

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Giudice Dott.ssa BARBARA VACCA

- Fall.to n° 50/2020-

“Fallimento società [REDACTED]”

Curatore del fallimento Dott.ssa LUCIA BORELLI

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, con studio in Via Giordano Bruno,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 del Fallimento società “[REDACTED]”, Dott.ssa Lucia Borelli, espone il proprio operato.

- 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;*
- 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 derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente 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;*

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

4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;

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

6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto 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, accerti 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;

7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti 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;

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

9) verifichi 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;

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

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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

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'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 non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili omogenei;

15) 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;

16) 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 e comunque superiori a €. 3.000,00;

17) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la 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;

18) 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, 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 di stima**);

19) **nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari**, 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;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la 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;

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o 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 in sede di vendita, etc.

22) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.

- Operazioni preliminari.

Effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena e Sezione Catasto;
- richiesta Certificazione di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Forlì;
- ricerche presso il Comune di Forlì per acquisire le pratiche edilizie che hanno interessato il terreno;
- ricerca presso Provincia di Forlì Cesena e Arpae;

- ricerche presso l'Ufficio Arpae E.R. Demanio Idrico;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti gli immobili oggetto di relazione;
- sopralluogo eseguito in data 05/03/2021, documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

- RISPOSTA AI QUESITI:

- 1.0) *Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare*

SENTENZA DI FALLIMENTO

- Sentenza dichiarativa di Fallimento del 16/11/2020 Rep. n° 50 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società ██████████ contro la società ██████████ avente ad oggetto l'intera proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 126, Particella 154 di mq. 166, Particella 176 di mq. 10.321, Particella 177 di mq. 1.880, Particella 184 di mq. 3.912, Particella 185 di mq. 3.057, Particella 34 di mq. 5.273, Particella 54 di mq. 6.631, Particella 55 di mq. 7.835, Particella 577 di mq. 1.297, Particella 579 di mq. 3.799, Particella 581 di mq. 521, Particella 583 di mq. 344, Particella 585 di mq. 1.019, Particella 595 di mq. 428 e Particella 598 di mq. 4.352.

Trascritta a Forlì il 09/12/2020 Art. 12.593 (All.to "1").

Identificazione catastale dei beni come risulta dalle visure eseguite in data 04/01/2021.

Piena proprietà di un appezzamento di terreno in parte a destinazione agricola ed in parte compreso in perimetro di ZNI(b) n.34, della superficie complessiva di mq. 50.835 catastali, sito in Comune di Forlì, località Pievequinta, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì (All.to "2"),
al Foglio 126,

Particella 34, seminativo di classe 2, di mq. 5.273, Reddito Dominicale €. 46,76, Reddito Agrario €. 34,04;

Particella 54, seminativo di classe 2, di mq. 6.631, Reddito Dominicale €. 58,80, Reddito Agrario €. 42,81;

Particella 55, seminativo di classe 2, di mq. 7.835, Reddito Dominicale €. 69,48, Reddito Agrario €. 50,58;

Particella 154, seminativo arboreo, di classe 2, di mq. 166, Reddito Dominicale €. 1,48, Reddito Agrario €. 1,07;

Particella 176, frutteto di classe 2, di mq. 10.321, Reddito Dominicale €. 253,44, Reddito Agrario €. 111,94;

Particella 177, seminativo di classe 2, di mq. 1.880, Reddito Dominicale €. 16,67, Reddito Agrario €. 12,14;

Particella 184, seminativo di classe 2, di mq. 3.912, Reddito Dominicale €. 34,83, Reddito Agrario €. 25,25;

Particella 185, seminativo di classe 2, di mq. 3.057, Reddito Dominicale €. 27,22, Reddito Agrario €. 19,74;

Particella 577, seminativo di classe 2, di mq. 1.297, Reddito Dominicale €. 11,55, Reddito Agrario €. 8,37;

Particella 579, seminativo di classe 2, di mq. 3.799, Reddito Dominicale €. 33,82, Reddito Agrario €. 24,53;

Particella 581, frutteto di classe 2, di mq. 521, Reddito Dominicale €. 12,79, Reddito Agrario €. 5,65;

Particella 583, vigneto di classe 2, di mq. 344, Reddito Dominicale €. 2,19, Reddito Agrario €. 2,93;

