

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Giudice Dott.ssa BARBARA VACCA

- Liquidazione Giudiziale n° 58/2025 –

“IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L.”

Curatore Dott.ssa Monica Bagnolini

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/1950, con studio in Via Giordano Bruno n° 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n° 1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Curatore della Liquidazione Giudiziale di **Immobiliare La Fenice s.r.l.** Dott.ssa **Monica Bagnolini**, con studio in Cesena, Via Loreto n° 180/A , espone il proprio operato.

- Quesiti:

- 1) identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;*
- 2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;*
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;*
- 4) verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno);*
- 5) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone*

l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;

6) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

7) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, etc.);

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storicoartistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di

prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e

precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

14) verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

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

19) proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili;

20) **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica;

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità,

negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

22) *precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, etc.;*

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

Operazioni preliminari.

Lo scrivente ha effettuato le ricerche presso l'Agenzia delle Territorio di Forlì Sezione Catasto; le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Forlì Sezione Pubblicità Immobiliare, le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena e di Forlì.

In data 17/03/2026 e 27/03/2026, lo scrivente si è recato presso le unità immobiliari oggetto di procedura di Liquidazione, rilevando ove è stato possibile le superfici e documentando con fotografie quanto accertato.

- RISPOSTA AI QUESITI:

-1) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale consistono in:

Intera proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322, sub. 26, sub. 29 e sub. 30 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 87 Particelle 1187, 1189, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e Foglio 23 particella 596.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'identificazione catastale viene riportata, nei singoli lotti, in base alle visure eseguite nelle date del 18 marzo 2026.

Vista la tipologia e la diversa ubicazione dei beni si ritiene di proporre la formazione di cinque lotti distinti:

- **Lotto Primo** composto da porzioni immobiliari adibite a ufficio e locali cantina, facenti parte di un fabbricato condominiale (Palazzo Acconci), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176, Particella 322, sub. 29 categoria catastale A/10;
- **Lotto Secondo** composto da porzioni immobiliari adibite a cantina, facenti parte di un fabbricato condominiale (Palazzo Acconci), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176, Particella 322, sub. 26 categoria catastale C/2;
- **Lotto Terzo** composto da porzioni immobiliari adibite a garage, facenti parte di un fabbricato condominiale (Palazzo Acconci), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176, Particella 322, sub. 30 categoria catastale C/6.
- **Lotto Quarto** composto da terreni siti in località Villanova di Forlì, distinti al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 87, con i Mappali 1187 – 1189 -1196 – 1197 - 1198 – 1199 – 1200 – 1201 -1202 - 1203 – 1204 – 1205 – 1206 – 1207 – 1208 – 1209, della superficie complessiva di mq. 10.753 **ok** (Catastali).
- **Lotto Quinto** composto da frustolo di terreno raggiungibile dalla Via Michele Carioli, distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 23, con il mappale 596 della superficie complessiva di mq. 281 (Catastali).
- **2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione...**

- DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

- 2.1) **LOTTO PRIMO** -

Intera proprietà di porzioni immobiliari adibite ad ufficio, facenti parte di un complesso condominiale denominato “Palazzo Acconci” sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 176, Particella 322:**

sub. 29, categoria A/10 di classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 306, Rendita Catastale €. 2.498,36

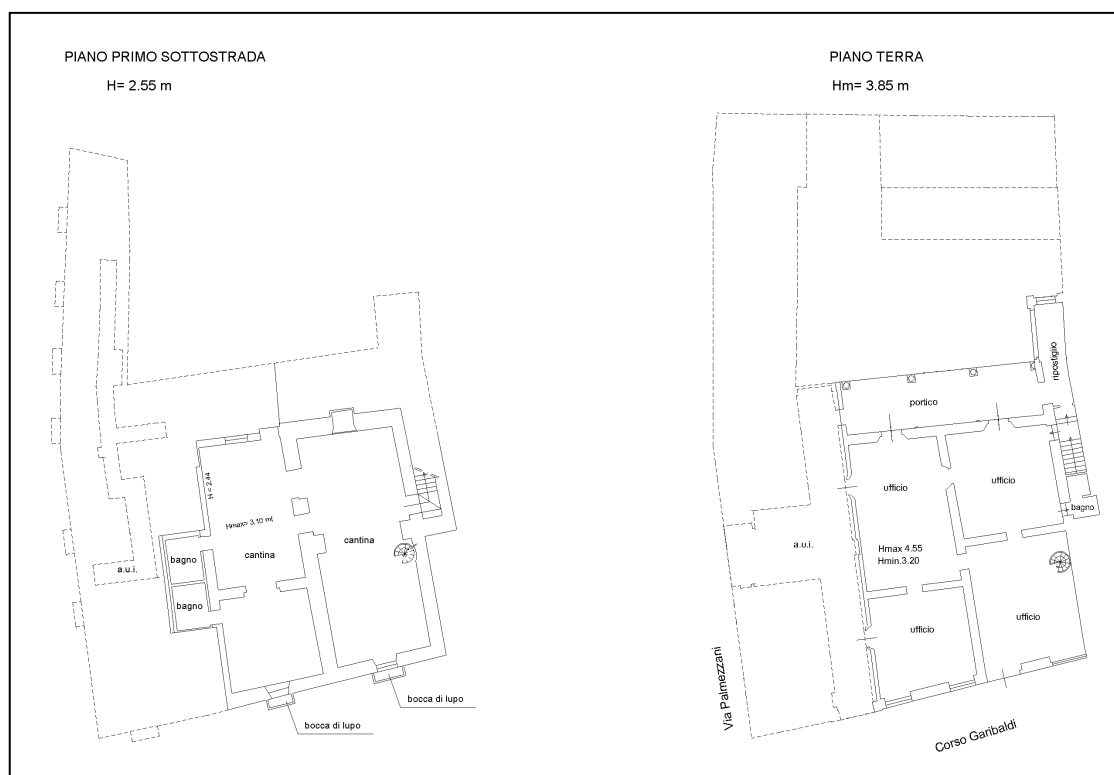
in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione. (All.to “1”)

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 712 (catastali).

N.B. : Si fa presente che l'area di sedime del fabbricato è identificata con la pc. 322 del fg. 176 di mq 712, sulla quale si elevano anche altre porzioni di fabbricato appartenenti a terzi.

SUBALTERNO 29



- **Confini.**

La proprietà confina con proprietà sig.ra Venturi Viviana (sub. 55), dei sigg.ri Gentile Claudia e Succi Sauro (sub. 25), dei sigg.ri Devesce, e con la sig.ra (sub. 28), con la sig. (sub. 35), con Corso Giuseppe Garibaldi, salvo altri.

- **Descrizione Generale della zona.**

La porzione immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro storico del Comune di Forlì, precisamente lungo il Corso Giuseppe Garibaldi al civico 151, in un contesto urbano di pregio caratterizzato da un'elevata densità di servizi direzionali, commerciali e culturali. La zona è raggiungibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati.



Foto aerea da Google Earth

- Descrizione dell'unità che compone il lotto.

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato di rilevanza storica, che si sviluppa su più livelli fuori terra e un piano interrato. Il fabbricato presenta un prospetto esterno in buono stato di manutenzione, rifinito con intonaco e tinteggiatura. Lo stesso dispone di area cortilizia interna comune con le altre unità immobiliari.

Trattasi di un fabbricato storico realizzato in cortina con il Corso Garibaldi con struttura in muratura portante.

Al piano terra, è possibile accedere alla porzione in esame tramite ampie vetrate ad arco a sesto ribassato con infissi metallici moderni, dal marciapiede, oppure dal corridoio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, si estende per la parte adibita ad ufficio al piano terra dove sono presenti quattro vani, rispettivamente della superficie netta di circa mq. 46,00, mq. 35,16, mq. 43,99 e mq. 31,17, con un disimpegno e un bagnetto raggiungibile solo dal vano con ingresso da Corso G. Garibaldi.



E' altresì presente un piccolo ripostiglio all'interno del quale si trova la caldaia che alimenta i termosifoni e la macchina dei condizionatori. L'immobile dispone di un ampio porticato di mq. 35,70, che affaccia sul cortile interno.



Al piano interrato, raggiungibile da una scala interna in cotto, si trovano due vani cantina, rispettivamente della superficie netta di mq. 73,75 e mq. 71,07 e due bagni della superficie di mq. 4,92 e mq. 5,00, entrambi con aspirazione meccanica. Le cantine, un tempo erano raggiungibili anche da una scala a chiocciola in ferro, di piccole dimensioni, oggi non più praticabile.



L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo, che presenta una ristrutturazione con recupero tipologico, essendo il fabbricato soggetto alle Sovrintendenza delle "Belle Arti", con il recupero degli affreschi sul soffitto e alle pareti di un vano e con una stanza con il soffitto a "cassettoni". La parte interrata è stata risanata con la sabbiatura delle pareti che ha portato a vista i mattoni della volta e delle pareti.



Tutta la pavimentazione del piano terra è in cotto recuperato con la ristrutturazione, il piano interrato è pavimentato con materiale ceramicato. I bagni dispongono di tutti i vasi e lavello con le pareti parzialmente rivestite con mattonelle.

NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

- **2.2) LOTTO SECONDO** -

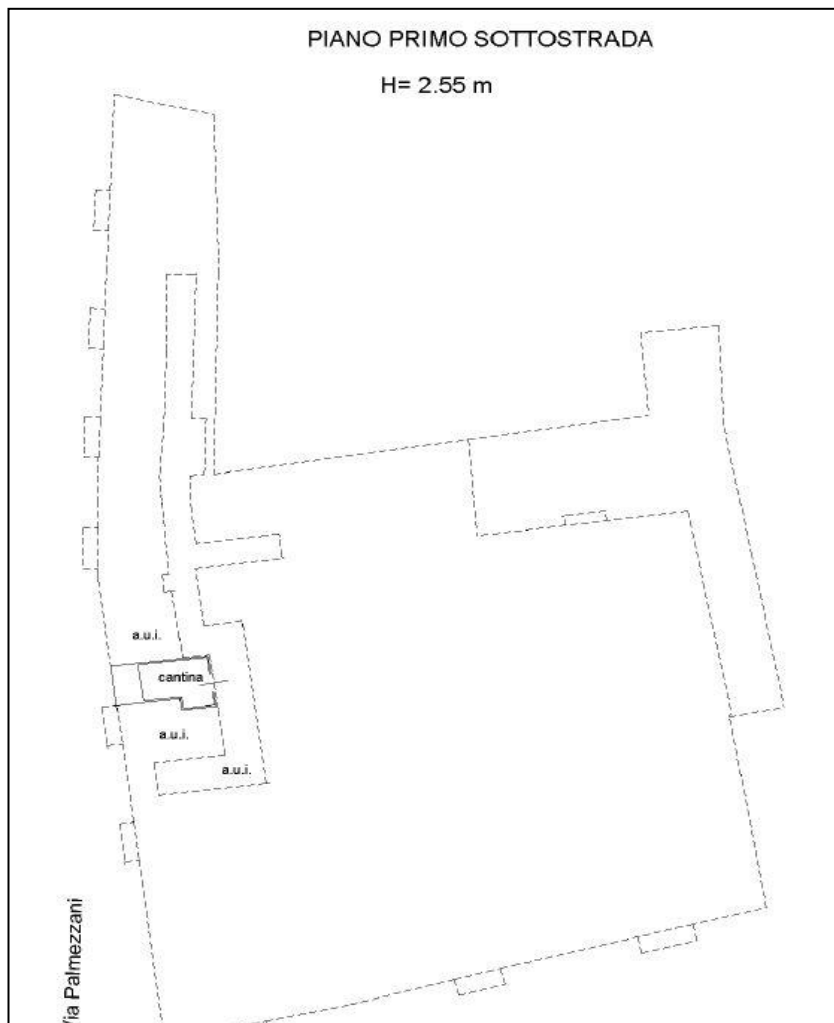
Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da una cantina, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 176, Particella 322: sub. 26** categoria C/2 di classe 2, consistenza 4 mq, Rendita € 11,78;

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione. ([All.to "2"](#))

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 722 (catastali).

N.B. : Si fa presente che l'area di sedime del fabbricato è identificata con la pc. 322 del fg. 176 di mq 712, sulla quale si elevano anche altre porzioni di fabbricato appartenenti a terzi.



CONFINI

L'immobile di cui al presente lotto confina con la proprietà della signora [redacted] [redacted] (sub. 27), con quella della signora [redacted] [redacted] (sub. 24) e con le parti comuni, salvo altri.

- Descrizione generale della zona.

La porzione immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro storico del Comune di Forlì, precisamente lungo il Corso Giuseppe Garibaldi al civico 151, in un contesto urbano di pregio caratterizzato da un'elevata densità di servizi direzionali, commerciali e culturali. La zona è raggiungibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati.



Foto aerea da Google Earth

- Descrizione dell'unità che compone il lotto.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato di rilevanza storica, che si sviluppa su più livelli fuori terra e un piano interrato, realizzato in cortina con il Corso Garibaldi con struttura in muratura portante.

Alla cantina si accede dal corridoio condominiale, con ingresso su Corso Giuseppe Garibaldi, 147, dalla scala comune attraverso una porta in legno, (sottoscala) che si affaccia nel disimpegno comune. Internamente ha una altezza media di mt. 2.50, con soffitto a volta, con le pareti intonacate e tinteggiate e la pavimentazione ceramica. La superficie netta della cantina è pari a mq. 3,60 circa.





NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

- **2.3) LOTTO TERZO** -

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da un garage al piano terra, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 176, Particella 322:**

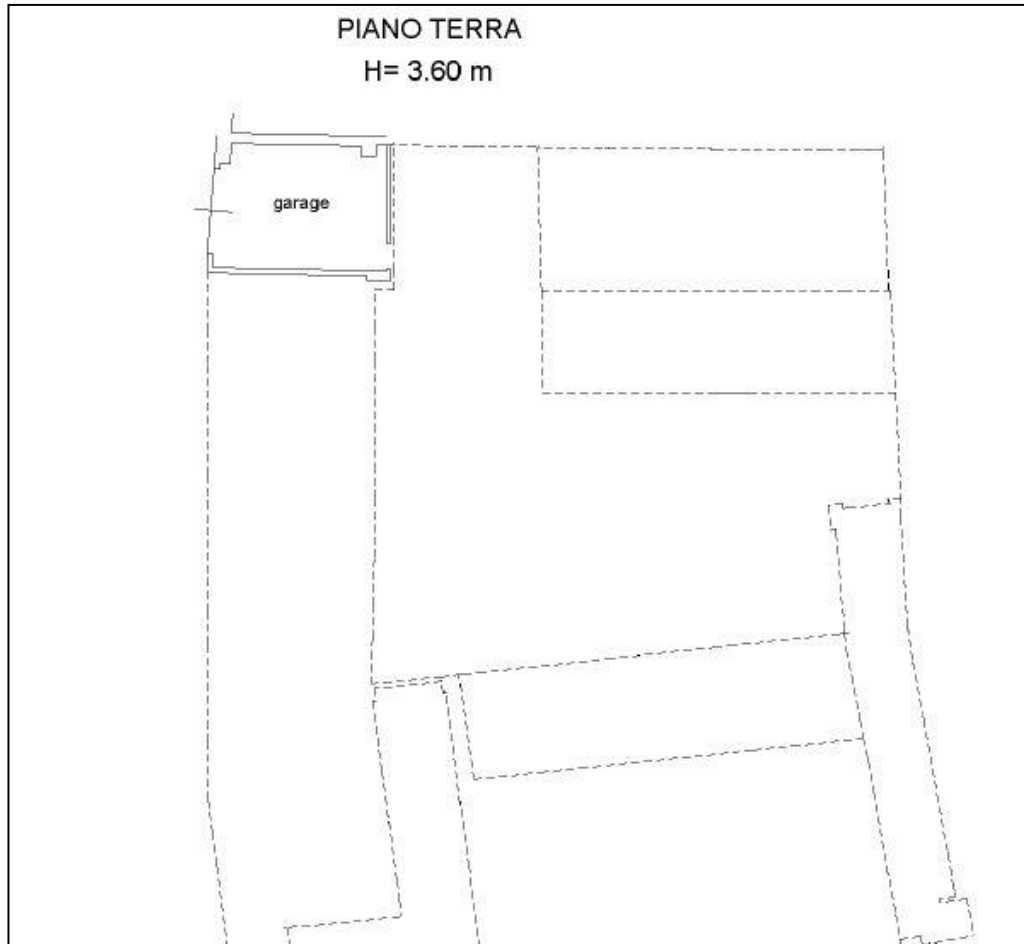
sub. 30 categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 18 mq, Rendita € 108,77

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione. ([All.to "3"](#))

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 722 (catastali).

N.B. : Si fa presente che l'area di sedime del fabbricato è identificata con la pc. 322 del fg. 176 di mq 712, sulla quale si elevano anche altre porzioni di fabbricato appartenenti a terzi.



CONFINI

L'immobile di cui al presente lotto confina con la proprietà dei sig.ri
..... (sub. 32) e con le parti comuni, salvo
altri.

- Descrizione Generale della zona.

La porzione immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro storico del Comune di Forlì, precisamente lungo il Corso Giuseppe Garibaldi al civico 151, in un contesto urbano di pregio caratterizzato da un'elevata densità di servizi direzionali, commerciali e culturali. La zona è raggiungibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati.



Foto aerea da Google Earth

- Descrizione dell'unità che compone il lotto.

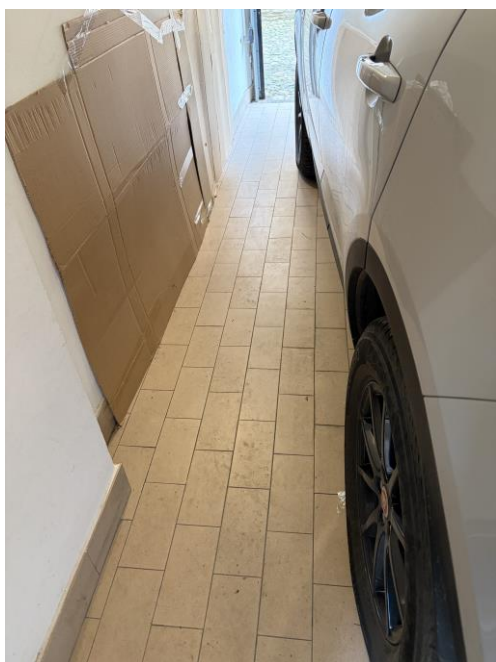
L'unità immobiliare oggetto della presente stima si trova al piano terra con ingresso dalla via Palmezzani. Il fabbricato presenta un prospetto esterno in buono stato di manutenzione, rifinito con intonaco e tinteggiatura.

Trattasi di un fabbricato storico realizzato in cortina con il Corso Garibaldi angolo via Palmezzani, con struttura in muratura portante.

Al garage si accede dalla via Palmizzani, n.1 attraverso una porta basculante in ferro rivestita esternamente colore legno. Internamente il vano ha una superficie di mq. con un'altezza interna variabile da mt. 3,68 sotto trave a metri 3,89 al travetto. Pareti intonacate e tinteggiate soffitto in legno a vista

Si accede anche dal cortile interno comune.





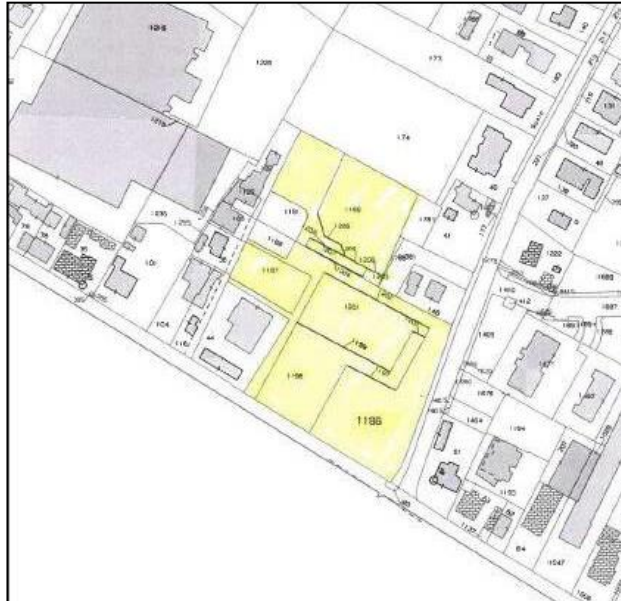
NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

- 2.4) LOTTO QUARTO -

Intera proprietà di terreno sito in località Villanova di Forlì, raggiungibile dalla via Bologna angolo via Rio Cozzi, distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 87**, con i **Mappali** 1187 – 1189 -1196 - 1197 - 1198 - 1199 - 1200 - 1201 -1202 - 1203 - 1204 - 1205 - 1206 - 1207 - 1208 - 1209, della superficie complessiva di mq. 10.753 **OK** (Catastali).

