

STUDIO TECNICO BERNI  
BERNI Fabio Architetto  
47121 FORLÌ  
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8  
Tel. – Fax 0543 35063  
*arch.berni@virgilio.it*  
*fabio.berni@archiworldpec.it*

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**  
*G.D. Dott.ssa Barbara VACCA*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
ed ALLEGATI  
relativa alla procedura Fallimentare  
N. 48/2018 RG.

**Curatore: Dott. Nicola Maria BACCARINI**

*Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI*

*Forlì, li 17 Dicembre 2018*

In data 19/09/2018 il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti del Tribunale di Forlì, nominato perito stimatore dal curatore **Dott. Nicola Maria BACCARINI** per la stima dei beni immobili del fallimento della società **[REDAZIONE]**, dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento davanti al G.D. **Dott.ssa Barbara VACCA** che concedeva il termine di 90 (novanta) giorni per il deposito della relazione peritale.

N.	QUESITO	PAGINA
1	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI RICOMPRESI NELLA MASSA FALLIMENTARE	2
2	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	15
3	PLANIMETRIE CATASTALI	16
4	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	16
5	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	16
6	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	16
7	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	17
8	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	17
9	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	17
10	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	18
11	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	18
12	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPERE ABUSIVE	20
13	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	20
14	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	21
15	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	21
16	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	21
17	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	22
18	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	24
19	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	24
20	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	25

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

#### LOTTO UNICO

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al foglio di mappa n.112, particella 119:

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
1	D/7		Via R. Bendandi n.13 – piani T-1		€ 8.950,00
2	A/3	2	Via R. Bendandi n.11 – piano 1	Vani 4,5	€ 278,89
3	D/1		Via R. Bendandi n.13 – piano T		€ 32,38
4	B.C.N.C.		Via R. Bendandi n.13 – piano T		

intestati a:

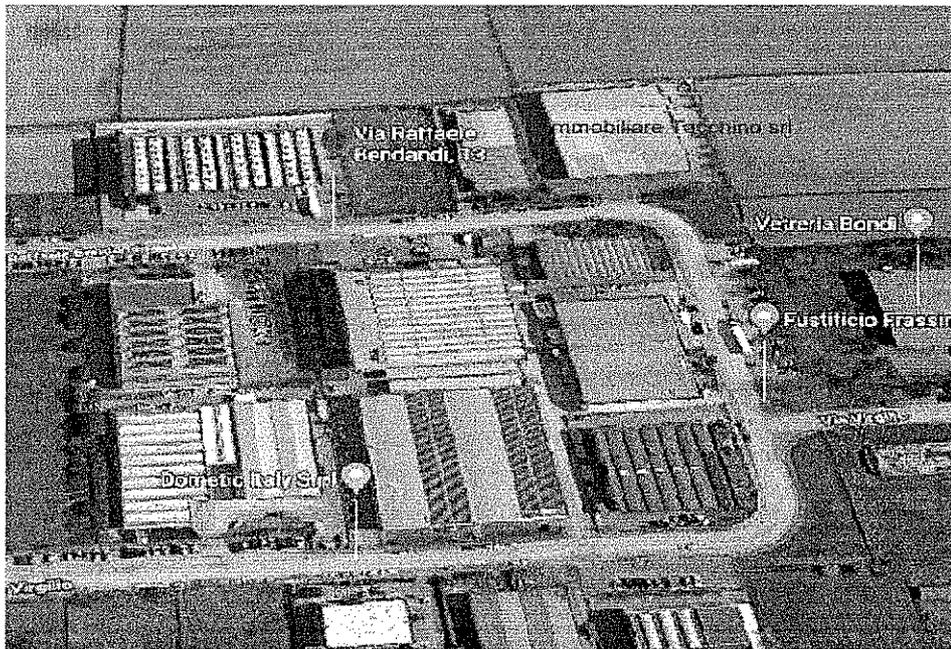
[redacted] con sede in Forlì, codice  
[redacted] proprietaria per 1/1.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al foglio di mappa n.112 con la particella 119 di mq 4.292 "Ente Urbano".

L'immobile confina con via Bendandi, ragioniere [redacted] salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

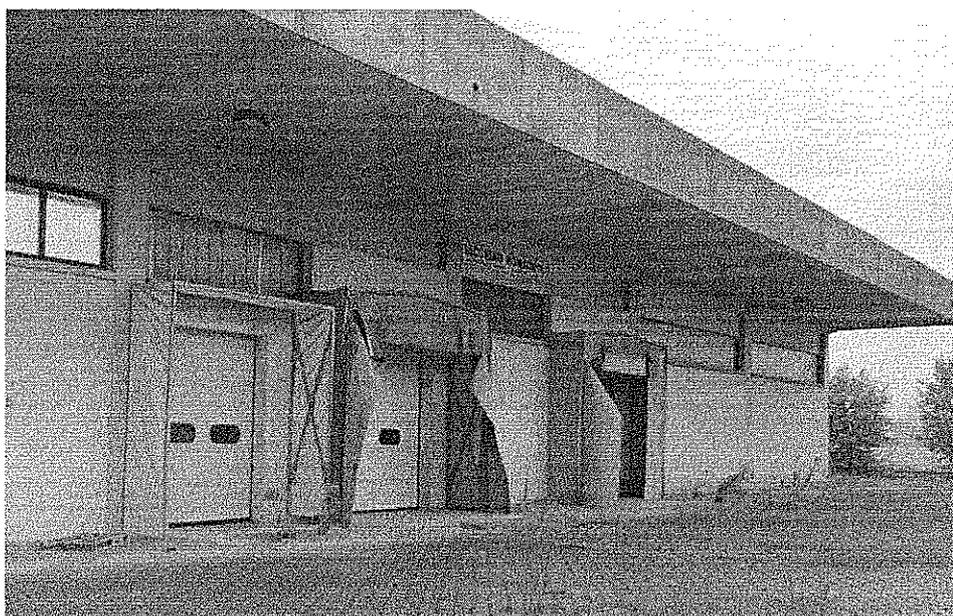


Il bene pignorato è costituito da un capannone artigianale per la lavorazione ed il commercio di carni avicoli con uffici ed un appartamento di civile abitazione al piano primo con annessa cabina elettrica di trasformazione, in parte in uso all'ENEL, sito nel Comune di Forlì, località Villanova, via R. Bendandi n. 13, in una zona a prevalente destinazione artigianale a pochi chilometri dal centro cittadino. *Vista dall'alto*

Il capannone, che è stato costruito nel 1992 e dichiarato agibile in data 03/08/1994, ha la struttura prefabbricata in c.a. con tamponatura in pannelli prefabbricati in c.a. coibentati e muratura co blocchi termici da cm 30 di spessore; gli infissi esterni sono in u-glass nella zona produttiva ed in alluminio con vetri camera nella zona uffici e nell'abitazione, le porte ed i portoni sono in metallo, alcuni con specchiature in vetro; l'area scoperta, che è recintata sui quattro lati con cancello pedonale e cancello carraio sul fronte strada, è in parte pavimentata con betonelle in calcestruzzo ed in parte asfaltata.