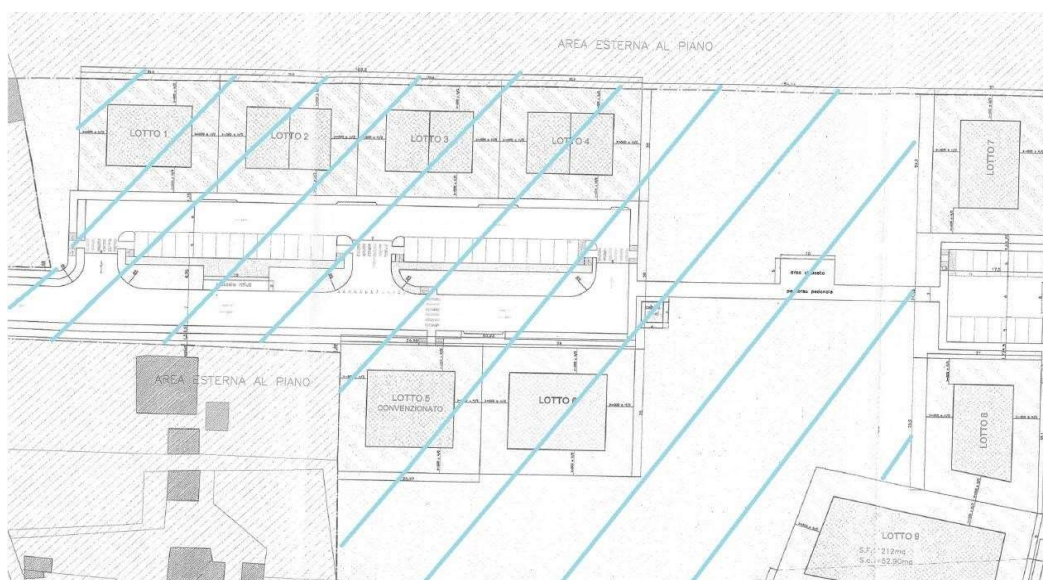
Particella 585, frutteto di classe 2, di mq. 1.019, Reddito Dominicale €. 25,02, Reddito Agrario €. 11,05;

Particella 595, seminativo di classe 2, di mq. 428, Reddito Dominicale €. 3,81, Reddito Agrario €. 2,76;

La porzione di terreno “edificabile” è ricompresa in un PUA di nuovo insediamento denominato “Area Pievequinta Est Z.N.I (b) 34” che ricomprende terreni di altra proprietà.

Nella porzione di terreno oggetto di procedura fallimentare, come da tavole di PUA, è prevista la realizzazione di n° 6 Lotti, di cui uno destinato a residenza convenzionata, il tutto per una superficie complessiva realizzabile pari a mq. 1.513 ed una superficie fondiaria complessiva di mq. 3.621. La restante parte di terreno in capo alla procedura fallimentare rientrante all’interno del PUA sarà destinata ad opere di urbanizzazione che, come previsto dalla Convenzione Edilizia, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Forlì.

- Ipotesi di lottizzazione -



Alla data della presente relazione il terreno risulta privo di urbanizzazione ed era in stato di abbandono, ricoperto da erba spontanea.



Sul fronte strada (via Cervese) è presente una recinzione da cantiere con cancello costituito da pannelli amovibili.



Si intende fare presente che non sono stati eseguiti sondaggi del terreno al fine di verificare eventuali sostanze e/o materiali inquinanti.

- 2.0) verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza.

PROVENIENZA

*Con atto di permuta del Dott. [REDACTED] di Forlì del 04/11/2009 Rep. n° 15476/9713, la [REDACTED] srl acquistava, per permuta, dai signori [REDACTED], la proprietaria del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 595 di mq. 428.

Trascritto a Forlì il 17/11/2009 Art. 12.356 (All.to “3”).

* Con atto di compravendita del Dott. [REDACTED] del 19/10/2007 Rep. n° 36.749 Raccolta n° 17812, la Società [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Forlì, località Pievequinta via Donnasanta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 154 di mq. 166; Particella 581 di mq. 521; Particella 583 di mq. 344 e Particella 585 di mq. 1.019 per una superficie complessiva di mq. 2.050.

Trascritto a Forlì il 24/10/2007 Art. 11.788 (All.to “4”).

*Con atto di prestazione con trasferimento di diritti del Dott. Notaio

██████████ del 15/11/2006 Rep. n°26279/7152 il sig. ██████████
vendeva alla Società ██████ l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 126 Particella 176 di mq. 10.321 e Particella 177 di mq. 1.880.

Trascritto a Forlì il 16/11/2006 Art. 13.991 (All.to "5")

* Con atto di prestazione con trasferimento di diritti del Dott. Notaio ██████████ del 15/11/2006 Rep. n° 26279/7152 i signori ██████████ e ██████████ unitamente e concordemente tra di loro, ciascuno per i rispettivi diritti vendevano alla Società ██████████, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 34 di mq. 5.273; Particella 54 di mq. 6.631; Particella 55 di mq. 7.835; Particella 184 di mq. 3.912; Particella 185 di mq. 3.057; Particella 575 di mq. 4.780; Particella 577 di mq. 1.297 e Particella 579 di mq. 3.799.

Trascritto a Forlì il 16/11/2006 Art. 13.990 (All.to "6")

NB: la particella 575 di mq. 4.780 con frazionamento del 16/10/2009 protocollo n° FO0203159 in atti dal 16/10/2009 veniva frazionata originando la attuale particella 598 di mq. 4.352 (di proprietà della Società fallita) e la particella 597 (già venduta dalla Società Fallita con atto Art. 12.356 del 2009).