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione. (All.to “4”)



CONFINI

I Terreni di cui al presente lotto confinano con la proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] (pc. 174), con la proprietà della società [redacted] (pc. 178), con la proprietà della società [redacted] (pc. 1191, 1188), con la proprietà dei sig.ri [redacted], salvo altri.

- **Descrizione Generale della zona.**

Il terreno oggetto di stima è ubicato nella periferia del Comune di Forlì, località Villanova Ovest, raggiungibile dalla via Bologna, angolo via Rio Cozzi, caratterizzata da fabbricati abitativi sparsi e terreni agricoli. La frazione è servita da mezzi Pubblici e dispone delle opere di urbanizzazione principali (fognatura).



- Descrizione dell'unità che compone il lotto.

Si tratta di un terreno che alla data del sopralluogo versava in stato di semiabbandono. Il terreno è oggetto di Convenzione Edilizia con il Comune di Forlì per una nuova lottizzazione. Convenzione che scade il 04/04/2027 entro tale data dovranno essere state realizzate e completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione. Si segnala la presenza di opere di urbanizzazione in parte già realizzate.

Il terreno non è delimitato da recinzione sul lato di via Rio Cozzi, mentre sono presenti reti metalliche sui confini con le proprietà confinanti sui lati interni relativamente a tale terreno presso il Comune di Forlì è stato presentato un progetto di lottizzazione (**attualmente scaduto, ma rinnovabile**).

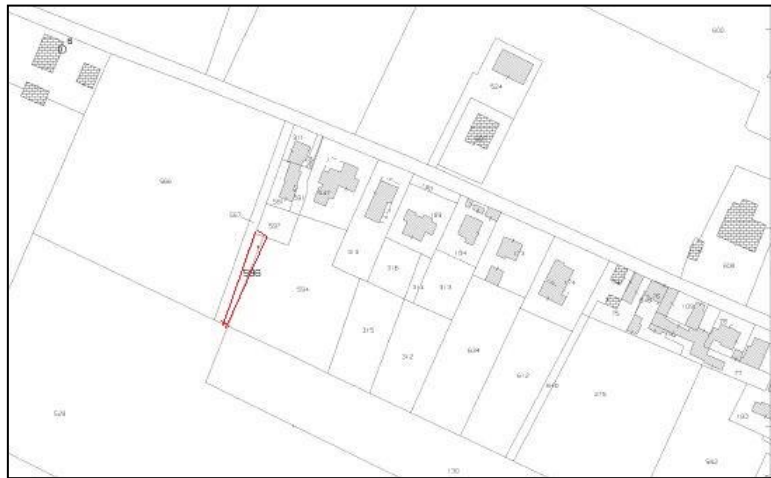


- **2.5) LOTTO QUINTO** -

Intera proprietà di frustolo di terreno sito in località Durazzanino, raggiungibile dalla via Michele Carioli, distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 23**, con il **Mappale 596**, della superficie complessiva di mq. 281 (Catastali).

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione. (All.to “5”)



CONFINI

La particella confina con la proprietà dell’Azienda Unità Sanitaria locale della Romagna (pc. 567), con la proprietà del sig. _____ (pc. 594), con quella dei sigg.ri _____ (pc. 529), salvo altri.

Descrizione Generale della zona.

La porzione immobiliare oggetto di stima è ubicata nella periferia del Comune di Forlì, località Durazzanino, caratterizzata da terreni agricoli, con abitazioni sparse. La frazione è servita da mezzi Pubblici e dispone delle opere di urbanizzazione principali.



Foto aerea da Google Earth

- Descrizione dell'unità che compone il lotto.

Trattasi di un frustolo di terreno della superficie di mq. 281 (Catastali), raggiungibile dalla via Carioli, posto nell'area interna sul retro di fabbricati.

Il terreno, al momento del sopralluogo era in stato di abbandono e, viste le dimensioni, non ha nessuna di possibilità edificatoria autonoma.

Sul lato Ovest era presente un cancello in ferro, che presumibilmente viene utilizzato dal proprietario confinante. Il terreno non è delimitato da recinzioni.



- 3) verifici la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione...

3.1) LOTTO PRIMO

PROVENIENZA

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dai sigg.ri _____ porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [subb.ni 2, 3, 4, 5, 8, 9, 13, 16;](#)

Trascritto a Forlì art. 8591/2002 (All.to “6”)

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dalla ~~Società Immobiliare~~ _____ porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, subb.ni 6, 15;

Trascritto a Forlì art. 8592/2002 (All.to “7”)

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dal sig. _____ porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [sub. 1;](#)

Trascritto a Forlì art. 8593/2002 (All.to “8”)

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dai sigg.ri _____ porzioni di fabbricati censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [sub. 14;](#)

Trascritto a Forlì art. 8594/2002 (All.to “9”)

STORIA CATASTALE

- I subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16 della particella 322 risultano in essere dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Con Variazione Catastale Prot. n° FO0111697 (n° 5647.1/2006) del 18/09/2006 i subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16 della particella 322 vengono soppressi per costituire i subb. da 17 a 43.
- Con variazione del Classamento del 11/05/2007 Pratica n° FO0120905 il sub. 29 varia il classamento e la consistenza (da 5,5 vani e 7,5 vani).
- Con Variazione del 14/10/2015 si inseriscono in visura i dati di superficie.

3.2) LOTTO SECONDO

PROVENIENZA

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dai sigg.ri [redacted] porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [subb.ni 2, 3, 4, 5, 8, 9, 13, 16;](#)

Trascritto a Forlì art. 8591/2002 ([vedasi All.to “6”](#))

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dalla S [redacted] porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [subb.ni 6, 15;](#)

Trascritto a Forlì art. 8592/2002 ([vedasi All.to “7”](#))

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dal sig. [redacted] porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [sub. 1;](#)

Trascritto a Forlì art. 8593/2002 ([vedasi All.to “8”](#))

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dai sigg.ri [redacted] porzioni di fabbricati censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [sub. 14;](#)

Trascritto a Forlì art. 8594/2002 (vedasi All.to “9”)

STORIA CATASTALE

- I subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16 della particella 322 risultano in essere dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Con Variazione Catastale Prot. n° FO0111697 (n° 5647.1/2006) del 18/09/2006 i subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16 della particella 322 vengono soppressi per costituire i subb. da 17 a 43.
- Con variazione del Classamento del 11/05/2007 Pratica n° FO0120905 il sub. 29 varia il classamento e la consistenza (da 5,5 vani e 7,5 vani).
- Con Variazione del 14/10/2015 si inseriscono in visura i dati di superficie.

3.3) LOTTO TERZO

PROVENIENZA

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dai sigg.ri _____ porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [subb.ni 2, 3, 4, 5, 8, 9, 13, 16;](#)

Trascritto a Forlì art. 8591/2002 (vedasi All.to “6”)

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dalla _____ porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [subb.ni 6, 15;](#)

Trascritto a Forlì art. 8592/2002 (vedasi All.to “7”)

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dal _____ porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [sub. 1;](#)

Trascritto a Forlì art. 8593/2002 (vedasi All.to “8”)

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 26/07/2002 Rep. n° 180622 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dai sigg.ri _____ porzioni di fabbricati censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176, con la particella 322, [sub. 14](#);

Trascritto a Forlì art. 8594/2002 ([vedasi All.to “9”](#))

STORIA CATASTALE

- I subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16 della particella 322 risultano in essere dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Con Variazione Catastale Prot. n° FO0111697 (n° 5647.1/2006) del 18/09/2006 i subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16 della particella 322 vengono soppressi per costituire i subb. da 17 a 43.
- Con variazione del Classamento del 11/05/2007 Pratica n° FO0120905 il sub. 29 varia il classamento e la consistenza (da 5,5 vani e 7,5 vani).
- Con Variazione del 14/10/2015 si inseriscono in visura i dati di superficie.

- 3.4) LOTTO QUARTO

PROVENIENZA

* Con atto di compravendita del Dott. De Simone Mario del 04/04/2008 Rep. n° 37786/18525 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava dalla sig.ra _____ il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 87, con i Mappali 1189-1190-1191 e 1192;

Trascritto a Forlì art. 4158 del 09/04/2008 ([All.to “10”](#))

* Con atto di compravendita del Dott. De Simone Mario del 04/04/2008 Rep. n° 37786/18525 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava dai _____ il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 87, con i Mappali 1184-1185-1186-1187 e 1188;

Trascritto a Forlì Art. 4159 del 09/04/2008 ([All.to “11”](#)).

STORIA VENTENNALE.

* Accettazione Tacita di Eredità del
presentata all'Ufficio del Registro di Forlì al n. 64/389 trascritta all'Agenzia del Territorio di Forlì 19/10/1973 al n. 12251, da parte
atto Notaio De Simone Rep. 37786, relativamente ai beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 87 mappali 1189, 1190, 1191, 1192.
Trascritta a Forlì il 20/08/2025 Art. 11.287 (All.to "12").

* Con denuncia di successione
acquisiscono i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 87 con le particelle 1053 di mq. 7877.
Trascritta a Forlì il 06/02/1997 Art. 1382 (All.to "13").

STORIA CATASTALE

- La particella 45 del foglio 87 del Catasto Terreni del Comune di Forlì risulta in essere dall'impianto meccanografico del 22/04/1975 come Seminativo Arborato di classe 3° di superficie 8758 mq.
- Con variazione d'ufficio in atti dal 14/03/1986 n. 1082 la superficie varia e diviene 8671 mq.
- Con variazione d'ufficio in atti dal 19/08/1993 n. 900884.1/1991 varia la qualità in seminativo di classe 3.
- La particella 43 del foglio 87 del Catasto Terreni del Comune di Forlì risulta in essere dall'impianto meccanografico del 22/04/1975 come Seminativo Arborato di classe 3° di superficie 4991 mq.
- Con Frazionamento in atti dal 13/08/1987 n. 12385 la particella 45 varia di superficie divenendo di 4369 mq.
- Con Frazionamento del 21/08/1990 n. 18819/90 la particella 43 varia di superficie divenendo di 3809 mq.
- Con variazione d'ufficio in atti dal 19/08/1993 n. 900884.1/1991 varia la qualità in vigneto di classe 3.
- Con Frazionamento del 19/10/1995 n. 4049.1/1995 la particella 45 viene soppressa

e si costituisce, fra le altre, la particella 1053 seminativo di classe 3 di 7877 mq.