*Prospetto su via Bendandi*





*Ingresso uffici*



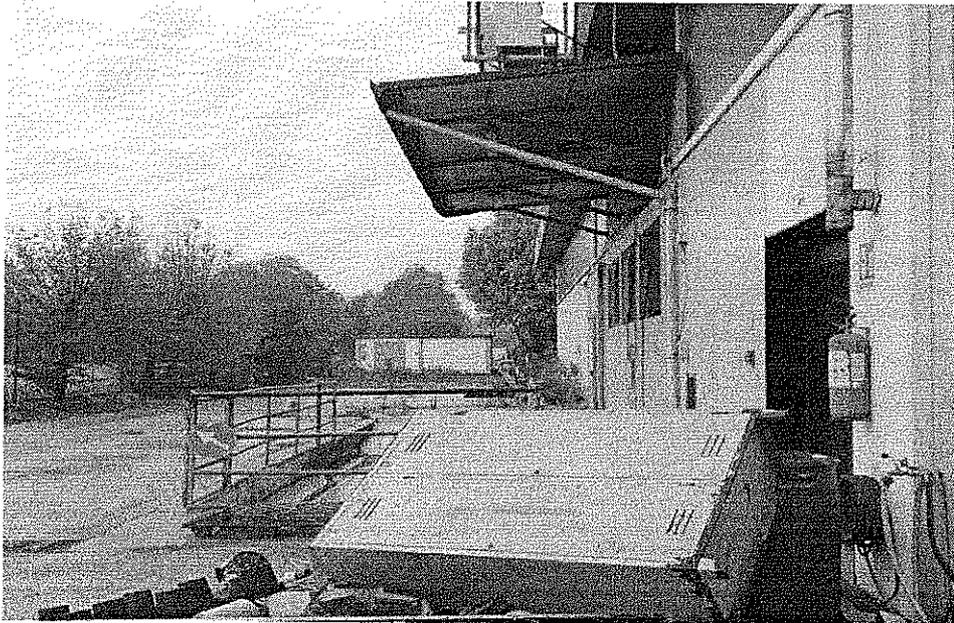
*Prospetto lato uffici-abitazione (lato sinistro rispetto al fronte strada)*



*Prospetto sul retro con scala di accesso all'appartamento*



*Prospetto sul retro*



*Prospetto lato destro rispetto al fronte strada*

Il capannone ha un fronte di mt 38,00 ed una profondità di mt 44,00 con una superficie coperta di mq 1.672,00 così ripartita: mq 1.500,00 ad uso produttivo e mq 172,00 ad uso uffici e servizi (al piano terra)..

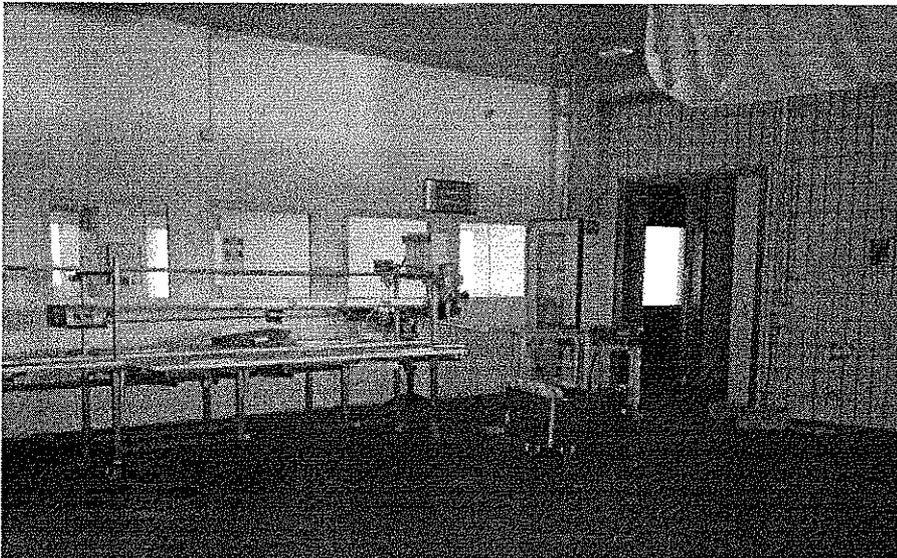
Le pareti che delimitano il corridoio di separazione della zona produttiva dalla zona uffici e quella che delimita la sala motori, il deposito imballaggi ed il disimpegno sono realizzati in muratura da cm 30 di spessore, le restanti pareti divisorie sono realizzate con pannelli isotermeici in lamiera preverniciata



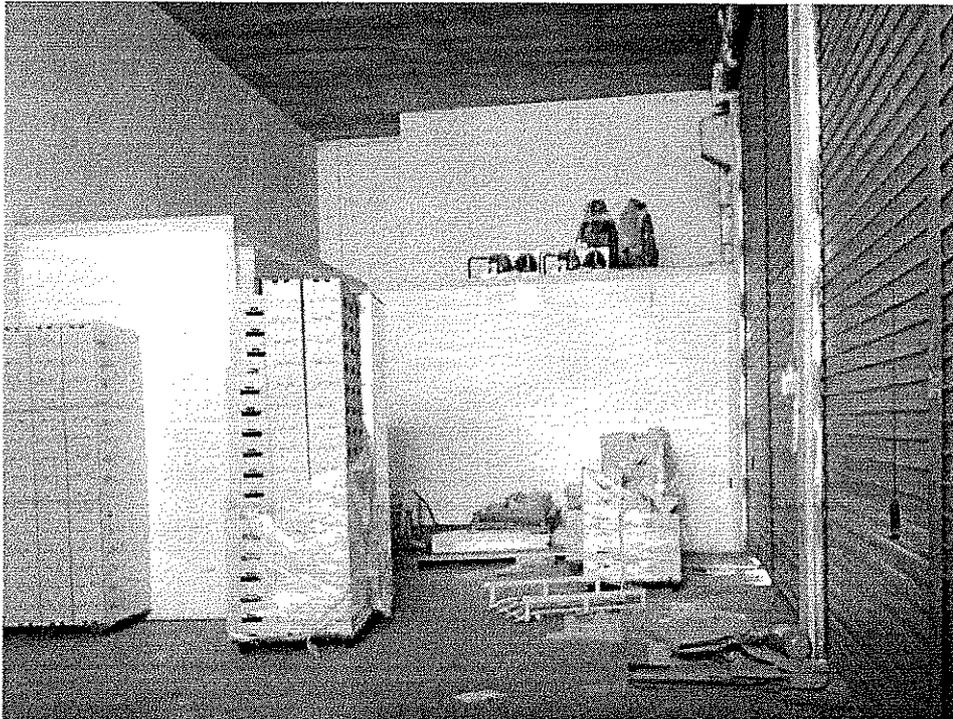
*Locale arrivo merci e spedizione prodotti finiti*



