

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLI'

Sezione Fallimentare

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] -N°9/2025

Giudice Delegato : [REDACTED]

Curatore : [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

Dott. Ing. Mirko Fanelli

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ

Sezione Fallimentare

Oggetto: Valutazione di immobili del debitore [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

In seguito all'incarico conferitomi dal Curatore [REDACTED]
[REDACTED] su istanza presentata dal Curatore della società I
[REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED] Dott. [REDACTED]
[REDACTED], io sottoscritto Fanelli Dr. Ing. Mirko, [REDACTED]

[REDACTED]
regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Forlì-
Cesena al n° [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di
Forlì, esaminati gli atti, i documenti ed aver visionato i beni, mi
pregio di relazionare quanto segue:

BREVE RIEPILOGO

Lo scopo di questo incarico è la valutazione degli immobili del
debitore [REDACTED] attraverso atto di acquisto di porzione
immobiliare a destinazione direzionale e relative pertinenze facenti
parte di un fabbricato a destinazione commerciale - direzionale -
residenziale denominato "Centro Polifunzionale Via Roma", sito in
comune di Torri di Quartesolo (VI), via Roma angolo via Longare,
distinte in catasto con i seguenti dati: C.F./P.IVA [REDACTED]

QUESITI del CURATORE

Assegna all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

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

Immobili siti nel centro residenziale denominato "Centro Polifunzionale Via Roma", sito in comune di Torri di Quartesolo (VI), via Roma angolo via Longare, piano 1, T, S1.

Di seguito verrà inserita una tabella dove sono presenti tutte le proprietà immobiliari di [REDACTED] site nel comune di Torri di Quartesolo (VI).

Le proprietà si suddividono in diverse tipologia e categorie catastali:

n°1 A/10 Uffici e studi privati.

n°30 C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

n°1 C/2 Magazzini e locali di deposito

n°1 F/1 Area urbana.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	741	24	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano 1	Cat.A/10	01	18,5 vani	Euro: 4681,68
6	741	66	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA LONGARE n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	67	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA LONGARE n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	68	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA LONGARE n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	69	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA LONGARE n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	86	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA LONGARE n. SNC Piano T	Cat.F/1		80 m ²	Euro:
6	741	122	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	123	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	124	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	125	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	126	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	127	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	128	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	129	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano T	Cat.C/6	01	12 m ²	Euro: 18,59
6	741	130	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	131	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	132	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	133	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	134	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	135	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	136	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	137	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	138	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	13 m ²	Euro: 24,17
6	741	139	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/2	U	26 m ²	Euro: 32,23
6	741	140	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	141	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	142	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	143	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	144	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	12 m ²	Euro: 22,31
6	741	145	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	46 m ²	Euro: 85,53
6	741	146	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	19 m ²	Euro: 35,33
6	741	147	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	19 m ²	Euro: 35,33
6	741	148	TORRI DI QUARTESOLO(VI) VIA ROMA n. SNC Piano S1	Cat.C/6	02	46 m ²	Euro: 85,53

- F=6; p=741; s=24 uffici,ambulatori mq 436
- F=6; p=741; s=66,67,68,69,122,123,124,125,126,127,128,129 posti auto scoperti esterni mq 12,5 cadauno (in parte privati ed in parte ad uso pubblico).
- F=6; p=741; s=130,131,132,133,134,135,136,137,138, 140,141,142,143,144,145,146,147,148 mq 12,5 cadauno ,posti

auto coperti interni oltre ad alcuni di diverse dimensioni dove rimangono utilizzabili sempre i 12,5 mq