- Con Frazionamento del 20/06/2005 pratica FO0078211 la particella 43 viene soppressa e si costituisce, fra le altre, la particella 1135, vigneto di classe 3 di 3449 mq.

- Con Frazionamento del 05/12/2006 pratica FO0163106 le particelle 1053 e 1135 vengono soppresse e si costituiscono le particelle **1187**, 1184, 1185, 1186, 1188, **1189**, 1190, 1191, 1192.

- Con Frazionamento del 24/06/2008 pratica FO0120499 le particelle 1184, 1185, 1186, 1190 e 1192 vengono soppresse e si costituiscono le particelle **1196**, **1197**, **1198**, **1199**, **1200**, **1201**, **1202**, **1203**, **1204**, **1205**, **1206**, **1207**, **1208**, **1209**.

- 3.5) LOTTO QUINTO

PROVENIENZA

* Con atto di compravendita del Dott. Domenico Guastamacchia del 05/07/2006 Rep. n° 230774/22354 la Società Immobiliare “LA FENICE srl” con sede a Forlì acquistava, fra gli altri, dalla società il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 23, con i Mappale 520 (Frazionato e crea la Part. 596) ;

Trascritto a Forlì Art. 9347 del 21/07/2006 ([All.to “14”](#)).

STORIA VENTENNALE.

* Con atto di compravendita del Dott. Notaio Guastamacchia Domenico di Forlì del 06/09/2001 Rep. n° 167234 la acquistava da:

....., fra gli altri, l’intera proprietà del terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 23 Particella 520.

Trascritto a Forlì il 20/09/2001 Art. 9.918 ([All.to “15”](#)).

Nell’Atto viene richiamata la servitù contenuta nell’Atto Guastamacchia del 02/07/1999 trascritto a Forlì il 15/07/1999 Art. 6708 e richiamata nell’Atto De Simone del 15/01/1998 trascritto a Forlì il 26/01/1998 Art. 963.

STORIA CATASTALE

- La particella 84 del foglio 23 del Catasto Terreni del Comune di Forlì risulta in

essere dall'impianto meccanografico del 22/04/1975 come Seminativo Arborato di classe 3° di superficie 48.873 mq.

- Con variazione d'ufficio in atti dal 29/08/1990 n. 161-1206/90 varia la qualità in frutteto di classe 2.
- Con Frazionamento del 04/01/1995 n. 24.1/1995 la particella 84 viene soppressa e si costituisce, la particella 511, frutteto di classe 2 di 586 mq.
- Con Frazionamento del 04/07/2000 n. 12778 la particella 511 viene soppressa e si costituisce, fra le altre, la particella 520, frutteto di classe 2 di 385 mq.
- Con Frazionamento del 08/09/2006 pratica n. FO0108356 la particella 520 viene soppressa e si costituisce, fra le altre, la particella 586, frutteto di classe 2 di 354 mq.
- Con Frazionamento del 17/06/2008 pratica n. FO0122107 la particella 586 viene soppressa e si costituisce, fra le altre, la particella **596**, frutteto di classe 2 di 281 mq.

- 4) Verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) ... etc..

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita ricerca a nome della Società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. per verificare l'esistenza di contratti registrati per gli immobili oggetto di procedura ([All.to "16"](#)), dalla quale sono emersi i seguenti contratti:

- 4.1) LOTTO PRIMO

Stato occupazionale

Preliminarmente si evidenzia che l'ufficio di cui al lotto 1), è locato alla società

_____ l con sede in _____, iscritta presso il Registro imprese della Romagna _____, come risulta dal contratto di locazione stipulato il 20/01/2024 e con scadenza al 19/01/2030 di euro _____, per un totale di euro _____

Il contratto risulta registrato in data 13/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì – Cesena al n. 3/T 000993 ([all.to 17](#)).

La società _____ ha poi stipulato con _____

a) _____ e registrato a Forlì il 13/02/2024, della durata di sei anni con inizio della locazione dal 01/11/2024, con termine il 31/10/2030, che comprende un fabbricato ad uso ufficio con annessa area di pertinenza scoperta (portico), sito in Comune di Forlì, Corso G. Garibaldi, 149. Il contratto si riferisce ad una sola parte dell'intera unità immobiliare, poiché un vano è condotto in affitto dalla società _____ Il canone d'affitto è stabilito in €. 900,00 mensili ([all.to 17 bis](#)).

b) _____, avente ad oggetto la sub locazione della restante porzione (Già affittata alla società _____), con anche la rimodulazione del canone a far data _____ i ([All.to 17 tris](#)).

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dallo studio delle _____ come risulta dal contratto di sub affitto e dalle successive integrazioni indicati alle lettere a) e b) sopra esposte.

In data 05/08/2013, la Immobiliare la Fenice srl stipulava un nuovo contratto di locazione con la società _____ (Atto 5217 3 2013) a partire dal 01/08/2013 della durata di sei anni, quindi scadenza al 31/07/2019, aqI prezzo di €. 24.000,00 (Ventiquattromila) annui. Il contratto si intendeva rinnovato automaticamente qualora non venisse data disdetta da parte della parte locatrice ([All.to "18"](#)).

In precedenza la Immobiliare la Fenice Srl aveva stipulato un contratto di locazione con la società _____ (Atto 9034 3 2010) a partire dal 01/01/2011 della durata di sei anni, quindi con scadenza il 31/12/2016, al prezzo di locazione di €. 36.000,00 (Trentaseimila) anni ([All.to "19"](#)). La parte locatrice si impegna anche ad effettuare lavori dell'impianto di deumidificazione e riciclaggio dell'area.

- **Stima del valore locativo.**

Ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate per il Comune di Forlì.
I valori OMI relativi alla locazione per gli uffici nella zona su cui insiste il fabbricato vanno da un minimo mensile di 6,10 €/mq ad un massimo di 7,60 €/mq. Considerato il

contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro minimo pari a 6,10 €/mq, per le condizioni in cui si trova il fabbricato ad oggi e la sua ubicazione (Scarsa possibilità di parcheggio).

Provincia: FORLÌ
 Comune: FORLÌ
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B3
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	NORMALE	1350	1650	L	6,1	7,6

Da informazioni assunte in zona, è emerso che i contratti di locazione per uffici variano in modo consistente da un minimo ad un massimo, molto in funzione dell'ubicazione, dalla possibilità di parcheggio, dal contesto condominiale, ect.

Un valore locativo equo, che si può ritenere adeguato al nostro bene, tenuto conto dello stato dello stesso (Vedi affreschi, portico, etc.) è quello massimo dei valori OMI.

Per cui avremo:

Superficie complessiva netta ai fini del calcolo Mq. 255,30.

Calcolo del canone:

(Mq. 255,30 x € 7,6/mq.) = € 1.940,28 mensili.

- **Canone locativo equo (Ufficio) = € 23.283,36 annui (Mensili € 1.940,28).**

Emerge pertanto che il canone locativo del contratto in essere con la
è un contratto a canone c.d. VILE in quanto il canone è
sproporzionato rispetto a quello di mercato (Inteso quale giusto prezzo locativo).

- 4.2) LOTTO SECONDO

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo (27/03/2026) le porzioni immobiliari erano vuote e nella disponibilità della Società proprietaria.

Stima valore locativo

Comune: FORLÌ
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B3
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650	L	6,5	7,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1450	L	6,1	6,5
Box	NORMALE	800	1000	L	3,2	4,2
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5	6,1

Considerata la tipologia del bene (locale cantina al seminterrato), l'accessibilità, il contesto condominiale in cui sono ricomprese, l'ubicazione, ecc, si ritenere adeguato applicare il valore minimo degli OMI, relativo ai box.

Per cui avremo:

Superficie complessiva ai fini del calcolo Mq. 4,00.

Calcolo del canone:

(Mq. 4,00 x € 3,20/mq.) = **€ 12,80 mensili.**

-Valore di affitto stimato (Cantina) = € 153,60 annui (Mensili € 12,80).

- 4.3) LOTTO TERZO

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo (27/03/2026) le porzioni immobiliari erano condotte in locazione dalla _____ con regolare contratto di Locazione della durata di quattro anni, registrato a Forlì il 11/03/2024, atto 1653 3t, valido dal 01/03/2024 al 28/02/2028.

Il canone annuo di Locazione corrisponde in _____ (All.to "20").

Stima valore locativo

Considerata la tipologia del bene (Garage in centro storico), l'accessibilità, il contesto condominiale in cui sono ricomprese, l'ubicazione, ecc, si ritenere adeguato applicare il valore massimo degli OMI, relativo ai box.

Comune: FORLÌ
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B3
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650	L	6,5	7,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1450	L	6,1	6,5
Box	NORMALE	800	1000	L	3,2	4,2
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5	6,1

Per cui avremo:

Superficie complessiva netta ai fini del calcolo Mq. 18.

Calcolo del canone:

(Mq. 18,00 x €. 4,20/mq.) = **€. 75,60 mensili.**

-Valore di affitto stimato (Garage) = €. 907,20 annui (Mensili €. 75,60).

- 4.4) LOTTO QUARTO

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo (27/03/2026) il terreno era nella disponibilità della Società proprietaria.

Stima valore locativo

Considerata la tipologia del bene (Terreno in stato di abbandono), l'ubicazione e la superficie, è difficile stimare un valore locativo. Lo stato del terreno può interessare a qualche vicino per fare l'orto. Non si vedono altre possibilità locative.

- 4.5) LOTTO QUINTO

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo (27/03/2026) il terreno era nella disponibilità della Società proprietaria.

Stima valore locativo

Considerata la tipologia del bene (Terreno in stato di abbandono), l'ubicazione e la superficie, si ritiene che non vi sia alcuna possibilità di locazione.

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

ACCERTAMENTI

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome della Società LA FENICE s.r.l. (All.to "21") e per singole unità immobiliari (All.to "22") al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di relazione.

- 5.1) LOTTO PRIMO

Trascrizioni contro

* Verbale di pignoramento immobili del 10/03/2025 Rep. n° 812 a favore di _____ con sede in Forlì., contro la società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. avente ad oggetto:

- l'intera proprietà, di unità immobiliare sita in Comune di Forlì, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 176 Particella 322 sub. 29.

Trascritto a Forlì il 18/03/2025 Art. 3297 (All.to "23").

* Con atto del Notaio De Simone Mario di Forlì del 04/04/2008 Rep. 37783/18522 viene stipulata una convenzione edilizia per l'attuazione di interventi di urbanizzazione tra i sigg.ri _____, _____, _____ e _____ a favore del Comune di Forlì che interessava le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì identificate con i numeri 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191 e 1192.