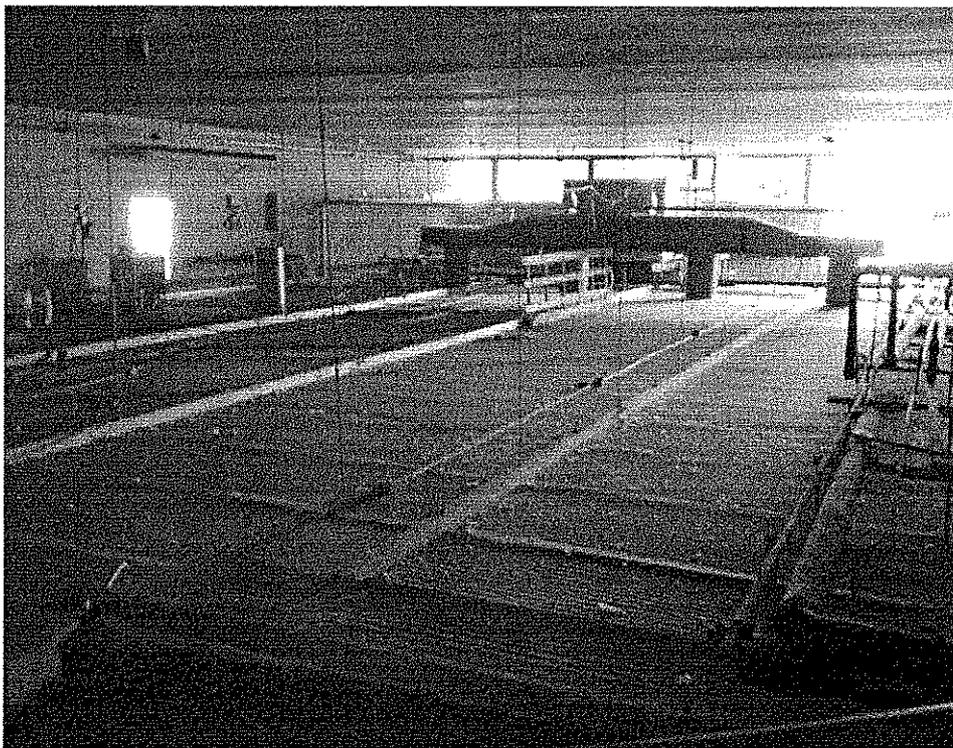
*Zona sezionamento*



*Zona preparazione carni*



*Deposito imballaggi e materiale accessorio*



*Controsoffitto sopra le celle refrigerate*

Le celle frigorifere sono provviste dell'impiantistica necessaria allo svolgimento della loro funzione, ma non è possibile verificarne la funzionalità perchè l'immobile è privo della corrente elettrica, per cui nella valutazione non si terrà conto dei macchinari.

Gli uffici con relativi servizi hanno una superficie di mq 172,00 al piano terra e di mq 117,00 al piano primo, al lordo della muratura, e sono collegati per mezzo di una scala in legno autoportante; le pareti sono tinteggiate, quelle dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica ed anche i pavimenti sono in materiale ceramico; gli infissi interni sono in alluminio preverniciato e tutti i vani sono provvisti di impianto di riscaldamento.