- F=6; p=741; s=86 ente urbano

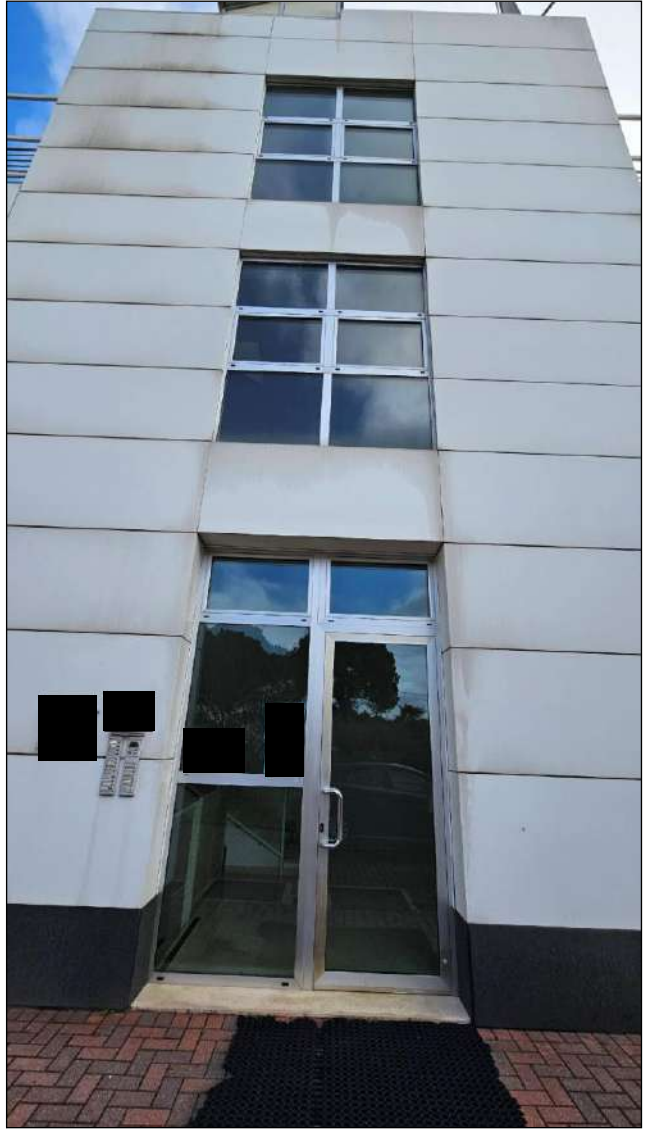
- F=6; p=741; s=139 mq 28

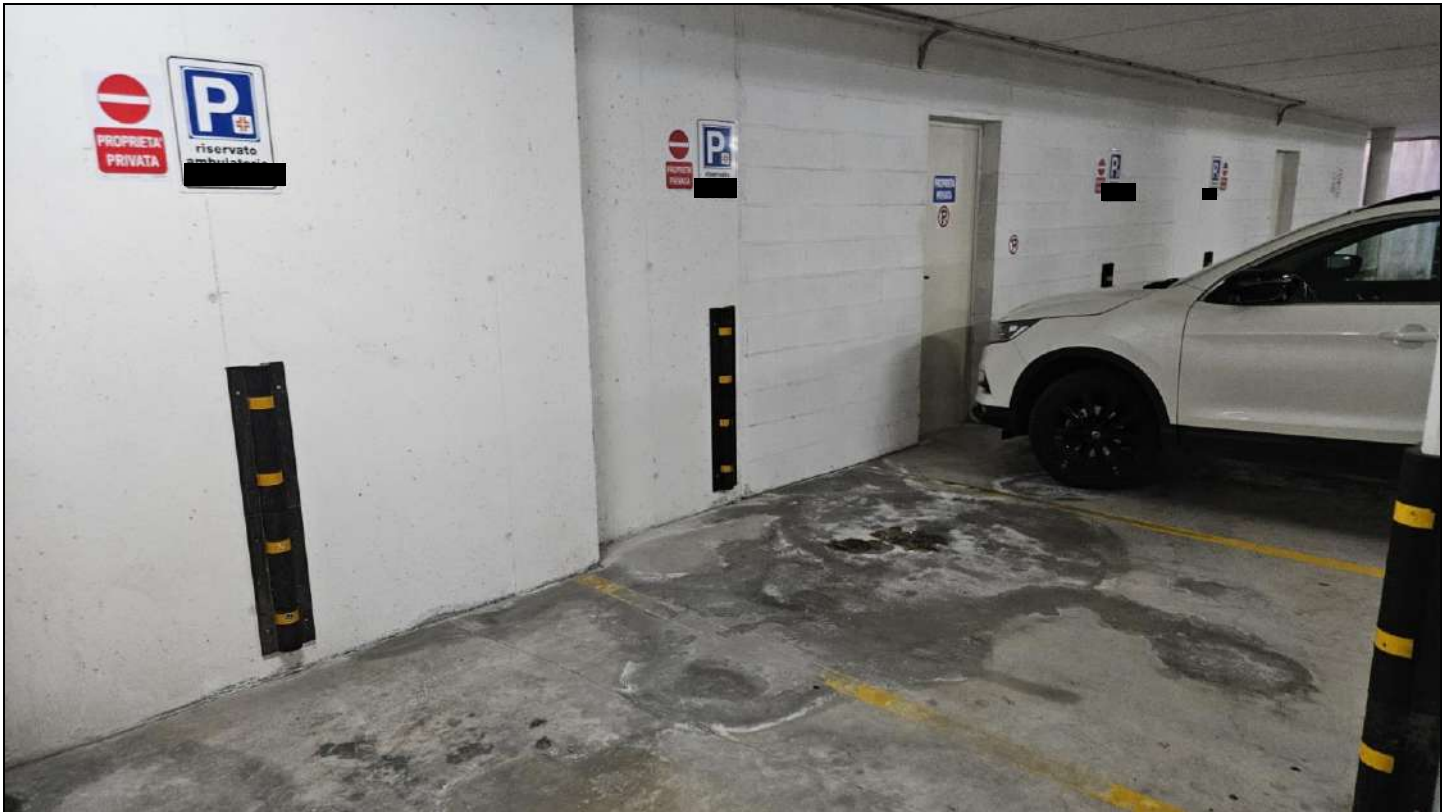
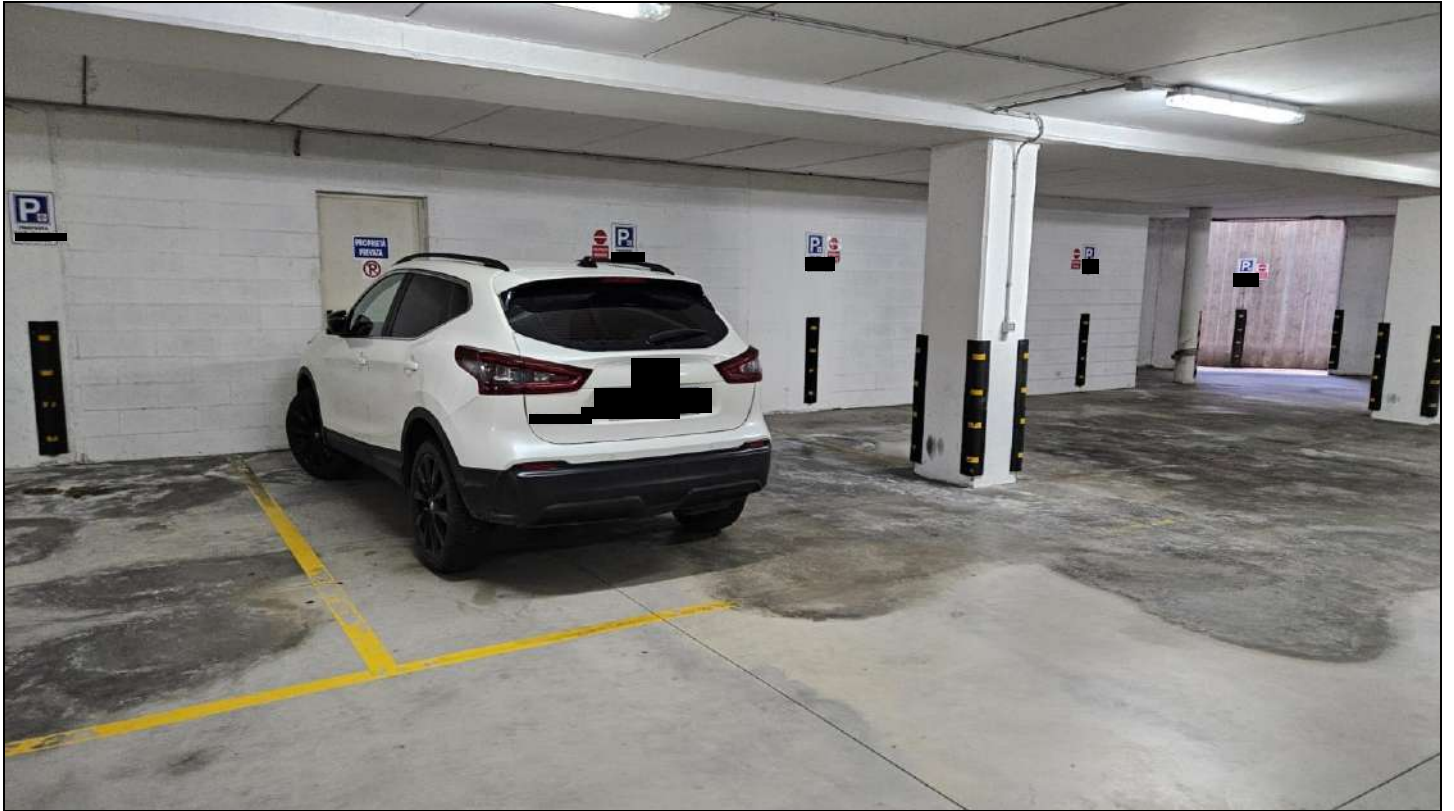
FOTOGRAFIE IMMOBILI