Storia Ventennale

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ██████████ del 14/02/1982 Rep. 43860/8611 i signori ██████████ acquistavano dai signori ██████████ ██████████ l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 34 e 55 della superficie complessiva di Ha. 13.10.80. Con il medesimo atto il sig. ██████████ vendeva ai signori Maldini Luciano e Baldassari Romana che accettavano in regime di comunione legale fra loro, il piccolo fondo rustico con sovrastanti fabbricati

rurali sito in Comune di Forlì, frazione Pievequinta distinto, fra gli altri beni, al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 con le Particelle 54 e 62.

Trascritto a Forlì il 10/03/1982 Art. 2.041, variato il 01/10/2009 (All.to “7”).

NB: la particella 62 con variazione d’ufficio n° 904739.1/1991 in atti dal 15/12/1993 veniva soppressa dando origine, fra le altre le particelle 175, 182, 183, 184 e 185. Successivamente con frazionamento del 10/11/2006, protocollo n° FO0145213, in atti dal 10/11/2006 (n° 145213.1/2006) la particella 175 veniva frazionata originando le particelle 575 e 576. Con frazionamento del 16/10/2009, protocollo n° FO0203159, in atti dal 16/10/2009 n° 203159.1/2009 le particelle 575 e 576 venivano frazionate originando, fra le altre rispettivamente la particella 598 e la particella 595.

Le particelle 182 e 183 con frazionamento del 10/11/2006, protocollo n° FO0145213, in atti dal 10/11/2006 (n° 145213.1/2006) venivano soppresse originando, fra le altre, rispettivamente le attuali particelle 577 e 579.

*Con atto di vendita-permuta del Dott. Notaio [REDACTED] di Forlì del 20/09/1985 Rep. n° 7202/1501, fra gli altri, i signori [REDACTED] acquistavano in parti uguali fra loro l’intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 154 di mq. 166.

Trascritto a Forlì il 09/10/1985 Art. 5.420 variato il 01/09/2009 (All.to “8”)

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio [REDACTED] di Forlì del 24/04/1995 Rep. n° 9450, fra gli altri, il sig. [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] la quota di ½ di proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 154 di mq. 166.

Trascritto a Forlì il 16/05/1995 Art. 4.417 (All.to “9/A”)

*Con atto di divisione del Dott. [REDACTED] del 24/04/1995 Rep. n° 9452 fra i signori [REDACTED], al sig. [REDACTED] veniva assegnata l’intera proprietà del terreno

identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 123 di mq. 196; Particella 126 di mq. 600, Particella 146 di mq. 87; Particella 191 di mq. 4.800; Particella 192 di mq. 2.880; Particella 193 di mq. 16.213; Particella 200 di mq. 9.920; Particella 201 di mq. 13.451; Particella 30 di mq. 308 e Particella 31 di mq. 1.788.

Trascritto a Forlì il 16/05/1995 Art. 4.418 (All.to “9/B”)

NB: con frazionamento del 05/10/2007, protocollo n° FO0219894, in atti dal 05/10/2007 (n° 219894.1/2007) la particella 191 veniva frazionata originando fra le altre l'attuale particella 581 di mq. 521; la particella 192 veniva frazionata originando, fra le altre l'attuale particella 583 di mq. 344 e la particella 193 veniva frazionata originando, fra le altre l'attuale particella 585 di mq. 1.019.

-3.0) 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 fallita ██████████ (All.to “10”) e per immobile (All.to “11”) al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di relazione.

Trascrizioni contro

- Sentenza dichiarativa di Fallimento del 16/11/2020 Rep. n° 50 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società ██████████ contro la società ██████████ avente ad oggetto l'intera proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 126, Particella 154 di mq. 166, Particella 176 di mq. 10.321, Particella 177 di mq. 1.880, Particella 184 di mq. 3.912, Particella 185 di mq. 3.057, Particella 34 di mq. 5.273, Particella 54 di mq. 6.631, Particella 55 di mq. 7.835, Particella 577 di mq. 1.297, Particella 579 di mq. 3.799, Particella 581 di mq. 521, Particella 583 di mq. 344, Particella 585 di mq. 1.019, Particella 595 di mq. 428 e Particella 598 di mq.

4.352.

Trascritta a Forlì il 09/12/2020 Art. 12.593 (vedi All.to “1”).

- Convenzione Edilizia redatta dal Dott. Notaio ██████████ di Forlì il 02/05/2012 Rep. n° 21165/13576 a favore del Comune di Forlì contro fra gli altri la Società ██████████ riguardante fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particelle 154, 176, 177, 581, 583 e 585/P.