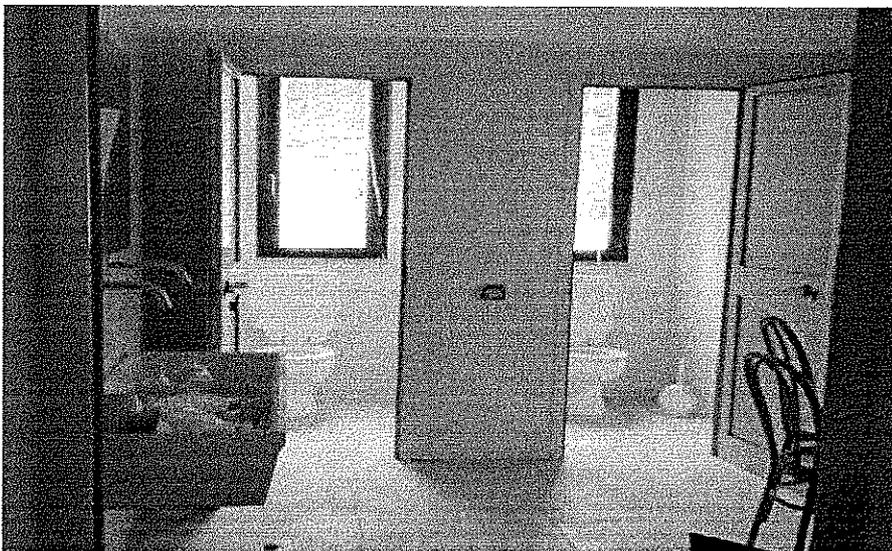
*Ingresso e scala interna*



*Ufficio piano terra*



*Ufficio piano terra*



*Servizi igienici piano terra*



*Uffici al piano primo*

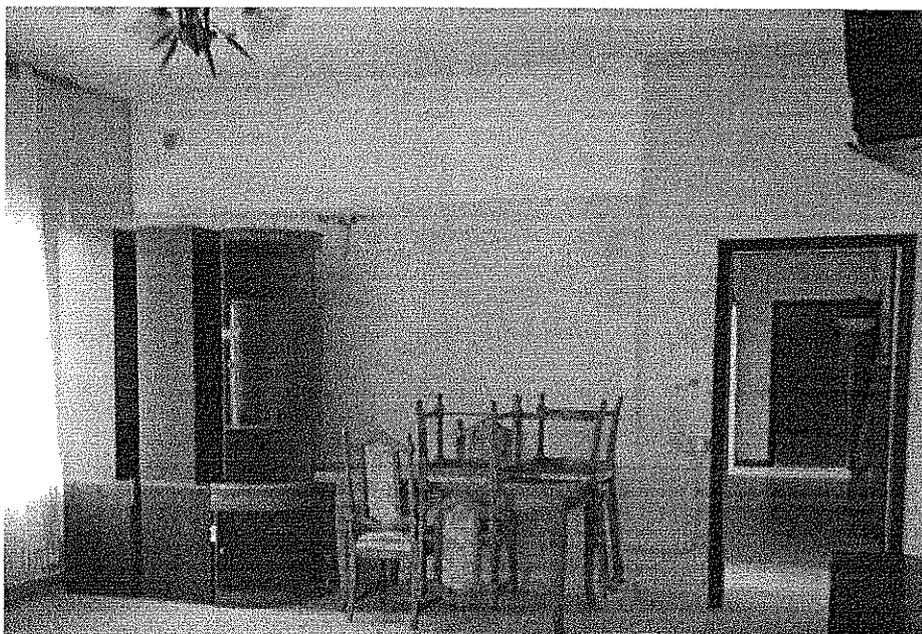


*WC al piano primo*

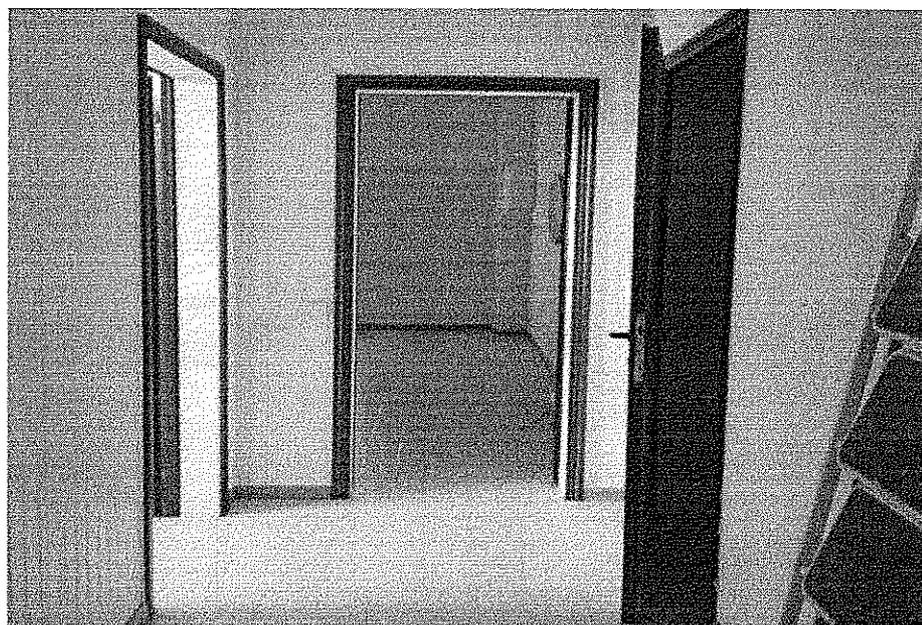
L'appartamento, a cui si accede sia dall'esterno che dall'ufficio, ha una superficie di mq 134,00 al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,15 ed è costituito da: ingresso, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno ed un ripostiglio.

Le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno e parzialmente della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica ed anche i pavimenti sono in ceramica di discreta qualità.

Lo stato di conservazione è da considerarsi buono in funzione della tipo-dell'uso del fabbricato.



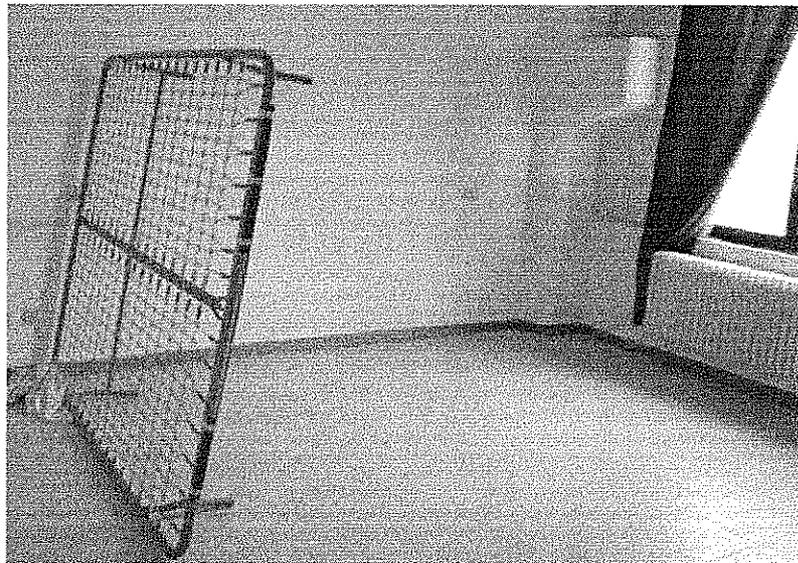
*Soggiorno*



*Disimpegno*



*Cucina*

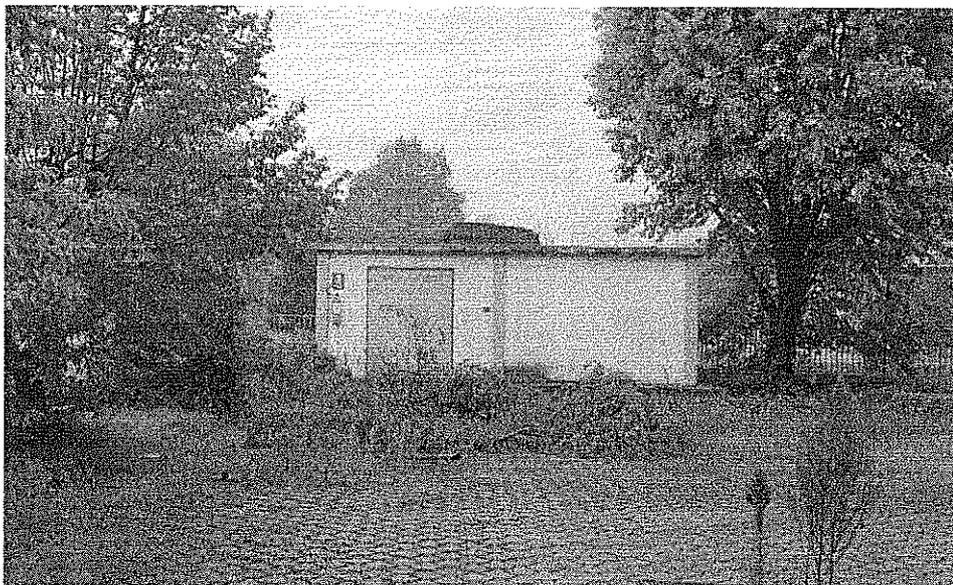


*Camera*



*Bagno*

All'esterno del capannone è presente un manufatto prefabbricato della superficie lorda di mq 21,90, adibito a cabina elettrica di trasformazione in parte in uso all'ENEL ed in parte all'azienda.