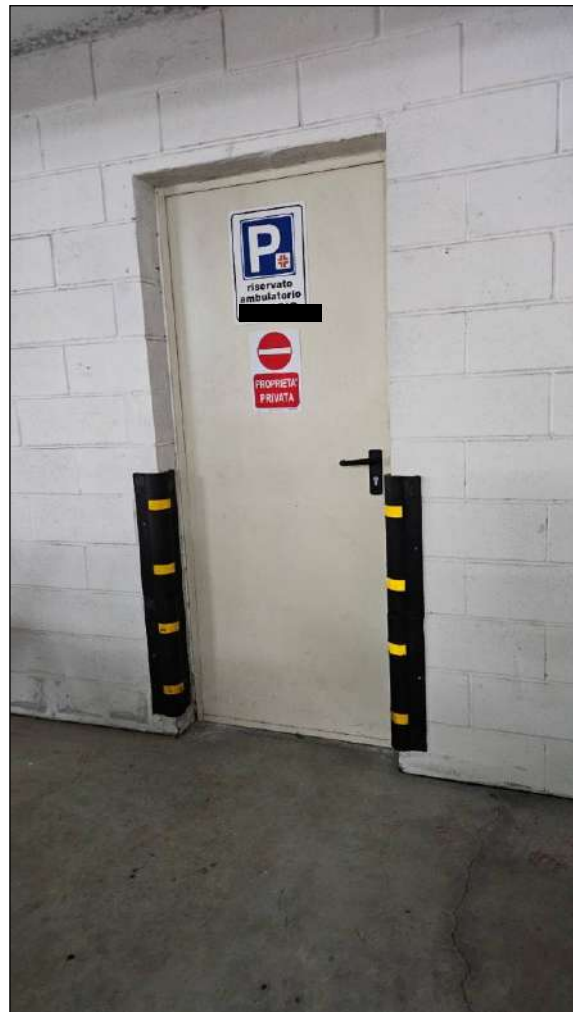


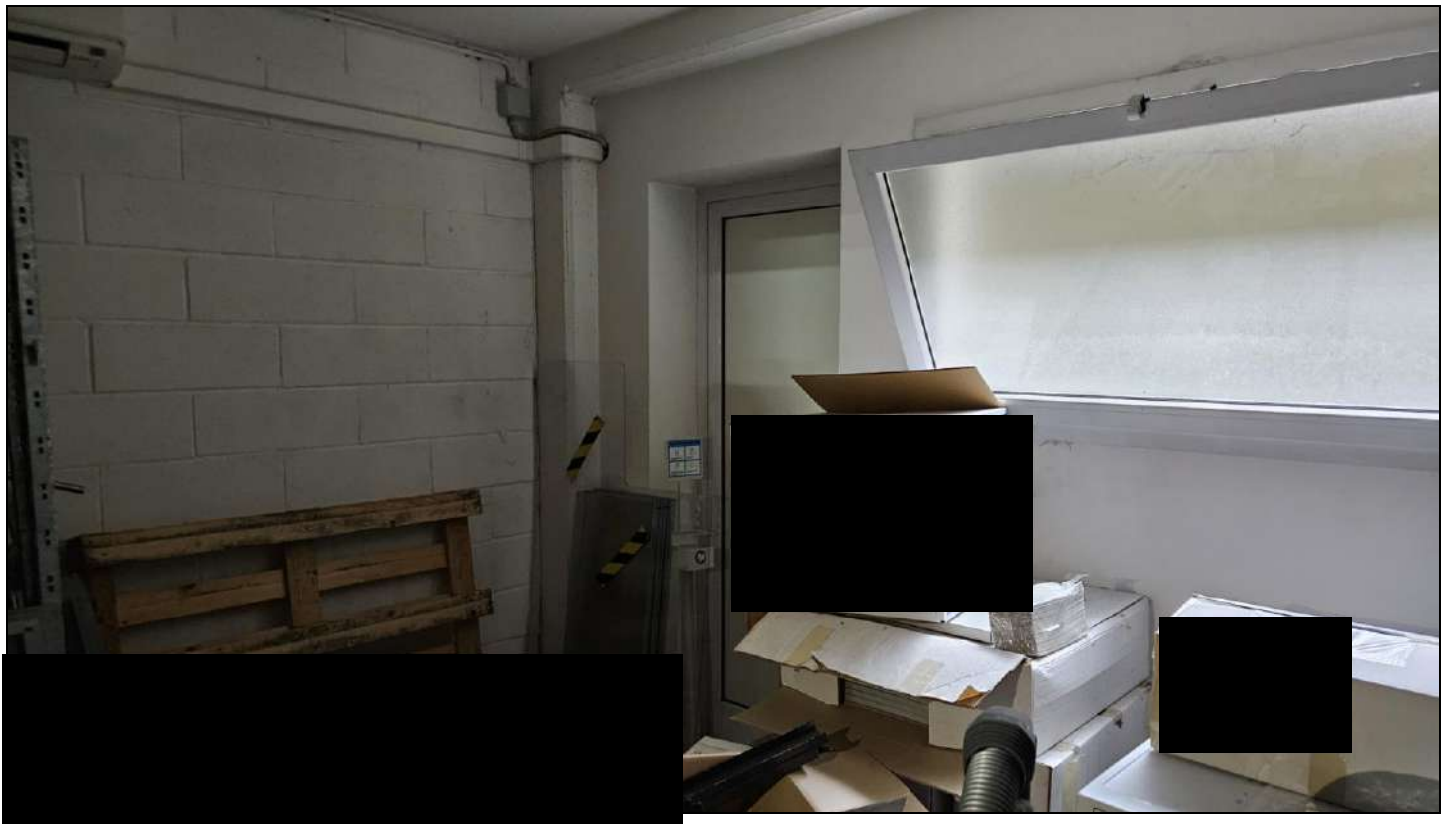
























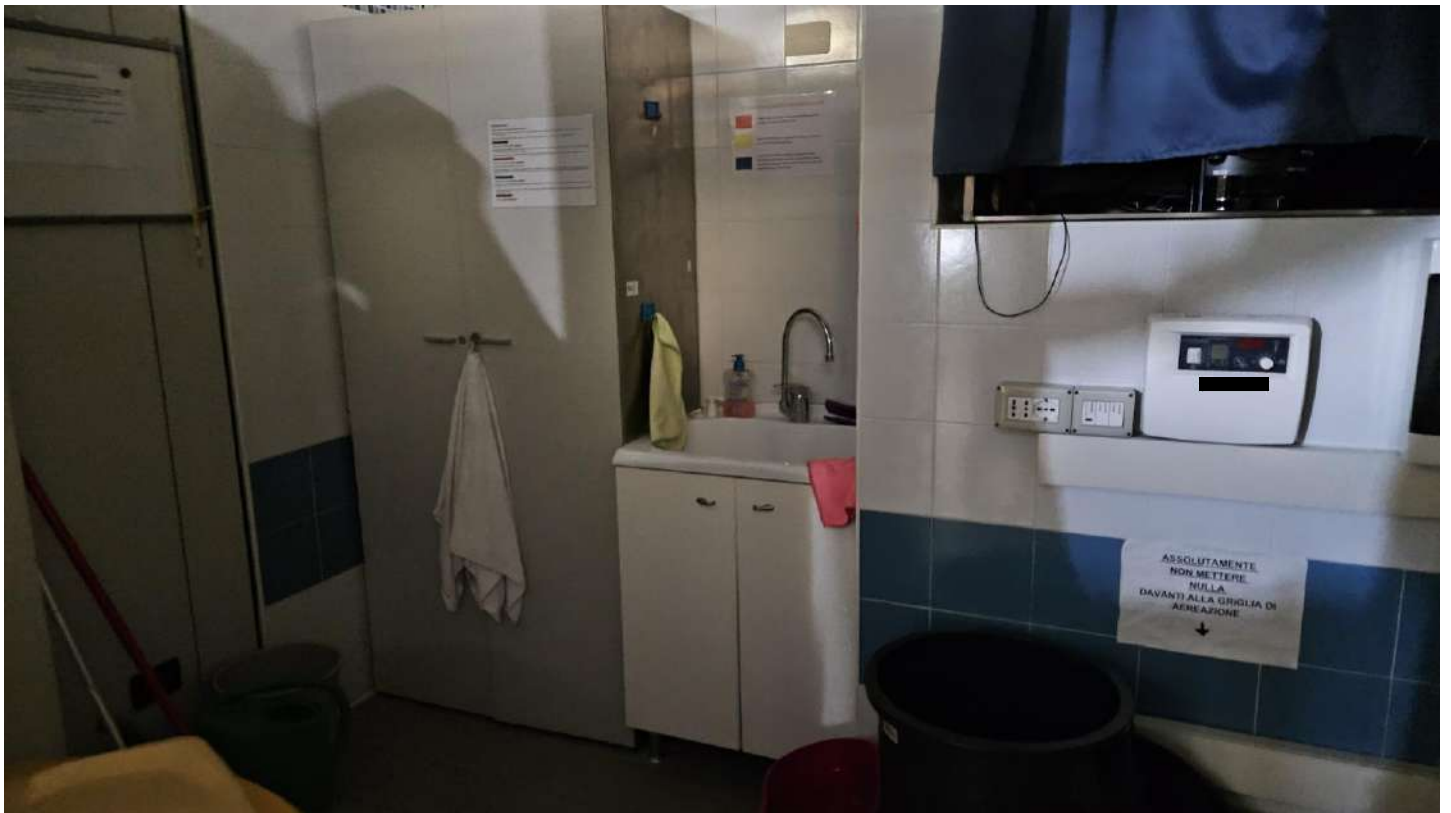






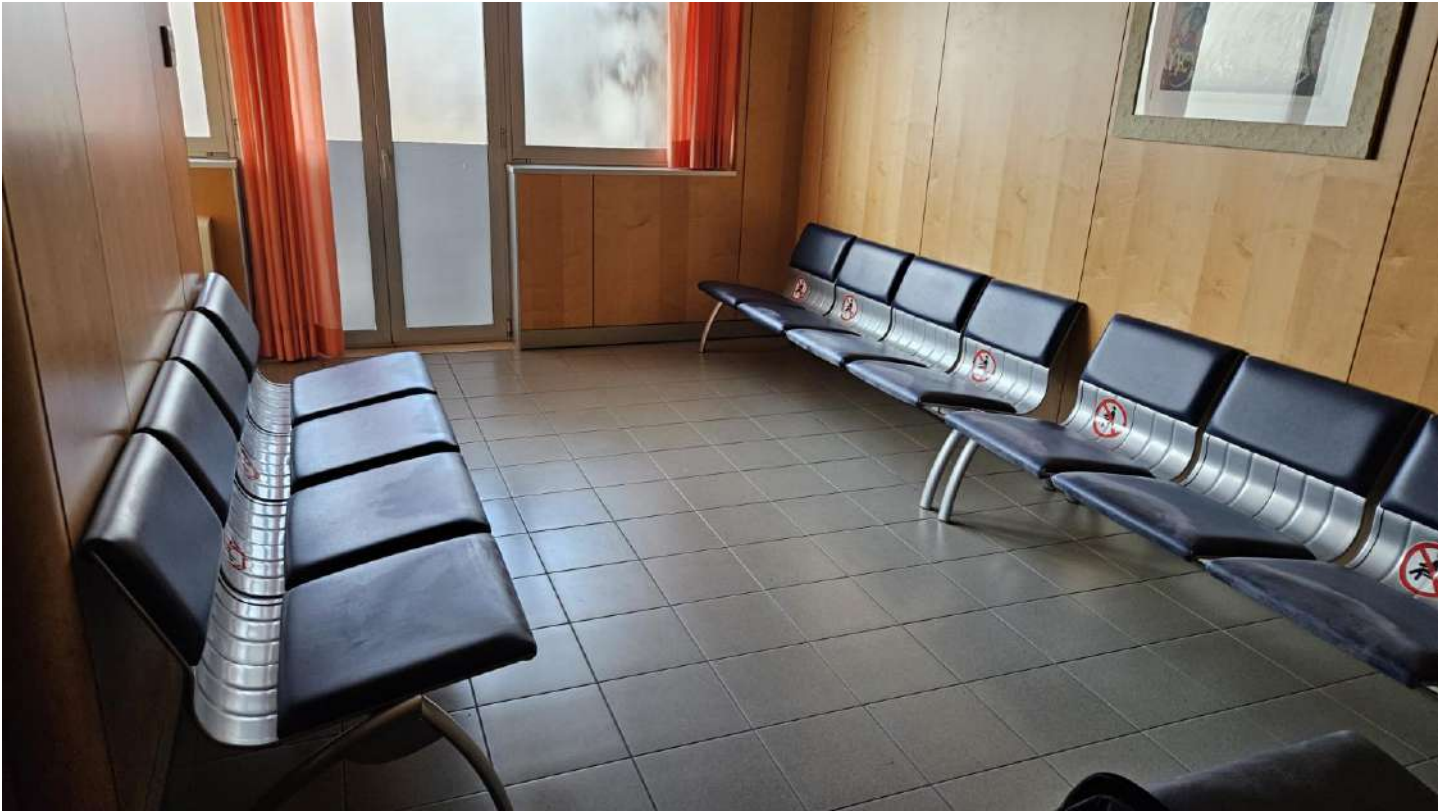






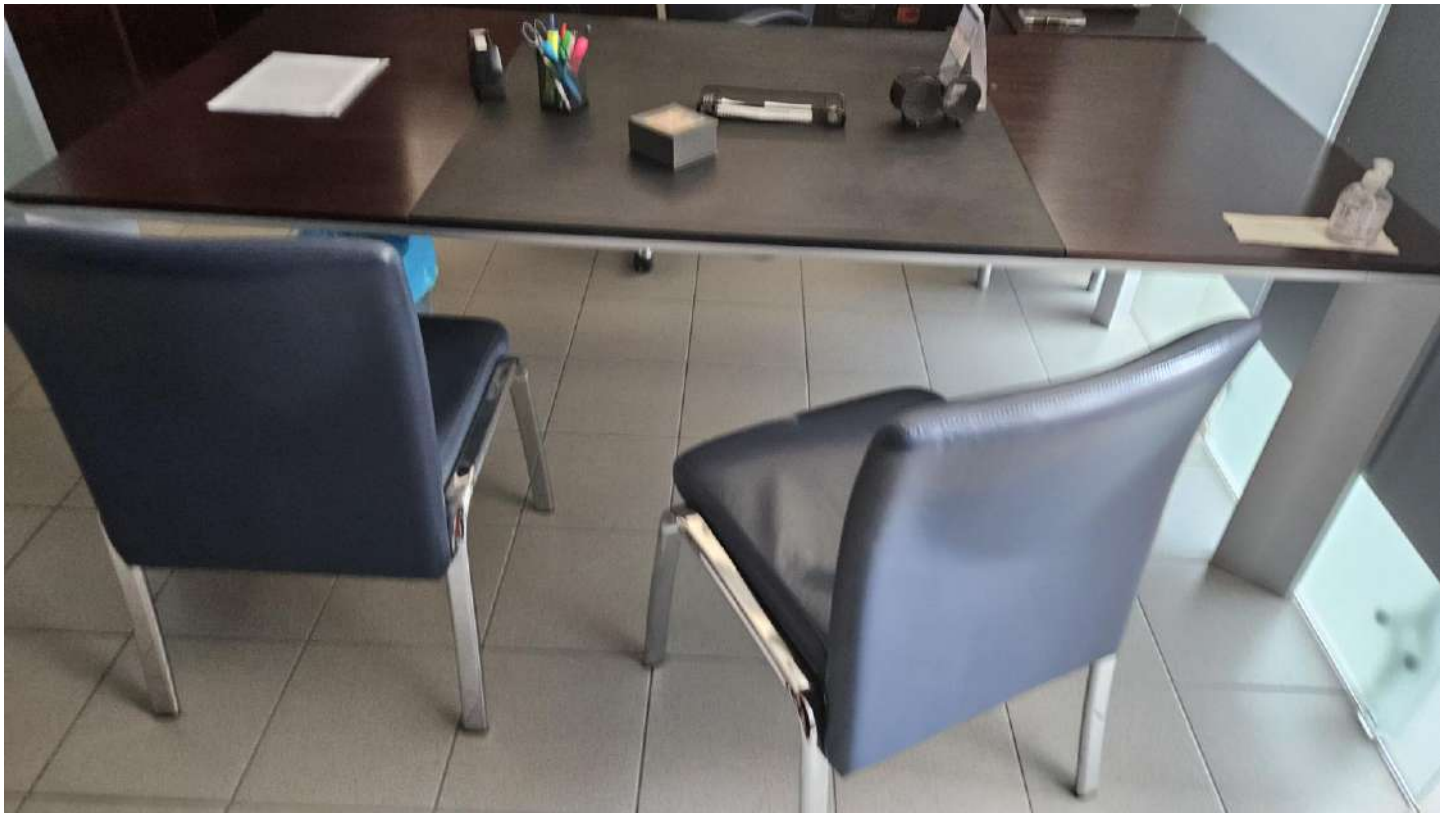


























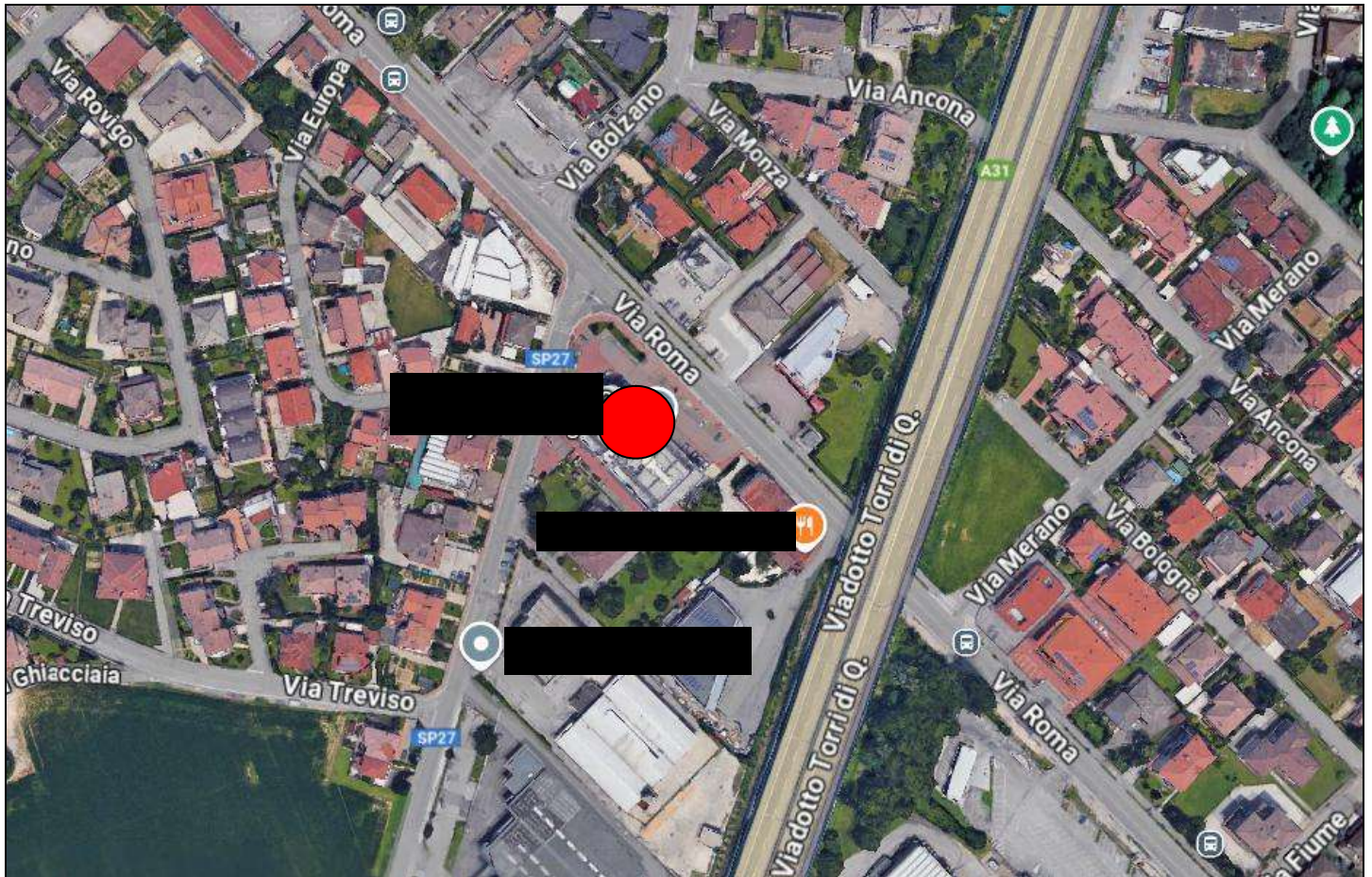












Confini particelle 744,212,211,228,via longare,via Roma

2.verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivanti in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire , ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà(o di altro diritto reale) da parte della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione ,

ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore.

Numero di repertorio 179.660, numero di raccolta 18.745 del 11/04/2008 presso lo studio del [REDACTED] notaio in Vicenza. Atto di acquisto fra [REDACTED] e [REDACTED] sopra menzionato.

3. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari.

Da indagini presso gli uffici competenti non risultano gravami.

4. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili.

Vedi (ALLEGATO 2,3)

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

Da indagini presso gli uffici competenti non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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

comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti.

Per gli immobili analizzati non risultano vincoli contrattuali.

7. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.:

vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Per gli immobili analizzati presso gli uffici competenti non risultano vincoli richiamati.

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

Da indagini presso gli uffici competenti non risultano vincoli sopra menzionati per gli immobili analizzati.

9. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;

Le spese fisse per i posti coperti e scoperti risultano circa €/anno 2000,00 per spese condominiali, per quanto risulta l'ufficio le spese di gestione oltre alla tassazione a cui soggetti come beni di proprietà, in generale possono aggirarsi sui 3.500,00 €/anno. Risultano spese condominiali insolute pari a € 5.243,00

10. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

In riferimento agli immobili analizzati si fa riferimento alla visura allegata (ALLEGATO 2)

11. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento;

In riferimento agli immobili analizzati si fa riferimento alla visura allegata (ALLEGATO 2)

12. 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.

La regolarità edilizia fa riferimento ai permessi di costruire :

- Permesso di costruire n°9284 del 25/09/2006 dal comune di Torri di Quartesolo per opere di urbanizzazione

- Permesso di costruire n°9285 del 22/12/2006 dal comune di Torri di Quartesolo per costruzione complesso immobiliare n°3642 pratica edilizia
- Permesso di costruire n°9286 del 29/09/2006 dal comune di Torri di Quartesolo per opere di demolizione
- Permesso di costruire n°8/08 variante del 29/02/2008 dal comune di Torri di Quartesolo pratica edilizia n°9328
- D.I.A. del 22/12/2006 dal comune di Torri di Quartesolo per costruzione complesso immobiliare

13. 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;

Da indagini presso gli uffici competenti non risultano opere abusive per i beni analizzati al momento del sopralluogo.

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

Da indagini presso gli uffici competenti non risultano gravami per gli immobili analizzati.

15. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi

particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

L'ambulatorio è soggetto ad avere l'Attestato di Prestazione Energetica, al momento non ancora disponibile.

16. verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di Valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario.

Tutti risultano essere conformi catastalmente alle planimetri/estratti di mappe richieste all'agenzia delle entrate rispetto allo stato reale.

17. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Gli immobili analizzati risultano presso gli uffici competenti censiti al catasto della rispettiva provincia (vedi planimetrie ALLEGATI 2).

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. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

Da indagini presso gli uffici competenti risultano corrette le destinazioni degli immobili di proprietà.

19. proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

Le consistenze oggetto della relazione peritale sono state esaminate attraverso l'analisi delle planimetrie catastali ricercate appositamente ed attraverso la verifica dello stato urbanistico dei singoli immobili.

Inoltre sono stati effettuati sopralluoghi in loco, tutti documentati mediante le fotografie ivi allegate, resisi necessari al fine di stimare oggettivamente l'attuale valore di ogni immobile alla luce di una totale volatilità che caratterizza attualmente il mercato immobiliare comunque in ribasso.

Per determinare la stima dell'immobile si è proceduto al calcolo delle superfici cd. "convenzionali" opportunamente suddivise per destinazione e per collocazione nei vari corpi sia principali sia secondari.

Con il termine "convenzionale" si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi applicati secondo le comuni modalità di mercato.

I metri quadrati degli immobili fanno riferimento alle tabelle in atti.

Al fine di calcolare i valori degli immobili sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

- 1) le condizioni degli immobili al momento dell'acquisto;
- 2) l'attuale stato di conservazione dei beni;
- 3) la zona in cui lo stesso è situato;

- 4) l'appetibilità degli immobili secondo la dinamicità domanda/offerta (perché è un elemento essenziale che non può essere trascurato);
- 5) ogni elemento che avrebbe potuto e potrebbe ridurre il valore complessivo del bene.

In ordine alla determinazione del prezzo dell'immobile la valutazione è stata calcolata in virtù:

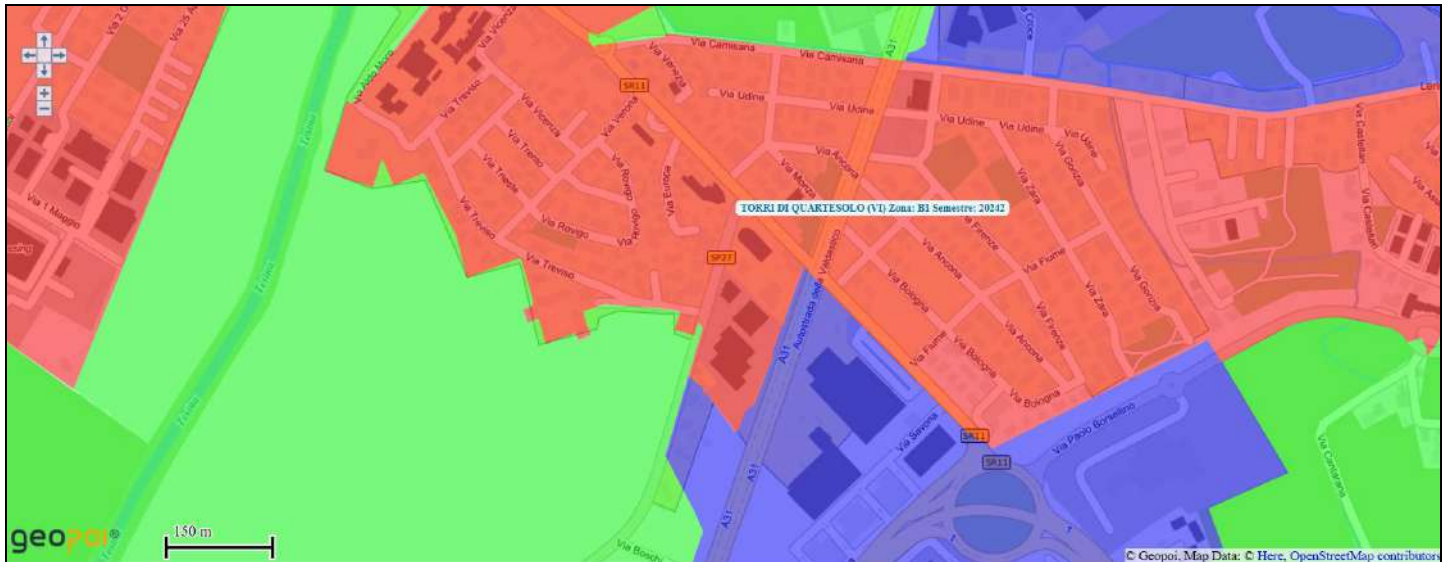
1. del valore medio di mercato degli immobili che palesano una natura simile ed altresì situati nella medesima area geografica;
2. della situazione contingente del settore immobiliare.

Sul punto appare doveroso evidenziare come le ricerche di mercato per il reperimento dei prezzi di riferimento siano state svolte considerando gli immobili a destinazione abitativa con i relativi accessori.

Pertanto sono state eseguite sia delle indagini presso vari operatori immobiliari sia delle valutazioni catastali.