Trascritta a Forlì il 24/05/2012 Art. 5.425 (All.to “12”)

Tale convenzione riguardava l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo “ZNI (B) 34” sull'area posta in località Pievequinta di Forlì. Tale convenzione inoltre disciplina gli interventi di urbanizzazione e dell'attività edificatoria nell'ambito del suddetto PUA, etc...

Dalla ricerca eseguita sono emersi inoltre dei contratti preliminari di vendita redatti dalla Società Fallita per porzioni di terreno oggetto di procedura ed in dettaglio:

- Contratto preliminare di vendita di immobile del Dott. Notaio ██████████ ██████████ del 29/08/2012, Rep. n° 21743/13952, con il quale la Società ██████████ si obbligava a vendere ai signori ██████████ che, in solido, si obbligavano ad acquistare in ragione di ½ ciascuno, pro indiviso il lotto di terreno edificabile urbanizzato della superficie reale di circa mq. 570 sito in Comune di Forlì, località Pievequinta, via Donnasanta da frazionarsi dal maggior corpo attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particella 176.

NB: nell'atto veniva indicato che il contratto definitivo doveva stipularsi entro e non oltre il 31/12/2014 o al massimo entro il 30/06/2015 (il contratto definitivo sino ad oggi non è stato redatto ne trascritto).

Trascritto a Forlì il 10/09/2012 Art. 9.039 (All.to “13”)

- Preliminare di vendita del Dott. Notaio ██████████ di Forlì del

19/10/2007 Rep. n° 36750/17813 con il quale la Società [REDACTED] prometteva di vendere al sig. [REDACTED] il lotto di terreno edificabile non inferiore a mq. 700 sito in Comune di Forlì, frazione Pievequinta, con indice di edificabilità (superficie complessiva costruibile) di mq. 160, inserito nella lottizzazione da realizzarsi, da stralciarsi da maggior corpo a cura e spese della parte promittente dal terreno identificato con le Particelle 176 e 177.

NB: nell'atto veniva indicato che il contratto definitivo doveva stipularsi entro e non oltre il 31/12/2012 (il contratto definitivo sino ad oggi non è stato redatto ne trascritto)

Trascritto a Forlì il 24/10/2007 Art 11.789 (All.to "14")

Iscrizioni contro

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 04/06/2008 Rep. n° 12260/7756 dell'importo totale di €. 2.700.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.500.000,00 a favore della Banca di Forlì-Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Forlì contro la società [REDACTED] con sede a Forlì gravante l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particelle 154, 176/P; 177/P, 581, 583 e 585.

Iscritta a Forlì il 11/06/2008 Art. 2.819 (All.to "15")

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A NOME DEI PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED] (All.to "16"); [REDACTED] (All.to "17"); [REDACTED] (All.to "18") e [REDACTED] (All.to "19") accertando quanto segue.

A nome del sig. [REDACTED]:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] del 10/05/1996 Rep. n° 32881 a favore del Consorzio di Bonifica della

Romagna Centrale con sede a Ravenna contro, fra gli altri, i signori [REDACTED] [REDACTED] riguardante fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particelle 34, 54, 55 e 185, con il quale veniva istituita servitù di acquedotto.

Trascritto a Forlì il 05/06/1996 Art. 4.410 (All.to "20").

A nome dei sigg.ri [REDACTED] non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni immobili oggetto di procedura.

- 4.0) Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto- è stato estrapolato l'estratto di mappa catastale del terreno.

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

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

- 6.0) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca a nome della Società Fallita per verificare l'esistenza di contratti registrati per le porzioni immobiliari (All.to "21"), accertando i seguenti contratti:

* Contratto di comodato precario del 15/11/2006 sostituito integralmente con contratto di comodato precario ad uso gratuito del 08/10/2013, Registrato all'Agenzia delle Entrate il 02/08/2007 al n° 5559 Serie III, con il quale fra la società [REDACTED], concedeva in comodato alla sig.ra [REDACTED] il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 126 Particelle 34, 54, 55, 184, 185, 575, 577 e 579 per una superficie complessiva di ha. 3.65.84. Il contratto di comodato è essenzialmente gratuito con inizio dal 10/11/2014 e termine stabilito al 10/11/2020, senza rinnovo automatico dello stesso (All.to "22").

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono, ricoperto da erba spontanea e nella disponibilità della Società Fallita.

Canone di affitto

Considerata che il bene oggetto di procedura fallimentare è costituito da terreni in parte edificabili ed in parte agricoli, il suo canone annuo, ritenuto congruo, è pari a €. 1.000,00.

- 7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, etc..