Trascritta a Forlì il 30/04/2008 Art. 4870 e 4871 (All.to "24").

Iscrizioni contro

* Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 01/04/2014 del Tribunale di Forlì Rep. n° 262/2014 dell'importo totale di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 27.136,00, a favore dei _____ contro _____

dell'importo totale di €. 1.080.000,00 a fronte di un capitale di €. 600.000,00, a favore di

contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16. Vedi rinnovazione Art. 1150/2025.

Iscritta a Forlì il 06/05/2005 Art. 2517. (All.to "27").

- 5.2) LOTTO SECONDO

Trascrizioni contro

* Verbale di pignoramento immobili del 07/05/2025 Rep. n° 1729 a favore di con sede in , contro la società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. avente ad oggetto, fra gli altri beni:

- l'intera proprietà, di unità immobiliare sita in Comune di Forlì, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 176 Particella 322 sub. 26.

Trascritto a Forlì il 12/06/2025 Art. 7564 (All.to "30").

* Con atto del Notaio De Simone Mario di Forlì del 04/04/2008 Rep. 37783/18522 viene stipulata una convenzione edilizia per l'attuazione di interventi di urbanizzazione tra i

a favore del Comune di Forlì che interessava le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì identificate con i numeri 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191 e 1192.

Trascritta a Forlì il 30/04/2008 Art. 4870 e 4871 (vedasi All.to "24").

Iscrizioni contro

* Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 01/04/2014 del Tribunale di Forlì Rep. n° 262/2014 dell'importo totale di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 27.136,00, a favore dei sig.ri contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, fra gli altri, l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub 26.

Iscritta a Forlì il 02/05/2014 Art. 873. (vedasi All.to “25”)

* Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 26/07/2002 del Notaio Guastamacchia Domenico Rep. n° 180625 dell'importo totale di €. 2.465.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.370.000,00, a favore di [redacted] contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, fra gli altri, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub **26**, 29 e 30.

Iscritta a Forlì il 24/05/2022 Art. 1749. (vedasi All.to “26”)

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17/02/2023 dell'Ufficio del Giudice di Pace di Forlì Rep. n° 171/2023 dell'importo totale di €. 10.000,00 a fronte di un capitale di €. 3.762,00, a favore del [redacted] contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub. **26**, 29, 30.

Iscritta a Forlì il 04/07/2023 Art. 1793. (vedasi All.to “27”)

* Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 05/05/2005 del Notaio Guastamacchia Domenico Rep. n° 218668/20520 dell'importo totale di €. 1.080.000,00 a fronte di un capitale di €. 600.000,00, a favore di [redacted] contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub. **26**, 29 e 30.

Iscritta a Forlì il 14/04/2025 Art. 1150. (vedasi All.to “28”)

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 05/05/2005 del Notaio Guastamacchia Domenico Rep. n° 218668/20520 dell'importo totale di €. 1.080.000,00 a fronte di un capitale di €. 600.000,00, a favore di Banca di [redacted] contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub. **26**, 29 e 30.

contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16. Vedi rinnovazione Art. 1150/2025.

Iscritta a Forlì il 06/05/2005 Art. 2517. (vedasi All.to "29")

- 5.3) LOTTO TERZO

Trascrizioni contro

* Verbale di pignoramento immobili del 07/05/2025 Rep. n° 1729 a favore di _____ contro la società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. avente ad oggetto, fra gli altri beni:

- l'intera proprietà, di unità immobiliare sita in Comune di Forlì, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 176 Particella 322 sub. 30.

Trascritto a Forlì il 12/06/2025 Art. 7564 (vedasi All.to "30")

* Con atto del Notaio De Simone Mario di Forlì del 04/04/2008 Rep. 37783/18522 viene stipulata una convenzione edilizia per l'attuazione di interventi di urbanizzazione tra i sigg.ri _____

_____ a favore del Comune di Forlì che interessava le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì identificate con i numeri 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191 e 1192.

Trascritta a Forlì il 30/04/2008 Art. 4870 e 4871 (vedasi All.to "24").

Iscrizioni contro

* Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 01/04/2014 del Tribunale di Forlì Rep. n° 262/2014 dell'importo totale di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 27.136,00, a favore dei sig.ri _____ contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, fra gli altri, l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub 30.

Iscritta a Forlì il 02/05/2014 Art. 873. (vedasi All.to "25")

* Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 26/07/2002 del Notaio Guastamacchia Domenico Rep. n° 180625 dell'importo totale di €. 2.465.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.370.000,00, a favore di

contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, fra gli altri, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub 26, 29 e **30**.

Iscritta a Forlì il 24/05/2022 Art. 1749. (vedasi All.to "26")

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17/02/2023 dell'Ufficio del Giudice di Pace di Forlì Rep. n° 171/2023 dell'importo totale di €. 10.000,00 a fronte di un capitale di €. 3.762,00, a favore

contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub. 26, 29, **30**.

Iscritta a Forlì il 04/07/2023 Art. 1793. (vedasi All.to "27")

* Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 05/05/2005 del Notaio Guastamacchia Domenico Rep. n° 218668/20520 dell'importo totale di €. 1.080.000,00 a fronte di un capitale di €. 600.000,00, a favore di

contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub. 26, 29 e **30**.

Iscritta a Forlì il 14/04/2025 Art. 1150. (vedasi All.to "28")

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 05/05/2005 del Notaio Guastamacchia Domenico Rep. n° 218668/20520 dell'importo totale di €. 1.080.000,00 a fronte di un capitale di €. 600.000,00, a favore di

contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante l'intera proprietà

degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 176 Particella 322 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15 e 16. Vedi rinnovazione Art. 1150/2025.

Iscritta a Forlì il 06/05/2005 Art. 2517. (vedasi All.to “29”)

- 5.4) LOTTO QUARTO

Trascrizioni contro

* Verbale di pignoramento immobili del 07/05/2025 Rep. n° 1729 a favore di _____, contro la società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. avente ad oggetto, fra gli altri beni:

- l'intera proprietà, di terreni siti in Comune di Forlì, censiti al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 87 Particelle 1187, 1189, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209.

Trascritto a Forlì il 12/06/2025 Art. 7564 (vedasi All.to “30”)

Iscrizioni contro

* Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 01/04/2014 del Tribunale di Forlì Rep. n° 262/2014 dell'importo totale di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 27.136,00, a favore dei sig.ri _____ contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, fra gli altri, l'intera proprietà di terreni siti in Comune di Forlì, censiti al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 87 Particelle 1187, 1189, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209.

Iscritta a Forlì il 02/05/2014 Art. 873. (vedasi All.to “25”)

* Ipoteca derivante concessione a garanzia di apertura di credito del Notaio De Simone Mario di Forlì Rep. n° 37787/18526 dell'importo totale di €. 2.700.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.500.000,00, a favore di _____ contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, l'intera proprietà di terreni siti in Comune di Forlì, censiti al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 87 Particelle 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1192.

Iscritta a Forlì il 09/04/2008 Art. 1702. (All.to “31”).

* Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale del 26/05/2025 Rep. n° 4 dell'importo totale di €. 80.954,46 a fronte di un capitale di €. 40.477,23, a favore di _____ contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, l'intera proprietà di terreni siti in Comune di Forlì, censiti al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 87 Particelle 1187, 1189, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e foglio 23 Particella 596.

Iscritta a Forlì il 30/05/2025 Art. 1715. (All.to “32”).

- 5.51) LOTTO QUINTO

* Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 01/04/2014 del Tribunale di Forlì Rep. n° 262/2014 dell'importo totale di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 27.136,00, a favore dei _____ contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, fra gli altri, l'intera proprietà di terreni siti in Comune di Forlì, censiti al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 23 Particella **596**.

Iscritta a Forlì il 02/05/2014 Art. 873. (vedasi All.to “25”)

* Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale del 26/05/2025 Rep. n° 4 dell'importo totale di €. 80.954,46 a fronte di un capitale di €. 40.477,23, a favore di _____ contro Immobiliare Fenice S.r.l. gravante, l'intera proprietà di terreni siti in Comune di Forlì, censiti al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 87 Particelle 1187, 1189, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e foglio 23 Particella **596**.

Iscritta a Forlì il 30/05/2025 Art. 1715. (vedasi All.to “32”)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A NOME DEI PRECEDENTI PROPRIETARI

NEL VENTENNIO

LOTTO PRIMO

Il bene di cui al presente lotto sono stati acquisiti dalla Società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. il 26/07/2002, in data antecedente al ventennio.

LOTTO SECONDO

Il bene di cui al presente lotto sono stati acquisiti dalla Società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. il 26/07/2002, in data antecedente al ventennio.

LOTTO TERZO

Il bene di cui al presente lotto sono stati acquisiti dalla Società IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. il 26/07/2002, in data antecedente al ventennio.

LOTTO QUARTO

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì, sono state eseguite ricerche ipocatastali a nome dei precedenti proprietari, i signori .

..... non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di procedura. (All.to “33”)

LOTTO QUINTO

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì, sono state eseguite ricerche ipocatastali a nome del precedente proprietario, la Società non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di procedura. (All.to “34”)

- 6.0) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili.

RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati e Terreni- sono state estrapolate copia delle planimetrie catastali delle porzioni immobiliari nonché l’estratto di mappa catastale dei terreni, allegati alla presente relazione.

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

RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Dalle trascrizioni effettuate non emergono omissioni indicate.

- 8.0) Provveda a verificare anche mediante controlli presso i competenti uffici....

- **8.1)** Relativamente ai beni indicati nei **lotti primo, secondo e terzo** è presente il vincolo ex T.U. Beni Culturali ai sensi della Legge 01 giugno 1939 n. 1089, vincolo trascritto il 10 Febbraio 1968 agli artt 1097 et 1908, pertanto dovrà essere comunicato al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali il valore di vendita, che sarà subordinato al diritto di prelazione da parte del Ministero.

- **8.2)** Relativamente al lotto quarto si segnala la presenza di una Convenzione sottoscritta con il Comune di Forl' rep. 37783/raccolta 18522, redatta dal notaio De Simone Mario in data 04/04/2008, per l'attuazione degli interventi di urbanizzazione relativi ad un'area ubicata in Comune di Forlì, località Villanova.

Trascritta a Forlì in data 30/04/2008 Art. 4870 e 4871.

- **8.3)** Relativamente al bene di cui al lotto quarto, non sono emersi vincoli del tipo indicato.