Ne discende che come il risultato finale si otterrà un valore medio commerciale di mercato.

In definitiva, si è presa visione di tutte le informazioni necessarie per una valutazione che non fosse solo diligente e scrupolosa ma anche realistica, considerando le ultime vendite in zone ed i valori OMI, parametrati alle condizioni degli immobili.



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: TORRI DI QUARTESOLO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1300	1650	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**I valori OMI di uffici risultano essere variabili da 1300,00
⇔1650,00 €/mq.**

I valori di mercato (commerciali) ricavati per unità simili a quella in esame, attraverso indagini presso uffici competenti ed altri enti del settore con metodologia precedentemente descritta risultano diversi:

IMMOBILI da STIMARE

- F=6; p=741; s=24 uffici,ambulatori mq 436
- F=6; p=741; s=66,67,68,69,122,123,124,125,126,127,128,129 posti auto scoperti esterni mq 12,5 cadauno (in parte privati ed in parte ad uso pubblico).
- F=6; p=741; s=130,131,132,133,134,135,136,137,138, 140, 141 , 142, 143,144,145,146,147,148 mq 12,5 cadauno oltre ad alcuni di diverse dimensioni dove rimangono utilizzabili sempre i 12,5 mq
- F=6; p=741; s=86 ente urbano
- F=6; p=741; s=139 mq 28 magazzino

Considerando un'appetibilità generale degli immobili si stima , applicando una media, che i valori possano essere:

Immobilie Ufficio : valore 1.400,00 €/mq

Ufficio/Ambulatorio

	Descrizione	Sup. Mq.	Coefficiente abbattimento	Superficie commerciale Mq.	Valore [euro]
	Ufficio/Ambulatorio	436	1	436	479.600,00
	Magazzino	28	0,35	9,8	10.780,00

Totale mq 445,80

Totale valore: € 624.120,00 (euro seicentoventiquattromilacentoventi/00)

- N°12 posti auto scoperti esterni mq 12,5 cadauno (in parte privati ed in parte ad uso pubblico) costo cadauno € 5.000,00 **Totale valore € 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

- N°18 posti auto coperti interni mq 12,5 cadauno costo cadauno €
8.000,00 Totale valore € 144.000,00(euro
centoquarantaquattromila/00)

TOTALE VALORE IMMOBILI : € 828.120,00 =>

arrotondando € 828.000,00 (euro

ottocentoventottomila/00)

20. **nell'ipotesi in cui la liquidazione giudiziale sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;**

Da indagini presso gli uffici competenti i proprietari dei terreni sono identificati nell'allegato 1.

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;

Gli immobili si trovano in un centro polifunzionale di Torri di Quartisolo, posizione appetibile per insediamenti di ambulatori, sia per la visibilità, accessibilità e fruibilità.

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

Gli immobili in particolare i posti auto possono essere venduti anche singolarmente in più lotti, anche se si ritiene che la vendita in un unico lotto sia consigliata.

23. compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal curatore.

Per gli immobili oggetto di perizia verrà redatta apposita relazione al momento della vendita.

Con la presente perizia tecnica chi scrive cercherà di assolvere l'incarico affidatogli, con una valutazione diligente e scrupolosa.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Forlì, 15/05/2025

In Fede

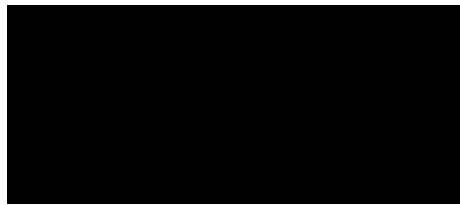
Il Consulente Tecnico

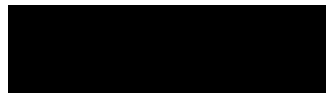
Dott.Ing. Mirko Fanelli



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLI'

Sezione Fallimentare



 -N°9/2025

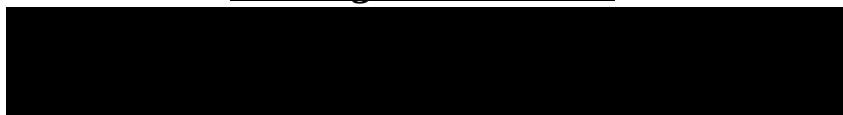
Giudice Delegato : 

Curatore : 

PERIZIA DI STIMA

BENI MOBILI

Dott. Ing. Mirko Fanelli



DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

ESEGUITE

Dopo lo studio dei fascicoli, nel mese di aprile nel comune di Torri di Quartesolo (VI), via Roma angolo via Longare, si sono avviate le operazioni peritali.

CRITERI DI STIMA

Verranno analizzati i singoli beni mobili, di proprietà [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), il risultato finale sarà un valore di mercato, cioè prettamente commerciale che terrà conto delle condizioni attuali di manutenzione, conservazione, vendibilità globale e dell'anzianità del particolare, considerando tutto ciò che può inficiare il valore complessivo della stima e considerando che la vendita, diretta ed indiretta, avverrà all'interno di una procedura fallimentare.

I singoli cespiti sono stati fotografati e debitamente inventariati; nella valutazione adottata si è stato altresì tenuto conto, del potenziale riutilizzo degli stessi da parte di altre società operanti nello stesso settore ed in altri con caratteristiche specifiche diverse.

Sono state svolte indagini e confronti con prodotti uguali ma nuovi, sono state analizzati i valori massimi e minimi di vendibilità degli stessi; la maggior parte delle analisi effettuate sono state svolte alla competente Camera di Commercio della provincia.

I valori dei beni mobili sono stati ottenuti mediante i diversi controlli eseguiti, con sopralluoghi effettuati in loco ed attraverso delle ricerche mirate nelle vendite.

Tale valutazione/ stima ha validità semestrale.

Tutti i beni con valore di stima pari a zero, dovranno essere smaltiti a spese della procedura.

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Vengono riportati elenchi e fotografie del materiale inventariato per un valore finale come segue:

TOTALE VALORE BENI MOBILI : € 6.560,00

(euro seimilacinquecentosessanta/00 euro)

FOTOGRAFIE Beni rinvenuti in comune di Torri di Quartesolo (VI) ,via Roma angolo via Longare



20250324_104320



20250324_104321



20250324_104323



20250324_104325



20250324_104404



20250324_104409



20250324_104413



20250324_104415



20250324_104430



20250324_104433



20250324_104446



20250324_104447



20250324_104459



20250324_104505



20250324_104516



20250324_104521



20250324_104526



20250324_104527



20250324_104531



20250324_104539



20250324_104543



20250324_104551



20250324_104601



20250324_104604



20250324_104610



20250324_104615



20250324_104633



20250324_104642



20250324_104658



20250324_104742



20250324_104744



20250324_104749



20250324_104752



20250324_104757



20250324_104758



20250324_104829



20250324_104834



20250324_104846



20250324 104905



20250324 105435



20250324_105440



20250324_105442



20250324_105446



20250324_110114





20250324_110136



20250324_110141



20250324_110416



20250324_110418



20250324_110445



20250324_110448



20250324_111040



20250324_111042



20250324_111101



20250324_111103



20250324_111105



20250324_111108



20250324_111127



20250324_111128



20250324_111203



20250324_111204



20250324_111207



20250324_111638_001



20250324_111640(0)



