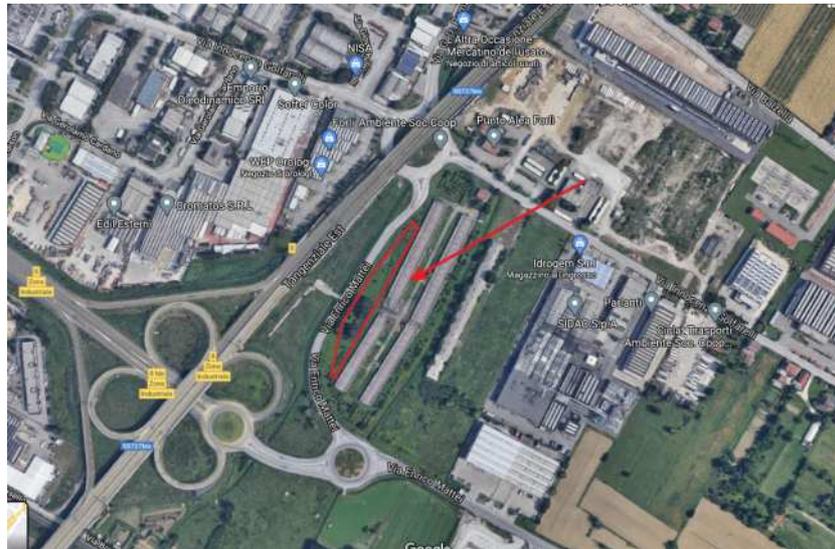
Stato di manutenzione generale: sufficiente

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei



vista 1



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS --- dal 27/06/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FAVONI MICCOLI, in data 27/06/1996, ai nn. 164370; trascritto a FORLÌ, in data 28/06/1996, ai nn. ART 5024.
 Continuità delle trascrizioni: Sì

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS-
 SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLÌ in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a FORLÌ in data
 02/03/2021 ai nn. 3624/2541.

Dati precedenti relativi ai corpi: FORLÌ terreno 11 Via Mattei

Identificativo corpo: FORLÌ terreno 11 Via Mattei

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei
E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei
nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Forli' Delibera di C.C. n. 135 del 29/12/2020
Zona omogenea:	Zone produttive di espansione
Norme tecniche di attuazione:	- Sottozona D3.2 (n.15) - Zone produttive di espansione di nuovo insediamento da attuare - art.108 delle norme di POC

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO

Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei
verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: FORLI terreno 11 Via Mattei
verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **FORLI terreno 11 Via Mattei**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superf. lorda	1.782,00	1,00	1.782,00
		1.782,00		1.782,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**Identificativo corpo:** FORLI terreno 11 Via Mattei**1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Forli, foglio 183, particella 471, qualità seminativo, superficie catastale 1782, reddito dominicale: € 17.07, reddito agrario: € 11.50

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ;
Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**FORLI terreno 11 Via Mattei: lotto di terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.920,00.
metodo sintetico comparativo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
lotto di terreno	1.782,00	€ 60,00	€ 106.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 106.920,00
Valore corpo	€ 106.920,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FORLI terreno 11 Via Mattei	Lotto di terreno	1.782,00	€ 106.920,00	€ 106.920,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)	€ 10.692,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile	

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.

Beni in **Forlì (FC)**
Località/Frazione
via Campo dei Fiori 31

Lotto: 12 - FORLÌ fabbricato 12 Via Campo dei Fiori 31

1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Oggetto della presente analisi valutativa è una porzione immobiliare collocata all'interno di un immobile, parte di una più ampia lottizzazione che comprende 4 lotti ad oggi già edificati. Il lotto su cui si sviluppa la proprietà è di forma regolare; l'accesso avviene lungo Via Campo dei Fiori tramite due accessi, uno pedonale e l'altro carrabile. La porzione immobiliare risulta ad uso direzionale/artigianale e si sviluppa su due livelli fuori terra. Attorno all'immobile, su tre lati, sono presenti spazi di manovra. L'immobile si trova allo stato di grezzo da ultimare in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani. Il fabbricato è caratterizzato da copertura piana calpestabile ove sono posizionati i locali tecnici. All'esterno del lotto in questione sono presenti dei posti auto, parte della lottizzazione dell'intero comparto.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ fabbricato 12

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 71, particella 797, subalterno 2 cat. F/3 P.T-1-2, comune Forlì, unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: FORLÌ fabbricato 12

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	mista artigianale/industriale a traffico locale

	con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi:	Forli.

2.4 DESCRIZIONE CORPO

Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto FORLI fabbricato 12

Oggetto della presente analisi valutativa è una porzione immobiliare lungo la Via Campo dei Fiori. La porzione immobiliare risulta ad uso direzionale/artigianale e si sviluppa su due livelli fuori terra. Attorno all'immobile, su tre lati, sono presenti spazi di manovra. L'immobile si trova allo stato di grezzo da ultimare in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra-primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: immobile in stato normale conservativo

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12



vista 1



vista 2



vista 3



vista 4



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 04/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO MALTONI, in data 04/06/2004, ai nn. 4462/2692; trascritto a FORLI', in data 17/06/2004, ai nn. ART 7139. Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a FORLI in data

02/03/2021 ai nn. 3624/2541.

Dati precedenti relativi ai corpi: FORLI fabbricato 12

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12

nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Forli' Delibera di C.C. n. 135 del 29/12/2020
Zona omogenea:	Zone terziarie di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Sottozona T4 - Zone terziarie di espansione di nuova previsione, attuate - art.75 delle norme di RUE;

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12
verificato..

13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12

verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **FORLI fabbricato 12**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state ragguagliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Anche il prezzo è stato parametrizzato in funzione sia delle opere ancora da ultimarsi sia dei ripristini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
EDIFICIO	sup reale lorda	468,00	1,00	468,00
		468,00		468,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: FORLI fabbricato 12

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 71, particella 797, subalterno 2 cat F/3 P.T-1-2, comune Forli, unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forlì e Ravenna ;
 Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.

Valutazione corpi:**FORLÌ fabbricato 12: Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.240,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
EDIFICIO	468,00	€ 430,00	€ 201.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.240,00
Valore corpo			€ 201.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FORLÌ fabbricato 12	Fabbricato in corso di costruzione [C]	468,00	€ 201.240,00	€ 201.240,00

Adegamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)	€ 20.124,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile	

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 180.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

Registro/I.V.A.

NOTE

Si precisa che I beni identificati Il NCEU del

Comune di Forli foglio 70 part.1090 area urbana;
Comune di Forli foglio 235 part.1145 area urbana;
Comune di Rocca San Casciano foglio 24 part.1037 area urbana;
Comune di Forli foglio 71 part.750-751-752-753 relitti stradali
hanno valore pari a ZERO.

12-03-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Brasina