Il terreno secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno rilasciato il 11/01/2021 rif. P.g. n° 460/2021 (All.to “23”) risulta essere interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento – art. 6, Normativa Piano di Bacino- Stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC;
- in fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario o di servizio all'appoderamento agricolo – art. 48 delle norme di PSC;
- in potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale – art. 36 delle norme di PSC;
- in parte in aree di rispetto stradale – art. 45 delle norme di PSC;
- in risorse idriche: condotta di distribuzione irrigua – artt. 37 e 40 delle norme di PSC;
- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

Il terreno non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

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

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

Per il terreno oggetto di procedura fallimentare non vi sono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale. Si intende fare presente però che per il terreno vigono i vincoli e gli obblighi di cui alla Convenzione redatta a favore del Comune di Forlì Art. 5425 del 24/05/2012, comprende, oltre al terreno oggetto della presente relazione, anche altri terreni di proprietà di soggetti terzi.

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

Le spese di gestione annua de terreno riguardante la pulizia dello stesso, lo sfalcio dell'erba, etc.. si possono quantificare in circa €. 1.000,00 annui, al netto di imposte comunali.

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

Presso il Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno rilasciato il 11/01/2021 rif. P.g. n° 460/2021 (vedi All.to "23") del dal quale risulta che il terreno è urbanisticamente classificato come segue:

- il terreno identificato con le Particelle 34, 54, 55, 184, 185, 577, 579, 595 e 598 è urbanisticamente compreso in Sottozona E4 (Territorio Rurale di contatto con gli spazi urbani) – art. 105 delle norme di RUE;

- il terreno identificato con le Particelle 154, 177, 581, 583, e 585 è urbanisticamente compreso in perimetro ZNI (b) n.34 (zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a bassa densità da attuare) – art. 96 delle norme di POC,

- il terreno identificato con la Particella 176 compreso in perimetro ZNI (b) n.34 (zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato

a bassa densità da attuare) – art. 96 delle norme di POC, ad eccezione di circa mq. 22 classificati Sottozona IM6c (strade di interesse urbano ed extra urbano da potenziare) – art. 171 delle norme di POC.

Il terreno risulta essere interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento – art. 6, Normativa Piano di Bacino- Stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC;
- in fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario o di servizio all'appoderamento agricolo – art. 48 delle norme di PSC;
- in potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale – art. 36 delle norme di PSC;
- in parte in aree di rispetto stradale – art. 45 delle norme di PSC;
- in risorse idriche: condotta di distribuzione irrigua – artt. 37 e 40 delle norme di PSC;
- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

Il terreno non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

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

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

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì è stato eseguito accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione presentata per l'area denominata ZNI(B) 34 di cui fa parte il terreno oggetto di procedura, estrapolando il Piano Urbanistico Attuativo con allegato lo schema di convenzione approvato con Deliberazione n° 164 del 19/12/2011 (All.to

“24”) previa approvazione dell’Amministrazione Provinciale di Forlì - Cesena con Delibera di Giunta Provinciale n° 10792/486 del 08/11/2011 (All.to “25”). Successivamente, lo schema di convenzione urbanistica, in fase di approvazione, è stato aggiornato, rispetto a quello predisposto in fase di adozione, a seguito dell’entrata in vigore della Legge 12/04/2011 n° 106, con la quale è stato convertito, con modificazioni, il Decreto Legge 13/05/2011 n°70, come da Determinazione del Comune di Forlì n° 366 del 17/02/2012 (All.to “26”). In merito al PUA è stata estrapolata copia della tavola “Planivolumetrico e aree da cedere” (All.to “27”) oltre le relazioni e pareri rilasciati per il medesimo PUA (All.to “28”).

Presso l’Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Forlì è stato eseguita una ulteriore ricerca accertando:

- Permesso di Costruire n° 144 del 14/08/2012 rilasciato dal Comune di Forlì a [REDACTED] per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell’area denominata ZNI (B) 34 Pievequinta Est, via Cervese – via Donnasanta (All.ti “29”-“30”-“31”-“32”-“33”-“34”-“35”-“36”-“37”-“38”-“39”-“40”).

In merito al medesimo P.C. n. 144, in data 08/11/2012 veniva depositato Comunicazione di Inizio Lavori con il quale veniva attestato che il giorno 09/11/2012 sarebbero iniziati i lavori. (All.to “41”). Nella medesima giornata veniva depositato in Comune di Forlì nomina del collaudatore delle opere di urbanizzazione del PC 144/2012 nella persona dell’Ing. [REDACTED].

- Autorizzazione n° 311 del 22/10/2012 rilasciata dal Comune di Forlì alla Società [REDACTED] per apertura di nuovo accesso di mt. 7,00 per collegamento area di nuovo insediamento a due nuclei di lotti residenziali (tratto urbano) lungo la SP 2 di Cervia (All.to “42”)

NB: si invita chiunque fosse interessato 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.

STATO DELLE PRATICHE URBANISTICO- EDILIZIE

Sulla base delle ricerche eseguite e i documenti forniti dall'Amministrazione Comunale, risulta che il Permesso di Costruire n° 144 del 2012 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è decaduto poiché sono decorsi i tempi previsti dalla Legge per la conclusione dei lavori (3 anni dall'inizio dei lavori del 08/11/2012). Le opere di urbanizzazione, alla data della presente relazione, non erano ancora state realizzate.