20250324_111640



20250324_111641



20250324_111642_001



20250324_111645



20250324_111655



20250324_111659



20250324_111759



20250324_111803



20250324_111849



20250324_111911



20250324_111935



20250324_112024



20250324_112135



20250324_112148



20250324_112203



20250324_112208



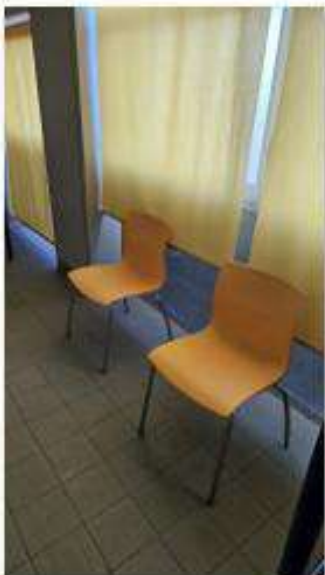
20250324_112442



20250324_112525



20250324_112810



20250324_112812



20250324_112953



20250324_113047



20250324_113130(0)



20250324_113130



20250324_113133



20250324_113138



20250324_113223



20250324_114224



20250324_114226



20250324_114227



20250324_114230



20250324_114241



20250324_114245



20250324_114315



20250324_114317



20250324_114319



20250324_114652





20250324_115106



20250324_115113



20250324_115124



20250324_115127



20250324_115130



20250324_115137



20250324_115143



20250324_115150



20250324_115155



20250324_115158



20250324_115201



20250324_115207



20250324_115217



20250324_115225



20250324_115229



20250324_115234



20250324_115237



20250324_115244





20250324_115301



20250324_115304



20250324_115312



20250324_115317



20250324_115318



20250324_115323



20250324_115328



20250324_115334





20250324_115408



20250324_115427



20250324_115447



20250324_115451



20250324_115457



20250324_115500



20250324_115503



20250324_115506



20250324_115518



20250324_115640



20250324_122707

20250324_115528



20250324_122231



20250324_123226

Le fotografie sopra riportate sono state selezionate da tutte quelle scattate, le mancanti sono in archivio e disponibili.

Con la presente perizia tecnica chi scrive cercherà di assolvere l'incarico affidatogli con una valutazione diligente e scrupolosa.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Forlì, 15/05/2025

In Fede
Il Consulente Tecnico
Dott.Ing. Mirko Fanelli

	Presso il Centro Polifunzionale vi Roma in Comune di Torri Quartesolo (VI) via Roma angolo via Longare si rinvencono i seguenti beni:	Valore [€]
	VANO RECEPTION:	
1	n°16 sedie attesa struttura metallica, seduta finta pelle blu	€ 160,00
2	n°80 armadietti con chiusura a chiave in struttura metallica colore grigio	€ 240,00
3	n°1 armadio reception in legno e vetro con n°2 cassettiere, stampante ██████████, dimensioni 6x1x1 metro	€ 1.100,00
4	n°2 quadri artistici	€ 200,00
	SPOGLIATOIO DONNE:	
5	n°20 armadietti con chiusura a chiave in struttura metallica colore grigio	€ 60,00
6	n°1 frigor ██████████ colore bianco	€ 80,00
7	n°4 sedie metallo plastica	€ 20,00
8	n°1 tavolo colore bianco e metallo	€ 20,00
	INGRESSO:	
9	n°1 bilancia marca ██████████	€ 300,00
	SPOGLIATOIO :	
10	attacca panni a seduta in alluminio per una lunghezza lineare di 13 metri	€ 260,00
	SALA RELAX :	
11	n°6 letti a castello in metallo con materassi e cuscini ricoperti in finta pelle	€ 120,00
12	n°2 sedie metallo plastica	€ 10,00
13	n°1 tavolo in legno	€ 20,00
	SPOGLIATOIO :	
14	n°4 strutture attacca panni a seduta in alluminio	€ 70,00
15	n°2 sedie metallo plastica	€ 10,00
16	n°1 armadietto in legno con n°2 ante scorrevoli	€ 75,00
	BOX 4 :	
17	n°1 lettino da ambulatorio colore bianco e struttura metallica	€ 80,00
18	n°1 armadietto in legno con n°2 ante scorrevoli	€ 75,00
	BOX 3 :	
20	n°1 lettino da ambulatorio colore bianco e struttura metallica	€ 80,00
	n°1 armadietto in legno con n°2 ante scorrevoli	€ 75,00
	PRIVATO :	
21	N°1 Stereo ██████████, TV ██████████, Aspirapolvere a scopa ██████████, bidoni in plastica in genere	€ 550,00
	DOCCIA U.V.A. :	
22	n°1 solarium doccia marca ██████████	€ 850,00
23	n°2 armadi in legno di diverse dimensioni	€ 120,00
24	n°1 sedia metallo plastica	€ 5,00
	BOX 2 :	
25	n°2 lettini da ambulatorio colore bianco e struttura metallica	€ 160,00
26	n°1 armadietto in legno con n°2 ante scorrevoli	€ 75,00
27	n°1 stendi panni in alluminio	€ 30,00
	BOX 1 :	
28	n°2 lettini da ambulatorio colore bianco e struttura metallica	€ 160,00
29	n°1 armadietto in legno con n°2 ante scorrevoli	€ 75,00
30	n°1 stendi panni in alluminio	€ 30,00
	SALA RELAX :	
31	n°6 letti a castello in metallo con materassi e cuscini ricoperti in finta pelle	€ 120,00

32	n°3 sedie metallo plastica	€ 15,00
	SPOGLIATOIO n°5 :	
33	n°5 strutture attacca panni a seduta in alluminio 8 metri lineari	€ 160,00
	AMBULATORIO N°2 :	
34	cassettiera , scrivania ml 3,5 in legno, calcolatrice ██████████ 912,stampante ██████████ , n°2 sedie a dattilo colore blu finta pelle in struttura metallica,tavolo da ambulatorio nero finta pelle e struttura metallica ,armadio legno con due ante dim. 4x2x0,5 ml	€ 480,00
	AMBULATORIO DIREZIONALE :	
35	n°2 sedie a dattilo colore blu finta pelle in struttura metallica,struttura metallica scrivania colore nero legno ml 2,cassettiera in legno nero e metallo con n°3 cassetti e vano aperto ,armadio il legno e vetro 2,5x1,7x0,5 ml con n°5 ante,n°1 quadro, lettino da ambulatorio con schienale regolabile,n°1 divisorio,n°1 sedia metallo e legno,n°1 armadietto legno e metallo ml 2.	€ 525,00
	BAGNO PRIVATO:	
36	N°2 stendipanni in alluminio ,asse da stiro	€ 30,00
	TERRAZZO :	
37	n°4 sedie metallo verniciato bianco ,tavolo circolare metallo verniciato bianco	€ 120,00
	TOTALE :	€ 6.560,00