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

- 9.1) LOTTO PRIMO – LOTTO SECONDO – LOTTO TERZO

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso condominiale denominato “Palazzo Acconci” sulle stesse vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore condominiale pro-tempore nella persona del sig. ~~Luca~~ l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolute relativamente alle porzioni immobiliari e l'ammontare di eventuali spese previste già deliberate.

Al riguardo, l'amministratore condominiale ha inviato due e-mail con allegato il conteggio, che risulta complessivo e non si è in grado di specificare esattamente gli importi riferiti alle singole unità immobiliari. (All.to “35”)

- 9.4) LOTTO QUARTO

Non sono state accertate spese pregresse imputabili all'unità immobiliare del presente lotto.

- 9.5) LOTTO QUINTO

Non sono state accertate spese pregresse imputabili all'unità immobiliare del presente lotto.

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

- 10.1.2.3) LOTTO PRIMO-SECONDO- TERZO

Dalla documentazione amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì le porzioni immobiliari oggetto di relazione hanno la seguente destinazione:

- sub. 29: ufficio al piano terra e primo sottostrada;
- sub. 26: locale deposito/cantina al piano primo sottostrada;
- sub. 30: garage al piano terra.

Trattandosi di porzioni urbane facenti parte di un condominio non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

-10.4) LOTTO QUARTO

Si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di cui al presente lotto. (All.to "36")

L'autorità di Bacino del PAI-PO è in regime transitorio e i diversi Comuni interessati hanno chiesto delle precisazioni, pertanto la pratica è sospesa.

Pertanto allo stato attuale non è possibile stabilire con certezza la possibilità edificatoria dei beni come previsto dalla convenzione del 2008.

- 10.5) LOTTO QUINTO

Non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del frustolo di terreno di cui al presente lotto viste le esigue dimensioni.

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

- 11.1.2.3) LOTTO PRIMO – SECONDO - TERZO

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Forlì si è provveduto ad eseguire richiesta di accesso atti amministrativi per le porzioni immobiliari oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale.

SI SEGNA LA L'UNICO DOCUMENTO UFFICIALE, E' STATO FORNITO DAL COMUNE DI FORLI' IN DATA 05/05/2026, pertanto la presente relazione potrà essere oggetto di integrazione, qualora emergano ulteriori documenti, ad oggi, non rinvenuti.

Dalla ricerca eseguita presso colleghi, che hanno messo gentilmente a disposizione la loro documentazione archiviata, riguardante i beni dei presenti lotti, risultano i seguenti atti amministrativi (All.to "37"):

- Si tratta di un palazzo storico la cui costruzione iniziale risale al 1500/1600;
- Nulla Osta della Soprintendenza del 23/10/2003 prot. n. 13.283;
- Permesso a costruire n. 124 del 20/07/2004 per "Restauro scientifico, recupero dei vano sottotetto, etc";
- Inizio lavori del 15/11/2004;
- Nulla Osta della Soprintendenza del 12/10/2005, prot. n. 12640, per variante;
- Variante n. 124/01 a Permesso di Costruire del 30/05/2006, prot. 50067/2005;
- Variante n. 124/2 a Permesso di Costruire del 20/06/2007, prot. 5941/2007
- Comunicazione di inizio lavori del 15/11/2004;
- Deposito per pratica sismica , prot. gen. 54837 del 05/11/2004
- Comunicazione di fine lavori e richiesta agibilità parziale in data 05/07/2007;
- Certificato di agibilità Parziale n. 39, del 04/10/2007, prot. n. 42945/07;
- Comunicazione di fine lavori e richiesta agibilità parziale in data 14/05/2008;
- Comunicazione di fine lavori e richiesta agibilità parziale in data 23/02/2009;
- Autorizzazione passo carraio n. 143 del 08/07/2005.
- Comunicazione del Comune di Forlì del 05/05/2026.

Si segnala che ad oggi, non è stato fornito il Certificato di agibilità/abitabilità relativo all'unità immobiliare del lotto primo.

Sarà premura dello scrivente, integrare la presente relazione, qualora ne venga in possesso.

NB: si invita chiunque fosse interessato alle porzioni immobiliari a verificare e preliminarmente accertare con i competenti uffici tecnici comunali i dati urbanistici indicati, poiché gli stessi sono validi alla data della stesura della relazione, ma possono subire delle variazioni nel tempo.

COMPLETEZZA PRATICA AMMINISTRATIVA

Sulla base della documentazione in possesso dello scrivente, alla data della stesura della presente relazione, la pratica edilizia relativa alle porzioni immobiliari oggetto di procedura risulta ancora aperta.

-11.4) LOTTO QUARTO

Il terreno in questione è stato oggetto di presentazione di PUA (Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata) ADF 3, con il rilascio di Permesso di Costruire n. 136 del 29/05/2008 per l'esecuzione dei lavori di "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA ADF 3-COMPARTO B in Viale Bologna angolo Rio Cozzi (All.to "38").

L'esecuzione delle opere sono state oggetto di proroga.

Al momento le opere sono sospese e l'autorizzazione scaduta.

- 11.5) LOTTO QUINTO

Non sono stati reperiti precedenti Edilizi Autorizzativi in quanto trattasi di un frustolo di terreno agricolo.

-12.0) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2011 ...

12.1.2.3) LOTTO PRIMO – SECONDO - TERZO

In occasione del sopralluogo, eseguito in data 27/03/2026, le porzioni immobiliari risultavano coerenti rispetto all'elaborato grafico di progetto.

-12.4) LOTTO QUARTO

Trattandosi di un lotto di terreno, non sono state accertate opere abusive.

- 12.5) LOTTO QUINTO

Trattandosi di un frustolo di terreno, non è stata rilevata la presenza di opere abusive.

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

RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Non risultano trascrizioni relative alle porzioni immobiliari gravate da censo, livello, etc..

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

- 14.1) LOTTO PRIMO

Le spese di gestione annua delle porzioni immobiliari si possono quantificare in circa €. 1.500,00 annui, al netto di imposte comunali.

L'amministratore non ha fornito documenti che prevedano lavori di manutenzione straordinaria.

- 14.2) LOTTO SECONDO

Le spese di gestione annua delle porzioni immobiliari si possono quantificare in circa €. 50,00 annui, al netto di imposte comunali.

- 14.3) LOTTO TERZO

Le spese di gestione annua delle porzioni immobiliari si possono quantificare in circa €. 50,00 annui, al netto di imposte comunali.

- 14.4) LOTTO QUARTO

Le spese di gestione annua per la manutenzione del terreno (pulizia) si stimano in €. 300,00 annui.

- 14.5) LOTTO QUINTO

Le spese di gestione annua per la manutenzione del terreno (pulizia) considerata la dimensione ammontano a €. 30,00 annui.

- 15.0) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata..”

- 15.1-2-3) LOTTO PRIMO – LOTTO SECONDO – LOTTO TERZO

I beni di cui ai lotti in oggetto non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata in quanto trattasi di unità immobiliari facenti parte di un palazzo storico, edificato intorno al 1600.

- 15.4) LOTTO QUARTO

Al momento sono presenti solo opere parziali di urbanizzazione.

- 15.5) LOTTO QUINTO

Al momento non sono presenti opere edilizie.

- 16.0) . *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica,..*

16.1) LOTTO PRIMO

Presso il Catasto Energetico Regionale della Regione Emilia è stata eseguita ricerca al fine di verificare se l'immobile fosse dotato di Attestato di Prestazione Energetica, rilevando l'esistenza di un Certificato dal quale risulta che l'ufficio rientra in classe energetica "E", n° 08045-545622-2024 rilasciato il 21/03/2024 valido fino al 21/03/2034 (All.to "39").

-16.2.3.4.5) LOTTO SECONDO –TERZO- QUARTO – QUINTO

Non si è reso necessario produrre l'Attestato di prestazione Energetica relativamente ai suddetti lotti in quanto rientranti in categorie esenti da tale obbligo.

-17.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria

- 17.1.2.3) LOTTO PRIMO – SECONDO - TERZO

I beni di cui ai presenti lotti risultano correttamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

- 17.4.5) LOTTO QUARTO - LOTTO QUINTO

Non si rende necessario redigere l'accatastamento dei beni in oggetto in quanto trattasi di terreni agricoli.

-18.0) Qualora rilievi variazioni colturali o cambio d'uso, accerti se è già stata presentata agli Uffici competenti domanda di variazione

RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Non sono state accertate variazioni colturali o cambio d'uso.

-19.0) Proceda alla stima dei singoli beni

Consistenza commerciale, in base alle Norme UNI 15733.

- 19.1) LOTTO PRIMO

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Piano terra - ufficio	Mq. 206,57	al 100% =	Mq. 206,57
Piano p. sottostrada - cantina	Mq. 207,12	al 50% =	Mq. 103,56
Portico	Mq. 36,70	al 30% =	<u>Mq. 12,33</u>
	Totale		Mq. 322,46

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

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

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIAL	VALORE	QUOTAZIONE AL
Ufficio C.so Mazzini via V. Veneto	250	€ 460.000,	€ 1.840,00
Ufficio Via G. Regnoli	118	€ 239.000,	€ 2.025,42
Ufficio via F. Biondo	151	€ 270.000,	€ 1.788,07

Ufficio via Cignani	140	€ 255.000,	€ 1.821,43
		V. unitario	€ 1.868,73

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - Cesena il valore di uffici nel Comune di Forlì varia da un minimo di €/mq 1.350,00 ad un massimo di €/mq. 1.650,00.

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	NORMALE	1350	1650	L	6,1	7,6

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, e la crisi persistente del mercato immobiliare per simili unità immobiliari, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€. 1.500,00 + €. 1.878,73) : 2] = €/mq. 1.684,36$

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali normali) = 1,00

Condizioni estrinseche (zona centro storico)= 0,95

Stato complessivo del fabbricato (normale) = 1,00

Richiesta da parte del mercato (normale) = 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 0,95 = \quad \mathbf{0,90}$$

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

$$V. = \text{€. } 1.684,36 * 0,90 = \quad \mathbf{\text{€. } 1.515,92 /mq.}$$

Pertanto avremo:

$$V. \text{ del lotto complessivo} = \text{Mq. } 322,46 \times \text{€./mq. } 1.515,92,00 = \mathbf{\text{€. } 488.823,56.}$$

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

$$\text{Valore complessivo lotto} = (\text{€. } 488.823,56 - 10\%) = \quad \mathbf{\text{€. } 439.941,20.}$$

(il valore comprende l'incidenza proporzionali sulle parti comuni e sull'area di sedime)

- 19.2) LOTTO SECONDO

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Cantina al Piano primo sottostrada Mq. 5 al 50 % Commerciali Mq 2,50

- Criterio di Stima.