L'area è assoggettata alla disciplina urbanistica dettagliata nel Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato ZNI (b) 34 approvato e convenzionato, per tutta la durata di validità della convenzione urbanistica, pertanto fino al 02/05/2022.

Nel periodo intercorrente tra la data odierna e la scadenza, sarà possibile realizzare le opere di Urbanizzazione previste per il comparto, previa richiesta di titolo edilizio, e sarà possibile presentare domanda tendente ad ottenere i Permessi di costruire per gli edifici previsti dal PUA approvato.

Fino alla scadenza del PUA, pertanto, i lotti compresi nel comparto sono equiparabili a "aree edificabili", con gli indici e le tipologie previste dagli elaborati del PUA. Alla scadenza della validità del PUA, l'area sarà disciplinata dalle norme del Piano Urbanistico Generale (PUG), che dovrà essere approvato dall'Amministrazione comunale entro il termine del 31.12.2023, a ridosso quindi della scadenza del PUA.

In relazione al nuovo strumento urbanistico generale, si fa presente che la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 prevede termini perentori per il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica; tali termini, come modificati con L.R. 31 luglio 2020 n. 3 art. 8, sono fissati al 31/12/2021 per l'assunzione del PUG e al 31/12/2023 per la sua approvazione.

- Ai sensi della medesima L.R. 24/2017, art. 4, c. 7 lett.c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque (sei per effetto del c. 2 art. 9 della L.R. 3/2020) anni dalla data di entrata in vigore della presente legge>, pertanto si conferma che essendo il PUA in oggetto approvato prima dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e convenzionato prima della scadenza del 31/12/2023 (o dell'approvazione del PUG), esso mantiene la sua validità anche a seguito dell'assunzione del nuovo strumento urbanistico generale, fino alla scadenza della convenzione sottoscritta, ovvero fino al 02/05/2022, termine prorogato di ulteriori tre anni, come da lettera del Comune di Forlì (All.to 43), quindi con scadenza al 02/05/2025, fermo restando tutte le altre previsioni previste nella convenzione.

- 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 ...

Alla data del sopralluogo non sono state opere edilizie sul terreno.

Il terreno era libero da costruzioni e/o manufatti di qualsiasi genere.

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

Le porzioni immobiliari oggetto di relazione non risultano gravate da censo, livello, etc..

La proprietà del terreno in capo alla società fallita deriva da atto di permuta del Dott. Notaio ██████████ di Forlì del 04/11/2009 Rep. n° 15476/9713 trascritto a Forlì il 17/11/2009 Art. 12.356; Atto di compravendita del Dott. ██████████ del 19/10/2007 Rep. n° 36.749 Raccolta n° 17812, trascritto a Forlì il 24/10/2007 Art. 11.788; Atto di prestazione con trasferimento di diritti del Dott. Notaio ██████████ del 15/11/2006 Rep. n°26279/7152 trascritto a Forlì il 16/11/2006 Art. 13.991 e atto di prestazione con trasferimento di diritti

del Dott. ██████████ del 15/11/2006 Rep. n° 26279/7152, trascritto a Forlì il 16/11/2006 Art. 13.990.

- 14.0) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica...

Trattandosi di un terreno, lo stesso, non è soggetto ad Attestato della Prestazione Energetica.

-15.0) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto

L'estratto di mappa è corrispondente allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

-16.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria

Il terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì.

-17.0) Qualora rilievi variazioni colturali o cambio d'uso, accerti se è già stata presentata agli Uffici competenti domanda di variazione

Non sono state accertate variazioni di cambio d'uso e utilizzo tali da rendere necessaria la presentazione di una variazione colturale e/o di altro tipo.

-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni

Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

Poiché trattasi di terreno con caratteristiche di destinazione urbanistica differenti per le quali vi sono anche valori diversi, si espongono due gruppi distinti, con le rispettive superfici.

Terreno edificabile

Particella 154	Mq. 166 (catastali)
Particella 176	Mq. 10.321 (catastali)
Particella 177	Mq. 1.880 (catastali)
Particella 581	Mq. 521 (catastali)

Particella 583	Mq. 344 (catastali)
Particella 585	<u>Mq. 1.019 (catastali)</u>
Totale	Mq. 14.251 (catastali)
	<u>Terreno agricolo</u>
Particella 34	Mq. 5.273 (catastali)
Particella 54	Mq. 6.631 (catastali)
Particella 55	Mq. 7.835 (catastali)
Particella 184	Mq. 3.912 (catastali)
Particella 185	Mq. 3.057 (catastali)
Particella 577	Mq. 1.297 (catastali)
Particella 579	Mq. 3.799 (catastali)
Particella 595	Mq. 428 (catastali)
Particella 598	<u>Mq. 4.352 (catastali)</u>
Totale	Mq. 36.584 (catastali)