*Cabina elettrica*

*2) 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.*

Sui beni immobili della massa fallimentare risultano i seguenti gravami:

\*\*\* **Ipoteca** di € 1.170.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, iscritta a Forlì il 31/07/2012 all'art. 1938 a favore della BANCA DI FORLÌ – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Forlì, codice fiscale 00124940403.

\*\*\* **Ipoteca** di € 630.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, iscritta a Forlì il 02/10/2014 all'art. 2067 a favore della BANCA DI FORLÌ – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Forlì, codice fiscale 00124940403.

\*\*\* **Decreto di ammissione concordato preventivo** del Tribunale di Forlì del 15/07/2015 repertorio 7/2015, trascritto a Forlì il 03/08/2015 all'art. 7892 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA ██████████ elettivamente domiciliata presso il Commissario Giudiziale Avvocato Fabrizio Fanti in Cesena, Viale Bovio n.48.

\*\* **Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Forlì del 22/07/2016 repertorio 3228, trascritto a Forlì il 28/07/2016 all'art. 8105 a favore della

BANCA DI FORLÌ – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Forlì, codice fiscale 00124940403.

**\*\*Sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Forlì del 24/08/2018 repertorio 50/2018, trascritta a Forlì il 30/08/2018 all'art. 9665 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

Non sono stati accertati altri tipi di gravami, vincoli od oneri, gravanti sugli immobili.

**3) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.**

Si allegano tre planimetrie catastali, un elaborato planimetrico ed un elenco subalterni relativi all'immobile in oggetto (*Allegato 1*).

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

**5) 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 al fallimento, 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti.**

Gli immobili sono a disposizione della società dichiarata fallita.

**6) 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. 42/04 nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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.

Non esistono formalità e vincoli di varia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**8) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese 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.**

Non vi sono spese condominiali.

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

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlì, la destinazione urbanistica della particella 119 del foglio di mappa n.112 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 4.292, è "**Sottozona D1.2**" la cui disciplina è la seguente:

**Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)**

1. La sottozona comprende le zone produttive in cui l'intervento edilizio non è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.
2. In caso di variazione d'uso le destinazioni previste sono quelle dell'art. 56. Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita (SV) sottoindicate:

Tavola P	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note-PreSCRIZIONI
P20-P8	M6 (Via Meucci)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18-P19	M7 (Via Rio Becca)	Medio-Piccola	1.500 mq	

L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis, e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella.

3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
  - Q non superiore a 0,55;
  - IPF  $\geq 10\%$  (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
4. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno due lotti insediati alla data del 03.07.2000. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
  - UT non superiore a 0,40 mq/mq;
  - UF non superiore a 0,65 mq/mq;
  - Q non superiore a 0,60;
  - IPF  $\geq 10\%$  (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Si allega l'estratto della tavola del R.U.E.- **P19** (Allegato 2).

**10) Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento.**

Non si è provveduto ad acquisire il certificato in quanto, come riportato nel punto precedente, L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto di trasferimento.

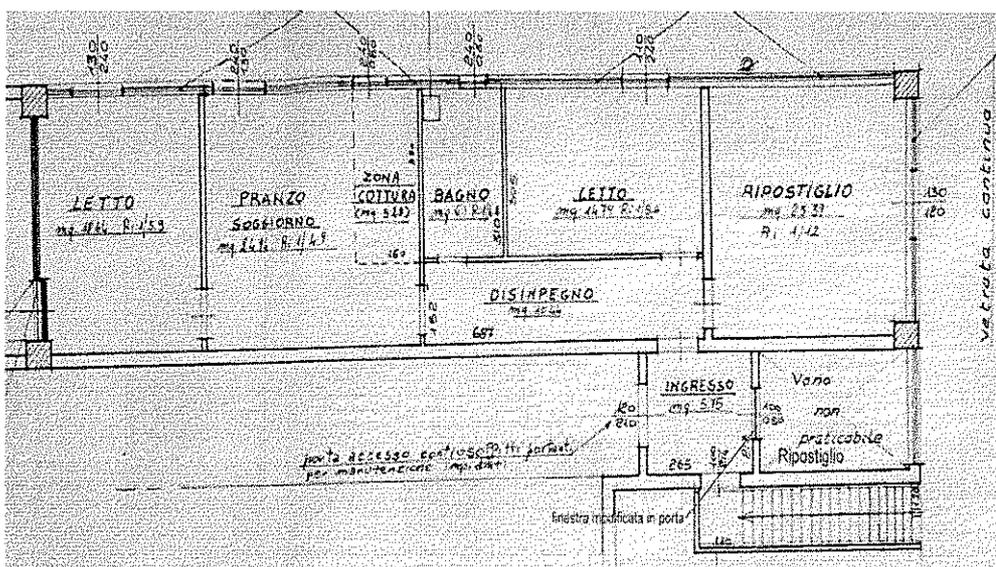
**11) Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali 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.**

Il capannone ad uso laboratorio per la lavorazione ed il commercio di carni avicoli e relativi uffici ed abitazione è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n. 424 del 25/05/1992 e successive varianti n.424/1 del 17/07/1992 e n.424/2 del 08/11/1993 ed in data 03/08/1994 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, n.295 (Allegato 3).

In data 01/04/2004 è stata presentata una D.I.A., P.G. N. 15266/2004, per "Restauro e risanamento conservativo" e successiva D.I.A. in variante del 21/12/2004, P.G. N. 64225/2004; in data 23/12/2005 è stata presentata la Scheda Tecnica di fine lavori (Allegato 4).

In data 23/06/2006 è stata presentata una D.I.A., P.G. N. 33621/2006, per "Restauro e risanamento conservativo" e successiva D.I.A. in variante del 01/07/2008, P.G. N. 43640/2008; in data 19/03/2010 è stata presentata la Scheda Tecnica di fine lavori (Allegato 5).