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - Cesena il valore di abitazioni civili nel Comune di Forlì varia da un minimo di €/mq 1.450,00 ad un massimo di €/mq. 1.650,00.

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650	L	6,5	7,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1450	L	6,1	6,5
Box	NORMALE	800	1000	L	3,2	4,2
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5	6,1

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello massimo reperito dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €/mq. 1.650,00

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno incrementare il valore unitario del 10%.

Per cui avremo €/mq. 1.815,00 (€ 1.650,00 + 10%).

V. = € 1.815,00 * 2,50 = **€ 4.537,50 /mq.**

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Valore complessivo lotto = (€ 4.537,50 -10%) = **€ 4.083,75**

(il valore comprende l'incidenza proporzionali sulle parti comuni e sull'area di sedime)

- 19.3) LOTTO TERZO

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Garage al Piano Terra Commerciali Mq 21,00

- Criterio di Stima.

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - Cesena il valore di

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650	L	6,5	7,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1450	L	6,1	6,5
Box	NORMALE	800	1000	L	3,2	4,2
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5	6,1

autorimesse/box nel Comune di Forlì varia da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq. 1.000,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello massimo reperito dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €/mq. 1.000,00

Considerando l'ubicazione dell'immobile (ubicato nel centro storico di Forlì), le sue attuali caratteristiche e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno incrementare il valore unitario del 35% in quanto trattasi di un bene molto appetibile.

Per cui avremo €/mq. 1.350,00.

V. = € 1.350,00 * 21,00 = € 28.350,00

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Valore complessivo lotto = (€ 28.350,00 -10%) = **€ 25.515,00**

(il valore comprende l'incidenza proporzionali sulle parti comuni e sull'area di sedime)

- 19.4) LOTTO QUARTO

Consistenza commerciale (La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali):

- **Mappale 1187** Mq. 750
- **Mappale 1189** Mq. 1843
- **Mappale 1196** Mq. 3521
- **Mappale 1197** Mq. 8
- **Mappale 1198** Mq. 1790
- **Mappale 1199** Mq. 16
- **Mappale 1200** Mq. 2
- **Mappale 1201** Mq. 1552
- **Mappale 1202** Mq. 18
- **Mappale 1203** Mq. 1071
- **Mappale 1204** Mq. 10
- **Mappale 1205** Mq. 7
- **Mappale 1206** Mq. 3
- **Mappale 1207** Mq. 152
- **Mappale 1208** Mq. 6
- **Mappale 1209** Mq. 4

Complessivamente **mq. 10.753** (Catastali)

- **Criterio di Stima.**

La stima del più probabile valore del terreno viene eseguita con la presentazione di n. 2 metodi: il primo in base ai valori di mercato per terreni edificabili ad uso residenziale nel comprensorio comunale e il secondo metodo per decadenza della convenzione.

- **Prima stima per comparazione ai valori di mercato di terreni edificabili similari.**

Da una ricerca presso gli operatori del settore emerge che il mercato immobiliare nella prima periferia urbana è poco dinamico, questo porta tendenzialmente in ribasso il valore degli immobili già finiti e il dato determina di conseguenza una forte riduzione del valore dei terreni edificabili (in quanto è sempre più difficile trovare qualcuno disposto ad

intervenire per costruire nuovi appartamenti ai costi odierni), va inoltre tenuto conto dell'impossibilità di costruire, da parte di eventuali singoli proprietari, separatamente.

Sulla base delle previsioni del P.U.A. si ipotizza la seguente possibilità edificatoria, tenuto conto delle cessioni al Comune e la aree private di uso Pubblico:

Aree da cedere al Comune:

- Superficie a verde pubblico mq. 1.601;
- Superficie per percorsi ciclpedonali mq. 370;
- Superficie a parcheggio pubblico mq. 1593
- Totale aree da cedere al Comune Mq. 3.564

Aree private di uso pubblico:

- Strada privata di uso pubblico mq. 804;
- Piazza privata ad uso pubblico mq. 1985
- Parcheggio privato ad uso pubblico mq. 162
- Totale aree private ad uso pubblico Mq. 2.951

Aree di superficie per uso edificabile:

- S.F. a destinazione residenziale mq. 3.166
- S.F. a destinazione commerciale mq. 1.569

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare sono stati reperiti i seguenti valori unitari al metroquadrato di SUL, che si riportano (Zone limitrofe):

- Terreno in zona Cava € 90.000 per mq. 543 = € 165,74/mq.
- Terreno zona San Martino in Strada € 90.000,00 per mq. 715 = € 125,84/mq.
- Terreno zona Cava € 150.000,00 per mq. 1.152 = € 130,20/mq.
- Terreno zona Cava € 120.000,00 per mq. 1053 = € 113,96/mq.
- Terreno zona Cava € 75.000,00 per mq. 485 = € 154,63/mq.
- Terreno zona Cava € 255.000,00 per mq. 2340 = € 108,97/mq.

Come è di facile intuizione, esaminando i valori di mercato, molto dipende dalla zona, dall'ampiezza dell'area, dallo stato fisico dello stesso, dall'accessibilità, con differenze

importanti fra i vari valori, per questi motivi si ritiene di utilizzare la media dei valori:

$(\text{€. } 165,74 + \text{€. } 125,84 + \text{€. } 130,20 + \text{€. } 113,96 + \text{€. } 154,63 + \text{€. } 108,97) : 6 = \text{€. } 133,22/\text{mq.}$

Mq. 4.735 x €. 133,22/mq. = €. 630.796,70.

I valori dei terreni sopra riportati e reperiti in zona, sono prevalentemente urbanizzati, ovvero non necessitano di molte opere di urbanizzazione per edificare.

Nel nostro caso vi è da tenere conto del costo del completamento delle opere eseguite, nonché i costi da sostenere per la realizzazione delle opere da cedere al comune (Verde pubblico, parcheggi, percorsi ciclo-pedonali) e i costi per le opere alle aree private di uso pubblico (Strada privata, piazza).

Tali opere si reputa che abbiano un costo stimato in circa €. 70,00/mq. Costo che deve essere detratto dal valore del terreno già urbanizzato.

Mq. 6.515 x €. 70,00/mq. = €. 456.050,00

Pertanto avremo:

$(\text{€. } 630.796,70 - \text{€. } 456.050,00) = \text{€. } 174.746,70$ (Valore del terreno in caso di edificabilità, senza tenere conto della imminente scadenza della convenzione).

- Seconda stima metodo per decadenza della Convenzione.

Qualora non vengano realizzate e completate tutte le opere di urbanizzazione primaria, oltre a tutte le opere esterne al fine di completare l'area da urbanizzare (come previsto in convenzione), cessione delle aree, inizio delle costruzioni, il tutto entro i termini previsti, il terreno compreso nel PUA ritornerà allo stato precedente la Convenzione Edilizia sopra richiamata (terreno agricolo).

- Stima con indicate le Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Sono stati acquisiti alcuni valori di terreni agricoli nell'area del Comune di Forlì.

- Terreno in viale Bologna € 50.724 per mq. 6548 = € 7,75
- Terreno in San Martino in Strada € 75.000 per mq. 22.924 = € 3,27
- Terreno in zona Cava € 15.000 per mq. 30.000 = € 3,83
- Terreno in Roncadello € 87.000 per mq. 28.000 = € 3,10
- Terreno in zona Pievequinta € 350.000 per mq. 60.000 = € 5,83

Anche in questo caso di stima, molto dipende dalla zona, dallo stato fisico dello stesso, per questi motivi si ritiene di utilizzare la media dei valori:

(€ 7,75 + € 3,27 + € 3,83 + € 3,10 + € 5,83) : 5 = **€ 4,75/mq.**

Mq. 10.753 x € 4,75/mq. = € 51.076,75.

A conforto del valore sopra espresso si ritiene di acquisire anche la valutazione in base ai Valori VAM (Valori Agricoli Medi) che per la zona di Forlì a seminativo risulta pari a €/mq. 3.30.

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 267 del 30/01/2025*

*Pubblicazione sul BUR
n. 53 del 07/03/2025*

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE Comuni di: BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLÌ, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE					
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)
PIOPPETO OLTRE 7 ANNI	27000				
PRATO	20000				
PRATO IRRIGUO	25000				
SEMINATIVO	33000				
SEMINATIVO IRRIGUO	35500				
ULIVETO	29000				
VIGNETO	40000				
VIGNETO IRRIGUO	43500				
VIVAIO	43000				

Per cui avremo:

V. terreno agricolo mq. 10.753 * €/mq. 3,30 = € 35.484,90

Media delle due stime:

(€ 51.076,75 + € 35.484,90) / 2 = **€ 43.280,82.**

Valore del terreno in caso di non edificabilità, ma con destinazione agricola.

Si evidenzia l'impossibilità da parte della scrivente di stabilire un unico valore venale

del terreno, in quanto, ad oggi, non è possibile prevedere i tempi per attuare il PUA, né la possibilità di ottenere una proroga per il completamento delle opere.

Per avere risposte più certe, occorre presentare una domanda di valutazione preventiva al Comune.

Tutto ciò esposto, si espongono i seguenti valori del terreno:

- 1°) Valore del terreno alle attuali condizioni previste dalla Convenzione Edilizia ancora valida, **€. 174.746,70.**

- 2°) Valore del terreno allo scadere del PUA, pertanto con destinazione agricola, **€. 43.280,82.**

In questo secondo caso vi è da tenere conto che il terreno deve essere bonificato dalle opere di urbanizzazione eseguite sino ad oggi, ma non completate.

- 19.5) LOTTO QUINTO

Frustolo di terreno di mq. 281 (Catastali).

Si tratta di un terreno privo di qualsiasi possibilità edificabilità, pertanto si ritiene di valutarlo come terreno agricolo.

Considerando i VAM nella zona di Durazzanino, si ha un valore del frutteto/seminativo pari a €33.000,00/ha,

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 267 del 30/01/2025*

*Pubblicazione sul BUR
n. 53 del 07/03/2025*

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE Comuni di: BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLÌ, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE					
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)
PIOPPEO OLTRE 7 ANNI	27000				
PRATO	20000				
PRATO IRRIGUO	25000				
SEMINATIVO	33000				
SEMINATIVO IRRIGUO	35500				
ULIVETO	29000				
VIGNETO	40000				
VIGNETO IRRIGUO	43500				
VIVAIO	43000				

per cui avremo:

$$\text{Mq. } 281 \times \text{€. } 3,30 = \text{€. } 927,30.$$

- 20.0) Nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo, valuti se gli immobili

- Risposta valida per tutti i lotti

I beni oggetto di procedura fallimentare sono per l'intera proprietà in capo alla Società **LA FENICE srl** con sede in Forlì, pertanto non si pone il problema di una divisibilità.