- Criterio di stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

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 commerciale, (calcolato applicando i rapporti mercantili consueti, ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore

costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore, infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Terreno edificabile urbanizzato

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno edificabile , Pievequinta Forlì	840	€ 120.000,00	€ 142,86
Terreno edificabile via Olindo Vernocchi	840	€ 95.000,00	€ 113,10
Terreno edificabile a Forlì. Zona Pievequinta, lotto di terreno edificabile già urbanizzato di mq. 560 circa, con la possibilità di costruirvi una abitazione mono/bifamiliare di circa 250 mq. , più i servizi."	840	€ 95.000,00	€ 113,10
valore medio			€ 123,02

Terreno agricolo

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno Agricolo in Forlì, zona Carpinello	19000	€ 78.000,00	€ 4,11
Terreno Agricolo in Pievequinta di Forlì	87500	€ 400.000,00	€ 4,57
Terreno Agricolo in Pievequinta	13163	€ 22.500,00	€ 1,71
Terreno Agricolo in Forlì	20900	€ 50.000,00	€ 2,39
valore medio			€ 3,19

- Valutazione.

- a) Porzione di terreno a destinazione edificabile

Premesso che nelle valutazioni si deve tenere conto della convenzione stipulata con il Comune di Forlì in data 02/05/2012 rep. 21165 raccolta 13576 Trascritta

a Forlì il 24/05/2012 art. 5425 RP. Tale convenzione ha validità di anni dieci, con scadenza al 02/05/2022, prorogata di anni 3, quindi con scadenza definitiva 02/05/2025. Trascorso tale periodo senza la presentazione di un progetto concordato per le opere di urbanizzazione, la convenzione scade ed il terreno ritorna nella sua destinazione agricola. La convenzione prevede inoltre anche il coinvolgimento di altri proprietari, che potrebbero non essere più interessati ad edificare degli immobili per la residenza, tenuto conto del momento poco favorevole del mercato immobiliare.

Prendendo come riferimento base il valore del terreno edificabile, risultante dalla ricerca, come da scheda dei comparabili sopra riportata, decurtato dei costi che si dovranno sostenere per le opere di urbanizzazione, le cessioni e gli interventi di edilizia convenzionata. Impegni che si ritiene che incidano sulla superficie fondiaria per circa il 70%.

Valore di riferimento € 123,02 – 70% = € 36,91 al mq.

Per cui avremo: $V. = \text{mq. } 14.251 \times \text{€ } 36,91/\text{mq.} = \text{€ } 526.004,41$

Porzione di terreno a destinazione agricola

Trattasi del terreno che ha sempre mantenuto la destinazione agricola:

$\text{Mq. } 36.584 \times \text{€ } 3,19 = \text{€ } 116.702,96.$

VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO: (edificabile + agricolo)=

$\text{€ } 526.004,41 + \text{€ } 116.702,96 = \text{€ } 642.707,37.$

- b) Stima del terreno a convenzione decaduta:

Questa stima prende come riferimento base il valore del terreno con destinazione agricola. Situazione si verrà a creare con la decadenza della convenzione (02/05/2025) che porterà tutto il terreno nuovamente con la destinazione agricola.

Superficie complessiva del terreno

$(\text{Mq. } 14.251 + \text{Mq. } 36.584) = \text{Mq. } 51.105 \times \text{€ } 3,19 = \text{€ } 163.024,95.$

Valore del terreno con la convenzione decaduta.

- 19.0) **Nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili ...**

I beni oggetto di procedura fallimentare riguardano l'intera proprietà in capo alla società [REDACTED].

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

Piena proprietà di un appezzamento di terreno in parte a destinazione agricola (Mq. 36.584 catastali) ed in parte compreso in perimetro di ZNI (b) n.34 (Mq. 14.251 catastali), e così complessivamente di mq. 50.835 catastali, sito in Comune di Forlì, località Pievequinta, identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 126, Particelle 34, 54, 55, 154, 176, 177, 184, 185, 577, 579, 583, 585, 595 e 598, in capo alla ditta catastale: [REDACTED], con sede in Forlì P.IVA 03612540405, proprietaria per 1/1.

Parte del terreno rientra in un PUA di nuovo insediamento denominato Area Pievequinta Est Z.N.I. (b) 34 mentre parte dello stesso ha una destinazione urbanistica agricola. Il PUA è stato oggetto di Convenzione Urbanistica avente validità fino al 02/05/2022, termine prorogato di ulteriori tre anni, come da lettera del Comune di Forlì, quindi con scadenza al 02/05/2025, fermo restando tutte le altre previsioni previste nella convenzione.

Il terreno alla data del sopralluogo era in stato di abbandono, ricoperto da erba spontanea e nella disponibilità della Società Fallita.

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

I beni oggetto di procedura fallimentare si ritengono vendibili in un unico Lotto, come prospettato nella presente relazione.

- 22.0) **Compili la relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale.**

Trattandosi di un terreno non si rende necessaria la redazione della relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale.

- 23.0) Conclusioni riepilogative.

Piena proprietà di un appezzamento di terreno in parte a destinazione agricola (Mq. 36.584 catastali⁹ ed in parte compreso in perimetro di ZNI (b) n.34 (Mq. 14.251 catastali), e così complessivamente di mq. 50.835 catastali, sito in Comune di Forlì, località Pievequinta, identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 126, Particelle 34, 54, 55, 154, 176, 177, 184, 185, 577, 579, 583, 585, 595 e 598, in capo alla ditta catastale: ██████████, con sede in Forlì P.IVA 03612540405, proprietaria per 1/1.

Parte del terreno rientra in un PUA di nuovo insediamento denominato Area Pievequinta Est Z.N.I. (b) 34 mentre parte dello stesso ha una destinazione urbanistica agricola. IL PUA è stato oggetto di Convenzione Urbanistica avente validità fino al 02/05/2022, prorogata per ulteriori tre anni, quindi fino al 02/05/2025.

Il terreno è in stato di abbandono e nella disponibilità della Società Fallita.

La vendita del terreno è soggetta a IVA e Tassa di Registro.

Si prospettano due ipotesi di valore:

a) Valore venale dell'intera proprietà con la Convenzione ancora valida, pari a € . 642.707,37.

di cui:

€ . 526.004,41 (Valore imputabile alla parte edificabile)

€ . 116.702,96 (Valore imputabile alla parte agricola)

- b) Valore del terreno a convenzione decaduta, pari € . 163.024,95.

- Note.

* 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;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* 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 rilasciati dai Comuni interpellati.

* 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, li 22/03/2021.

Il Perito incaricato

Geom. Roberto Zanella

Allegati:

- All.to “1” – Sentenza di Fallimento n. 12.593 del 2020;
- All.to “2” – Documentazione catastale;
- All.to “3” – Compravendita art. 12.356 del 2009;
- All.to “4” – Compravendita art. 11.788 del 2007;
- All.to “5” – Atto di prestazione art. 13.991 del 2006;
- All.to “6” – Atto di prestazione art. 13.990 del 2006;
- All.to “7” – Compravendita art. 2.041 del 1982 variato nel 2009;
- All.to “8” – Atto di vendita-permuta art. 5.420 del 1985 variato nel 2009;
- All.to “9/A” – Compravendita art. 4.417 del 1995;
- All.to “9/B” – Divisione art. 4.418 del 1995;
- All.to “10” – Ispezione ipotecaria a nome ██████████
- All.to “11” – Ispezione ipotecaria per immobile;
- All.to “12” – Convenzione Edilizia art. 5.425 del 2012;
- All.to “13” – Contratto preliminare vendita immobile art. 9.039 del 2012;
- All.to “14” – Preliminare di vendita art. 11.789 del 2007;
- All.to “15” – Ipoteca volontaria art. 2.819 del 2008;
- All.to “16” – Ispezione ipotecaria a nome Maldini Luciano;
- All.to “17” – Ispezione ipotecaria a nome Baldassari Romana;
- All.to “18” – Ispezione ipotecaria a nome Mosconi Adelmo;
- All.to “19” – Ispezione ipotecaria a nome Mosconi Luigi;
- All.to “20” – Servitù di acquedotto art. 4.410 del 1996;
- All.to “21” – Richiesta Agenzia Entrate Forlì;
- All.to “22” – Contratto di comodato precario;
- All.to “23” – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All.to “24” – Deliberazione n° 164 del 19/12/2011;
- All.to “25” – Delibera di Giunta Provinciale n° 10792/486 del 08/11/2011;
- All.to “26” – Determinazione del Comune di Forlì n° 366 del 17/02/2012;

All.to “27” – Tavola 2- Planivolumetrico e aree da cedere;

All.to “28” – Relazioni e pareri rilasciati per il P.U.A.;

All.to “29” – Permesso di Costruire n° 144 del 14/08/2012;

All.to “30” – Relazione tecnica allegata al P.C.;

All.to “31” – Tav. 1 allegata al P.C.;

All.to “32” – Tav. 2 allegata al P.C.;

All.to “33” – Tav. 3 allegata al P.C.;

All.to “34” – Tav. 4 allegata al P.C.;

All.to “35” – Tav. 5 allegata al P.C.;

All.to “36” – Tav. 6 allegata al P.C.;

All.to “37” – Tav. 7 allegata al P.C.;

All.to “38” – Tav. 8 allegata al P.C.;

All.to “39” – Tav. 9 allegata al P.C.;

All.to “40” – Tav. 10 allegata al P.C.;

All.to “41” – Comunicazione di Inizio Lavori del 08/11/2012;

All.to “42” – Autorizzazione n° 311 del 22/10/2012.

All.to “43” – Lettera del Comune di Forlì del 16/03/2021.