Nel sopralluogo si è rilevata la seguente difformità tra quanto riportato nell'elaborato di progetto della Variante n.424/2 del 08/11/1993 e lo stato di fatto: "nella parete che separa l'ingresso dell'abitazione una finestra è stata modificata in porta ed il vano che era indicato come non praticabile è stato variato in ripostiglio",



La suddetta difformità deve essere sanata con una SCIA in sanatoria con il pagamento delle seguenti sanzioni e diritti di segreteria:

- Sanzione per SCIA in sanatoria ....	€ 2.000,00
- Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria ....	€ 80,00
- Richiesta Certificato di conformità edilizia ed agibilità ...	€ 50,00
- Marche da bollo.....	€ 32,00

per un totale di ..... € 2.162,00.

Nella planimetria catastale alcune porte nella zona spogliatoio uomini e spogliatoi donne sono state rappresentate diversamente dallo stato di fatto che corrisponde da quanto riportato nell'elaborato di progetto e trattandosi di imperfezioni grafiche sono ininfluenti alla commerciabilità del bene.

Relativamente alla conformità degli impianti si allega la "Dichiarazione Congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento dell'edificio" (Allegato 6).

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

**12)** *In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Le opere realizzate in assenza del titolo edilizio sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro esecuzione che a quelli attualmente vigenti, pertanto sono sanabili ed i relativi costi vengono stimati come segue:

- Pratica per SCIA in sanatoria e conformità edilizia....	€ 2.300,00
- Variazione catastale (due planimetrie) .....	€ 400,00
- <u>Diritti catastali .....</u>	<u>€ 50,00</u>
per un totale di .....	€ 2.750,00

a cui vanno aggiunti € 2.162,00 per sanzioni e diritti di segreteria per un totale di € 4.912,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile.

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 11).

**13)** *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 del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà.

**14) 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'art.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'A.P.E. 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'immobile è sprovvisto dell'A.P.E. ed il sottoscritto ha incaricato l'Ing. Venturi Enrico che ha redatto i seguenti attestati:

- **sub 1 – limitatamente alla zona uffici:** Attestato n. 00905-088359-2018 del 06/12/2018 che è valido fino al 06/12/2028, Classe Energetica "G"

- **sub 2 - abitazione:** Attestato n. 00905-088351-2018 del 06/12/2018 che è valido fino al 06/12/2028, Classe Energetica "G" (Allegati a parte).

**15) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).**

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì.

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

Nella massa fallimentare non ci sono terreni agricoli.

**17) 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 forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).**

## **ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della Valutazione**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

### **Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla

natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

#### **Scelta del criterio valutazione**

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, anche i riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

#### **VALUTAZIONE**

##### **a) Capannone con relativi uffici e servizi per il personale**

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame varia da un minimo di 460,00 ad un massimo di 630,00 Euro al mq, considerando il buono stato di conservazione, la zona in cui è ubicato e la possibilità di essere utilizzato per svariate attività produttive il prezzo a mq viene stimato in Euro 580,00 per il capannone ed in Euro 850,00 per gli uffici e servizi ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>€ x mq</i>	<i>Valore €</i>
<i>Capannone</i>	<i>1.500,00</i>	<i>580,00</i>	<i>870.000,00</i>
<i>Uffici e servizi</i>	<i>289,00</i>	<i>850,00</i>	<i>245.650,00</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1.789,00</i></b>		<b><i>1.115.650,00</i></b>

Al suddetto importo viene detratto il valore dei pannelli coibentati che costituiscono le pareti delle celle frigorifere con relative porte, finestre, gruppi refrigeranti, come riportato nel verbale di inventario dei beni mobili del 10/10/2016 redatto dallo stimatore Geom. Roberto Zanella per un importo di € 20.550,00; € 1.115.650,00 - € 20.550,00 = € **1.095.100,00**, che rappresenta il più probabile valore di libero di mercato dell'immobile.

##### **b) Appartamento**

Le caratteristiche costruttive ed il livello di finitura sono uguali a quelli degli uffici, di conseguenza il prezzo a mq viene stimato in Euro 850,00 ed il valore dell'immobile in oggetto, che ha una superficie lorda di mq 134,00 è il seguente:

$\text{mq } 134,00 \times \text{€ } 8500,00/\text{mq} = \text{€ } 113.900,00$
---

### c) Cabina elettrica

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 500,00 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

$$\text{mq } 21,90 \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } 10.950,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **41.175,00 (QUARANTUNOMILCENTOSETTANTACINQUE/00)**.

### **VALORE STIMATO DI TUTTI GLI IMMOBILI**

IMMOBILE	VALORE STIMATO €
a) Capannone con uffici e servizi	1.095.100,00
b) Appartamento	113.900,00
c) Cabina elettrica	10.950,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.219.950,00</b>

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è di € 1.219.950,00 a cui vanno detratti € 4.912,00 per la pratica di sanatoria edilizia:  
€ 1.219.950,00 - € 4.912,00 = € **1.215.038,00**.

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € 1.093.534,20 arrotondato a € **1.093.500,00 (UNMILIONENOVATATREMILACINQUECENTO/00)**.

**18) Nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo 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 denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondenti alle quote.

La quota pignorata è di piena proprietà della società fallita.

**19) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destina-

zione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani ...) indicando anche il valore locativo dell'immobile.

Il bene in oggetto è costituito da un capannone prefabbricato ad uso artigianale-industriale, con uffici al piano terra ed al piano primo ed abitazione al piano primo con annessa cabina elettrica, con una superficie coperta di mq 1.694,00 ed una superficie scoperta di mq 2.598,00, situato in una zona artigianale a pochi chilometri di distanza dal centro cittadino.

Il capannone, che ha un fronte di mt 38,00 ed una lunghezza di mt 44,00, può essere utilizzato per diverse attività, dato che le pareti di delimitazione delle celle sono facilmente smontabili e gli spazi interni possono essere realizzati in funzione dell'attività che si intende svolgere.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.

**20) Precisi se gli immobili pignorati 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 costruirle, etc...**

Gli immobili pignorati sono vendibili in **un unico lotto**, poiché un eventuale vendita frazionata comporterebbe una probabile diminuzione del valore.

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, in via telematica, il presente elaborato che si compone di n. 25 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 28 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato 1: Planimetrie catastali
- Allegato 2: Contratto di locazione
- Allegato 3: Estratto tavola RUE
- Allegato 4: Titoli edilizi
- Allegato 5:
- Nota professionale

In cancelleria vengono depositati n.2 A.P.E.