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

- 21.1) LOTTO PRIMO

Intera proprietà di porzioni immobiliari urbane facenti parte di un fabbricato condominiale storico, denominato "Palazzo Acconci", sito in Comune di Forlì, Corso Garibaldi nn. 147/151, composte da un ufficio che si estende su due piani (Terra e interrato), di recente ristrutturazione, ed in buono stato d'uso con la presenza all'interno di affreschi, presumibilmente del 1600. Superficie commerciale complessiva mq. 322,46.

Valore locativo dell'immobile €. 23.283,36 annui.

Catastalmente, le porzioni immobiliari sono conformi allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

- 21.2) LOTTO SECONDO

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da un vano cantina al piano interrato, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151, di recente ristrutturazione, ed in buono stato d'uso. Superficie commerciale Mq. 2,50 circa.

Valore locativo dell'immobile €. 153,60 annui.

Catastalmente, le porzioni immobiliari sono conformi allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

- 21.3) LOTTO TERZO

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da un garage al piano terra, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151, di recente ristrutturazione. Superficie commerciale Mq. 21,00.

Valore locativo dell'immobile €. 907,20 annui.

Catastalmente, le porzioni immobiliari sono conformi allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

- 21.4) LOTTO QUARTO

Intera proprietà di terreno attualmente facente parte di un PUA convenzionato, in scadenza, sito in località Villanova di Forlì, raggiungibile dalla via Bologna angolo via Rio Cozzi.

L'area ha una superficie catastale complessiva di mq. 10.753.

Sulla base del PUA, facendo una ipotesi di intervento edificatorio, si possono realizzare mq. 3.166 di residenziale e mq. 1.569 di commerciale.

Sull'area sono presenti le prime opere di urbanizzazione.

Si evidenzia che allo scadere della Convenzione è ipotizzabile il ritorno di detto terreno, con destinazione agricola.

- 21.5) LOTTO QUINTO

Intera proprietà di frustolo di terreno di mq. 281 (Catastali), sito in località Durazzanino, raggiungibile dalla via Michele Carioli. Si tratta di una striscia di terreno, senza alcuna possibilità edificatoria.

-22.0) Precisi se gli immobili siano vendibili in un Lotto Unico o in più Lotti.

Gli immobili sono vendibili in cinque lotti distinti come identificati e descritti nei paragrafi precedenti, ed in dettaglio:

- 22.1) LOTTO PRIMO -

Intera proprietà di porzioni immobiliari adibite ad ufficio, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al Foglio 176, Particella 322:

sub. 29, categoria A/10 di classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 306, Rendita Catastale €. 2.498,36

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione Giudiziale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 712 (catastali).

- **22.2) LOTTO SECONDO** -

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da un vano cantina, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 176, Particella 322: sub. 26** categoria C/2 di classe 2, consistenza 4 mq, Rendita € 11,78;

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 722 (catastali).

- **22.3) LOTTO TERZO** -

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da un vano garage, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 176, Particella 322:**

sub. 30 categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 18 mq, Rendita € 108,77

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi

dell'art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 722 (catastali).

- **22.4) LOTTO QUARTO** -

Intera proprietà di terreno, attualmente in PUA Convenzionato, sito in località Villanova, raggiungibile dalla via Bologna angolo via Rio Cozzi, distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 87**, con i **Mappali** 1187 – 1189 -1196 – 1197 - 1198 – 1199 – 1200 – 1201 -1202 - 1203 – 1204 – 1205 – 1206 – 1207 – 1208 – 1209, della superficie complessiva di mq. 10.753 (Catastali).

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

- **22.5) LOTTO QUINTO** -

Intera proprietà di frustolo di terreno sito in località Durazzanino, raggiungibile dalla via Michele Carioli, distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 23**, con il **Mappale 596**, della superficie complessiva di mq. 281 (Catastali).

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

- **23.0) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ..omissis..***”;

RISPOSTA VALIDA PER TUTTO I LOTTI

La vendita dei beni sopra descritti è soggetta a:

- La vendita di ufficio, cantina e garage è esente da Iva Art. 10 DPR 633/72;
- La vendita del terreno edificabile è soggetta ad Iva;
- La vendita del frustolo che è terreno agricolo e quindi non edificabile è fuori campo Iva.

- **24) Conclusioni riepilogative.**

- **24.1) LOTTO PRIMO** -

Intera proprietà di porzioni immobiliari adibite ad ufficio, facenti parte di un complesso condominiale denominato “Palazzo Acconci” sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 176, Particella 322:**

sub. 29, categoria A/10 di classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 306, Rendita Catastale €. 2.498,36

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell’art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell’elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 712 (catastali).

N.B. : Si fa presente che l’area di sedime del fabbricato è identificata con la pc. 322 del fg. 176 di mq 712, sulla quale si elevano anche altre porzioni di fabbricato appartenenti a terzi.

- **Valore** **€. 439.941,20.**

- **24.2) LOTTO SECONDO** -

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da una cantina, facenti parte di un complesso condominiale denominato “Palazzo Acconci” sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 176, Particella 322:**

sub. 26 categoria C/2 di classe 2, consistenza 4 mq, Rendita € 11,78;

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell’art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell’elaborato planimetrico del

fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 722 (catastali).

N.B. : Si fa presente che l'area di sedime del fabbricato è identificata con la pc. 322 del fg. 176 di mq 712, sulla quale si elevano anche altre porzioni di fabbricato appartenenti a terzi.

- **Valore € 4.083,75.**

- **24.3) LOTTO TERZO -**

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da un vano garage, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo Acconci" sito in Forlì, Corso Garibaldi n° 147/151 censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 176, Particella 322:**

sub. 30 categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 18 mq, Rendita € 108,77

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato nonché la corrispondente area di sedime e pertinenza comprendente il lastrico solare distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella 322, Ente Urbano di mq. 722 (catastali).

N.B. : Si fa presente che l'area di sedime del fabbricato è identificata con la pc. 322 del fg. 176 di mq 712, sulla quale si elevano anche altre porzioni di fabbricato appartenenti a terzi.

- **Valore € 25.515,00.**

- **24.4) LOTTO QUARTO -**

Intera proprietà di terreno sito in località Villanova, raggiungibile dalla via Bologna angolo via Rio Cozzi, distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 87**, con i **Mappali 1187 – 1189 -1196 – 1197 - 1198 – 1199 – 1200 – 1201 -1202 - 1203 – 1204 –**

1205 – 1206 – 1207 – 1208 – 1209, della superficie complessiva di mq. 10.753 (Catastali).
in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

- **Valore con la possibilità edificatoria (PUA convenzionato) €.** 174.746,70.

- **Valore alla scadenza del PUA €.** 43.280,82.

- **24.5) LOTTO QUINTO** -

Intera proprietà di frustolo di terreno sito in località Durazzanino, raggiungibile dalla via Michele Carioli, distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 23**, con il **Mappale 596**, della superficie complessiva di mq. 281 (Catastali).

in capo alla ditta catastale:

IMMOBILIARE LA FENICE – S.R.L. con sede in Forlì, p. iva 02697540405, proprietà per 1/1, attualmente in liquidazione giudiziale.

- **Valore €.** 927,30.

- **Note:**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti del Comune di Forlì;

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

* L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 30/04/2026

Il Perito incaricato

Geom. Roberto Zanella



Allegati:

All.to “1” – Documentazione catastale lotto primo;

All.to “2” – Documentazione catastale lotto secondo;

All.to “3” – Documentazione catastale lotto terzo;

All.to “4” – Documentazione catastale lotto quarto;

All.to “5” – Documentazione catastale lotto quinto;

All.to “6” – Atto compravendita notaio Guastamacchia Art 8591/2002;

All.to “7” – Atto compravendita notaio Guastamacchia Art 8592/2002;

All.to “8” – Atto compravendita notaio Guastamacchia Art 8593/2002;

All.to “9” – Atto compravendita notaio Guastamacchia Art 8594/2002.;

All.to “10” – Atto compravendita notaio De Simone Art 4158/2008;

All.to “11” – Atto compravendita notaio De Simone Art 4159/2008;

All.to “12” – Accettazione tacita di eredità .

All.to “13” – Denuncia di successione di

All.to “14” – Atto compravendita notaio Guastamacchia Art 9347/2006;

All.to “15” – Atto compravendita notaio Guastamacchia Art 9.918/2001;

All.to “16” – Accertamento presso Agenzia delle Entrate per contratti di locazione

All.to “17” – Contratto di locazione LA FENICE Srl con _____ ;

All.to “17 bis” – Contratto di sub locazione _____ con la dott _____

All.to “17 tris” – Integrazione di sub locazione _____ con la dott _____

All.to “18” – Contratto di locazione La Fenice srl con _____

All.to “19” – Contratto di locazione La Fenice srl con _____

All.to “20” – Contratto di locazione _____

All.to “21” – Ispezioni ipotecarie per la Società;

All.to “22” – Ispezioni ipotecarie per singole unità;

All.to “23” – Verbale di pignoramento Art. 3297/2025;

All.to “24” – Convenzione atto De Simone Artt. 4870-4871;

All.to “25” – Ipoteca giudiziale Art. 873 del 2014;

All.to “26” – Ipoteca in rinnovazione Art. 1749 del 2022;

All.to “27” – Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo Art 1793/2023.

All.to “28” – Ipoteca in rinnovazione Art. 1150 del 2025;

All.to “29” – Ipoteca volontaria Art. 2517/2005;

All.to “30” – Verbale di pignoramento Art. 7564 del 12/06/2025;

All.to “31” – Ipoteca a garanzia apertura di credito Art. 1702 del 2008;

All.to “32” – Ipoteca concessione amministrativa Art. 1715 del 2025

All.to “33” – Ispezioni ipotecarie relative al lotto quarto;

All.to “34” – Ispezioni ipotecaria a nome _____

All.to “35” – Mail dell’amministratore;

All.to “36” – Certificato di Destinazione urbanistica CDU lotto quarto;

All.to “37” – Documentazione Amministrativa lotti 1°-2°- e 3°;

All.to “38” – PUA lotto quarto;

All.to “39” – APE lotto primo.