Forlì, li 17/12/2018

L'esperto stimatore  
(Arch. Berni Fabio)



MODULARIO  
F 119 rev. 1987

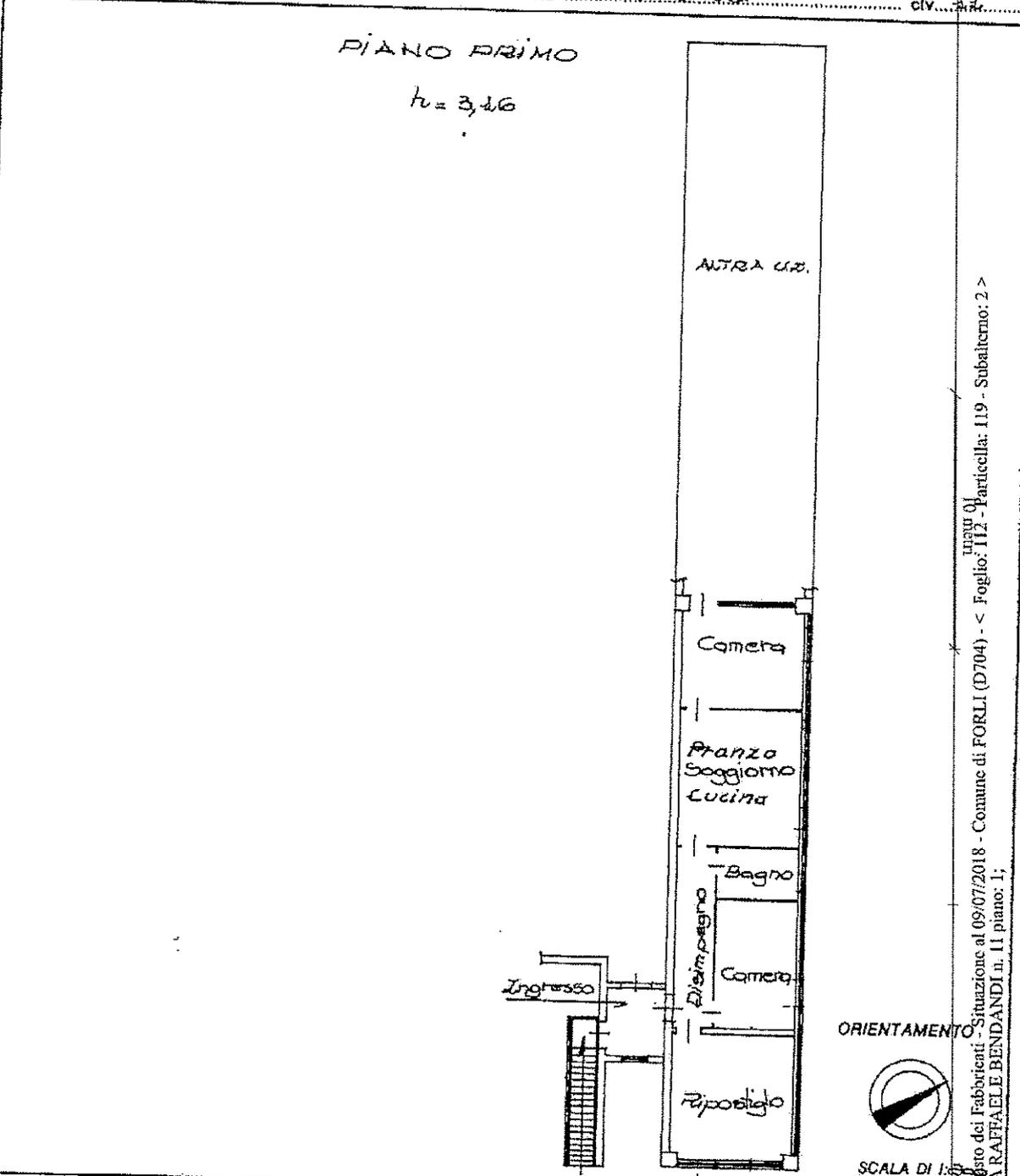


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BR (CEU)

LIRE  
350

15  
Planimetria di u.i.u. in Comune di FORLÌ via R. BENDANDI civ. 119



Catasto del Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio: 112 - Particella: 119 - Subalterno: 2 >  
VIA RAFFAELE BENDANDI n. 119 piano: 1;

Dichiarazione di N.G.

Completata dal Geom. TAMPIERI PAOLO (Titolo, cognome e nome)

Scritto all'Albo del Forlì della provincia di Forlì n. 801

data 22-06-1993 Firma Tampieri Paolo

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO F. 10 (art. 47)

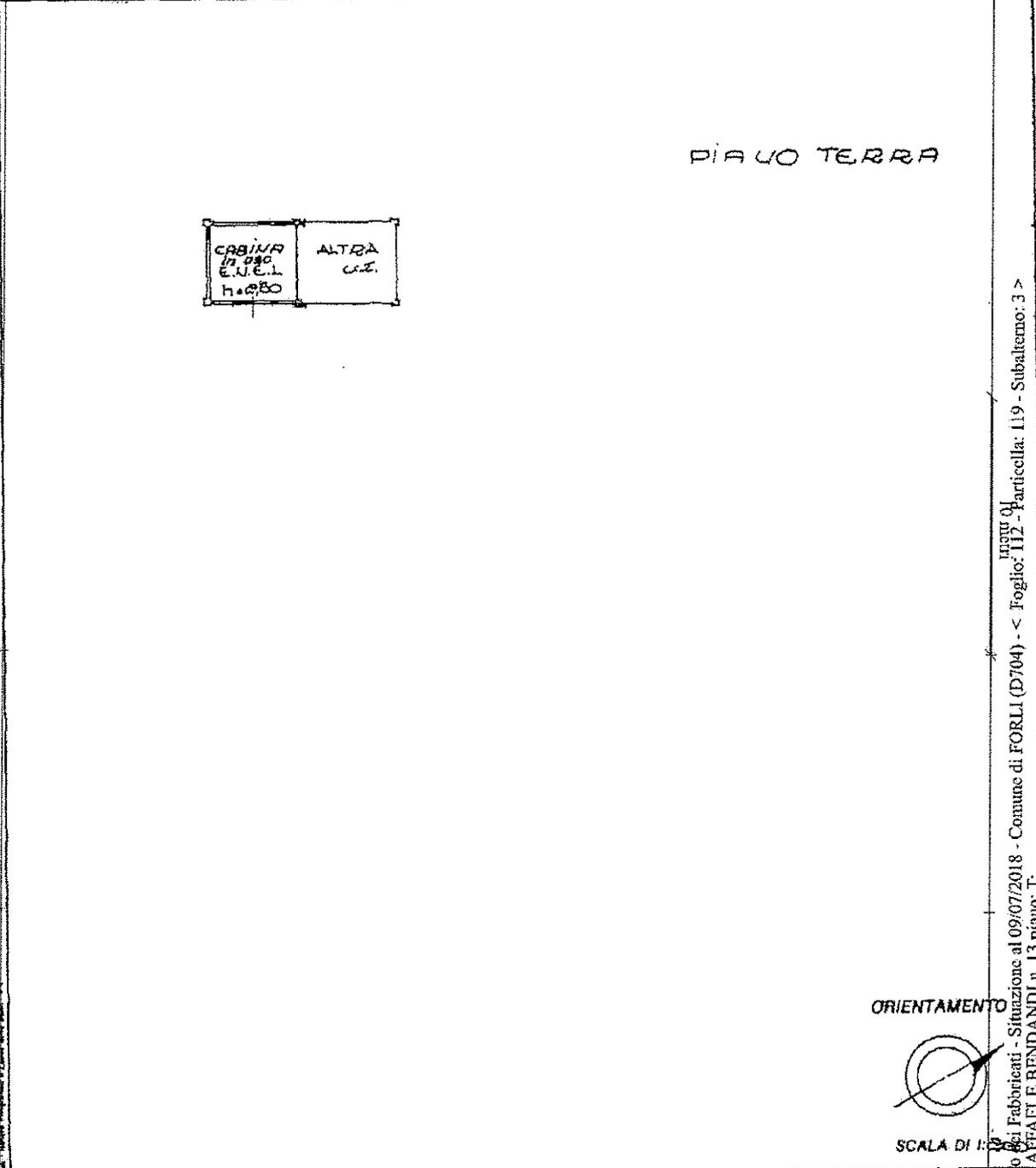
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

L. 350

16  
Planimetria di u.l.u. in Comune di FORLÌ via R. Bandandi civ. 13



Catasto di Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio: 112 - Particella: 119 - Subalterno: 3 >  
 VIA GAFFAELE BENDANDI n. 13 piano: I.



Dichiarazione di N.C.

Ultima planimetria di u.l.u.

Data presentazione: 30/12/1993 - Data: 09/07/2018 - n. T9306 - Richiedente: BRNFBA70S07D704N

Titolo scheda: l. Formato di acquisizione: A (20/1/1975) - Formato statale: A (20/1/1975)

n. 119 sub. 3

date 22-06-1993 Firma [Signature]

COMPILATO DA: TAMPIERI PAOLO  
 GEOMETRA FORLÌ  
 (Stamp: TAMPIERI PAOLO FORLÌ)

RISERVATO ALL'UFFICIO

MOD. AN. CCU  
 URE  
 805  
 23

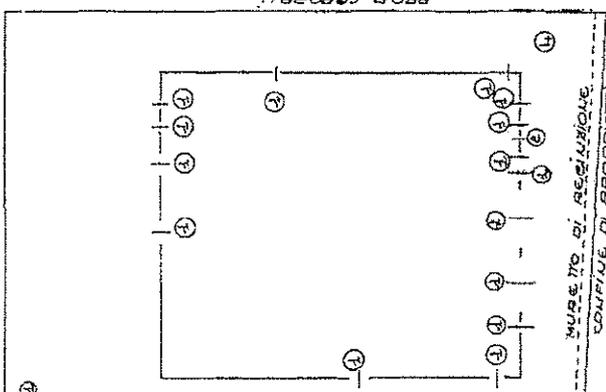
17

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.RR.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1938, n. 852)  
**QUADRO DIMOSTRATIVO DELLE P.A. 572 COMUNI**  
 Pianimetria di u.l.a. in Comune di **FORTE DEI MARMI** Via **V. Bendandi**

RIFERIMENTO TIPO MAPPALE U° 1088 DEL 01/05/1992

PIANO TERZO

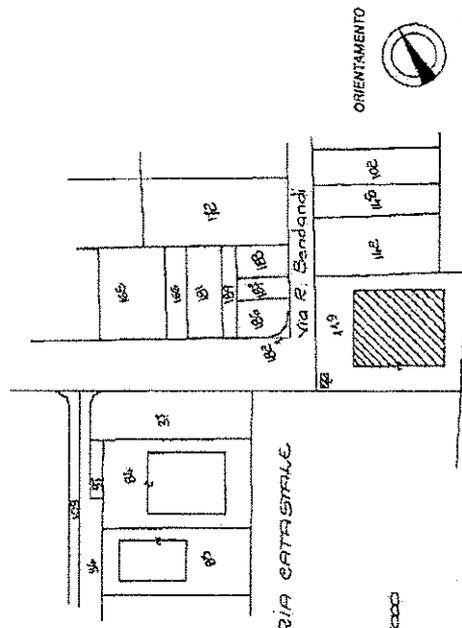
VIA BENDANDI



**LEGENDA**

- MAPPA 119 sub ① : VIA PIANO TERZO e PRIMO (LABORATORIO)
- MAPPA 119 sub ② : VIA PIANO PRIMO (PASTICCERIA)
- MAPPA 119 sub ③ : VIA PIANO TERZO (CASA ELETTRICA DI TRASMISSIONE)
- MAPPA 119 sub ④ : BELLE RI SUB ① - ② - ③ (CORTE)

PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTRALE

Foglio 112  
 Art. 119  
 Rapp. 1:2000



SCALA DI 1:500

RESERVATO ALL'USO

Consulente del Catasto  
**TAFFI & C. S.p.A.**  
 Geometri  
 della Provincia di **FORTE DEI MARMI**  
 n. 113, via **...**

Consulente del Catasto  
**GEOM. TAMPIERI PAOLO**  
 Geometra  
 della Provincia di **FORTE DEI MARMI**  
 n. 113, via **...**

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali   
 F. 1/2  
 n. 113, via **...**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di FORTE DEI MARMI - Foglio 112 - Particella 119 - Fabbricato planimetrico - scala non utilizzabile

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1993 - Data: 09/07/2018 - n. T9905 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Direzione Provinciale di Forlì  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: FORLÌ  
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 112	Particella 119		Tipo mappale	del:
FORLÌ							
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA RAFFAELE BENDANDI	13	T-1			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI	
2	VIA RAFFAELE BENDANDI	11	1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
3	VIA RAFFAELE BENDANDI	13	T			D01 OPIFICI	
4	VIA RAFFAELE BENDANDI		T			Partite speciali A	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica