

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE

-R.G. 19/2021-

“Liquidazione dei beni R.G. 3/2021”

Liquidatore: Dott.ssa Alessandra Ortali

La sottoscritta **Canali p.a. Fabrizia**, nata a Cesena il 23/07/1966, con studio in Via Giordano Bruno 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Romagna al n° 412 e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, nominata su istanza dalla Dott.ssa Alessandra Ortali, e conseguente assunzione dell’incarico in data 22/11/2021, in qualità di esperto estimatore per gli immobili in capo al

R.G. 19/2021, espone:

- Oggetto dell’incarico.

*“Procedere alla stima dell’appartamento di civile abitazione sito in Cervia, Viale Giuseppe Di Vittorio n.° 88, p.T. iscritto al Catasto Fabbricati di Cervia al Foglio [1117] 26, Sub. 8 - della Particella 1117 - di proprietà del socio l
deceduto”.*

“Descrizione ed eventuale valutazione di una area urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 148, Catg. F/1”.

- Operazioni svolte.

La scrivente ha provveduto:

- ad eseguire le ricerche ipo-catastali presso l’Ufficio Provinciale di Ravenna e Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ad eseguire ricerche presso l’Ufficio dell’Agenzia del Territorio di Forlì e Ravenna- Sezione Catasto;

- ad eseguire ricerche presso il Comune di Cervia al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ad eseguire ricerche presso il Comune di Forlì (Ufficio Espropri);
- ad eseguire richiesta di spese condominiali pregresse insolute all'Amm.re di Condominio per il Lotto Primo;
- ad eseguire richiesta al Notaio per reperire l'atto di provenienza per il Lotto Primo;
- ad eseguire le ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE;
- ad eseguire nelle giornate del 30-11-2021 e del 06-12-2021 il sopralluogo con i rilievi metrici degli immobili documentato con fotografie lo stato dei luoghi.

- Beni interessati dal Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio n. 3/2021 di RG. Gruppo Avicolo Soc. Agr. S.S. e soci in proprio Masetti Sebastiano e Masetti Massimo.

-LOTTO PRIMO-

- Identificazione catastale

Intera proprietà di un appartamento sito in Cervia, via Giuseppe Di Vittorio n.° 88, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cervia, (All.to "1")
al **Foglio 26**

Particella 1117 sub. 8, cat. A/2 di classe 2 di 4,5 vani, Rendita Catastale €. 534,53;
in capo alla ditta catastale:

_____ nato a Forlì _____ c.f.: I
proprietario per 1000/1000 (Deced _____)

Oltre i proporzionali diritti, pari a _____ 000 sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza censita al **C.T.** del Comune di Cervia al Foglio 26 Particella 1117, Ente Urbano di mq. 1.040.

- Confini.

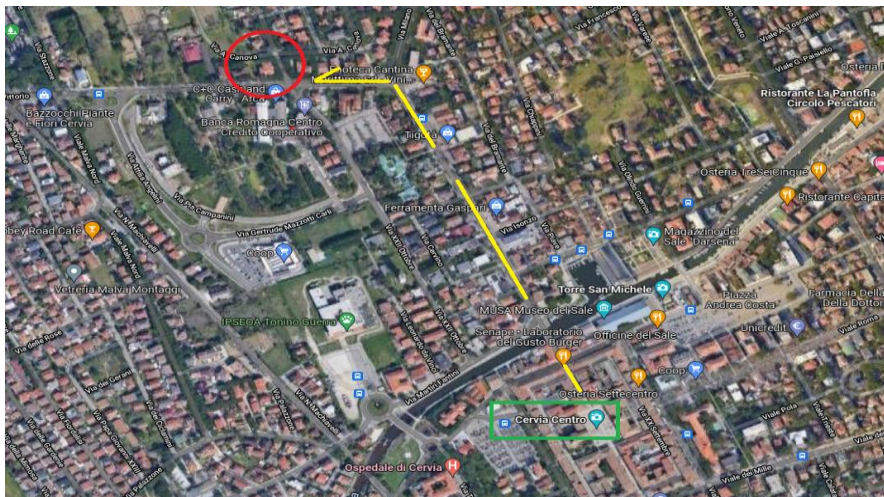
La proprietà confina con le parti comuni da più lati, ragioni , salvo altri.

- Descrizione generale della zona.

L'immobile è posto in località Milano Marittima, Comune di Cervia, Viale Giuseppe Di Vittorio, al n.° 88, facilmente raggiungibile dal centro storico di Cervia in direzione Milano Marittima, oltrepassando il Canale di Cervia e percorrendo il Viale Giuseppe Di Vittorio, per circa 100 mt., mantenendo la direzione verso le Terme - Parco Naturale fino a raggiungere il civico n.° 88 sul lato destro del viale.

Il tessuto urbanistico circostante è di carattere prevalentemente residenziale e commerciale caratterizzato da abitazioni e piccoli condomini.

La zona è servita dalle opere di primaria e secondarie urbanizzazione, inoltre è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici, essendo ben inserita all'interno della viabilità urbana.

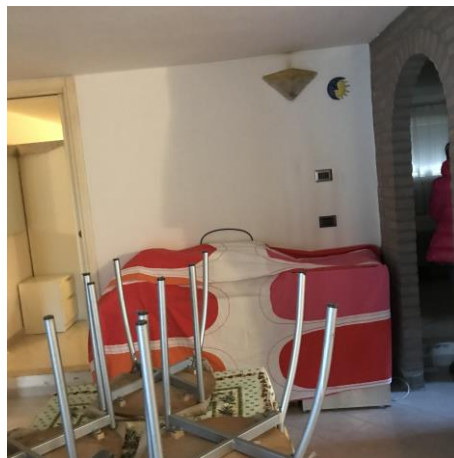
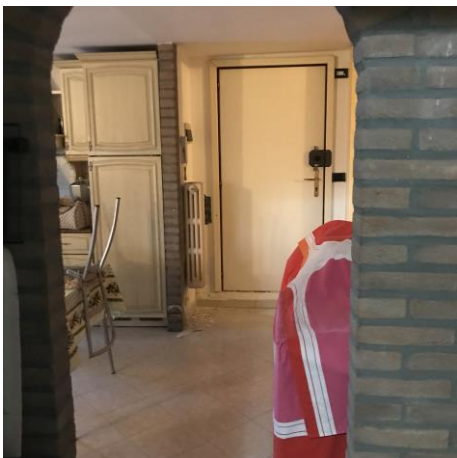


- Descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di stima.

L'appartamento da stimare si trova al primo terra (ex servizi) del fabbricato condominiale ed è raggiungibile sia dall'atrio comune del fabbricato, sia con l'accesso direttamente dall'area cortilizia condominiale.



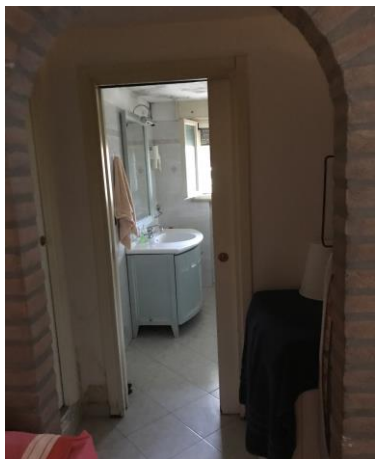
L'alloggio comprende un locale soggiorno/pranzo di mq. 26,50, due camere da letto, rispettivamente di mq. 12,57 e mq. 12,25, un bagno di mq. 3,99, un disimpegno di mq. 1,80, con un'altezza interna da mt. 2,11 a mt. 2,28.



La pavimentazione dell'appartamento è in materiale ceramicato, pareti intonacate e tinteggiate.



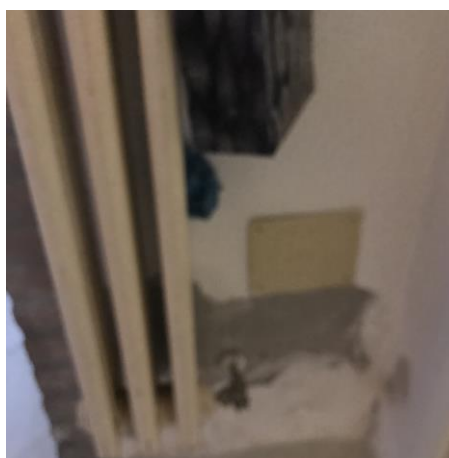
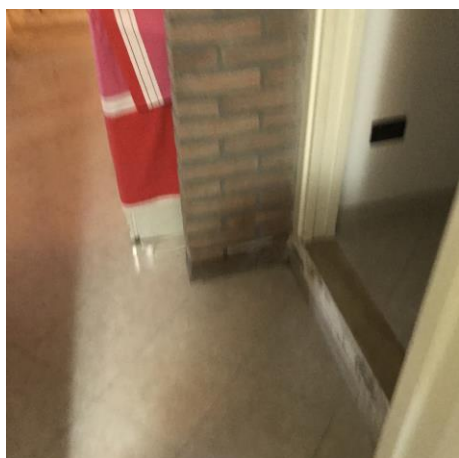
Il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica ed ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle per una altezza di 2 mt.; è completo di tutti i vasi sanitari, lavabo e dispone di box doccia.



In occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza di muffa nel soffitto e nelle pareti del bagno e camere da letto.



Nella zona giorno sono state accertate chiazze di umidità con distacco della tinteggiatura



Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, corredati di tapparelle in plastica.

Le porte interne sono prevalentemente in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas, posta all'esterno dell'appartamento, adiacente alla porta d'ingresso, sul retro del fabbricato condominiale e da corpi radianti in ferro in tutti i vani.

In generale l'appartamento necessita di opere di manutenzione, in particolare ha la necessità di interventi interni di tinteggiatura e ripristino dell'intonaco nelle aree interessate dall'umidità e dai distacchi.

- Provenienza e Storia ventennale

- Con atto di compravendita del Dott. _____ di Forlì del 19/06/1997 Rep. n° 80.119, Racc. 7.116, il sig. _____ acquistava da _____ l'intera proprietà dell'unità immobiliare e precisamente l'appartamento posto al piano terra del fabbricato condominiale, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cervia, al Foglio 26 Particella 1117 subalterno 8; oltre la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 de Codice Civile, fra le quali trovansi l'area coperta e scoperta di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cervia al Foglio 26 Particella 1117, Ente Urbano di mq. 1.040.

Trascritto a Ravenna il 04/07/1997 Art. 5.933 (All.to "2").

N.B. L'atto veniva rettificato in quanto nel suddetto atto veniva erroneamente acquisito il soggetto contro come _____;

Trascritto a Ravenna il 15/07/1997 Art. 6.302.

- Con atto del notaio I _____ Cervia del 27/02/1995, rep. 81242/11.133 I, i Sig. _____ vendevano al sig. T _____ l'appartamento in Cervia censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 26, Particella 1117, sub. 8, con i proporzionali diritti di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune, fra cui area

cortilizia al catasto Terreni del Comune di Cervia al Foglio 26 particella 1.117 (Ente Urbano) di mq. 1040.

Trascritto a Ravenna il 08/03/1995 Art. 2.251 variato in data 02/02/2010 (All.to 3).

- Formalità Pregiudizievoli.

Presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna -Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. (All.to "4") e per immobile (All.to "5"), accertando quanto segue.

Trascrizioni

Nessuna ad eccezione dell'atto di provenienza notaio I del 19/06/1997, rep. 80119/7116.

Trascritto a Ravenna art. 5933 del 04/07/1997.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca del 05/12/2011 Rep. n° 128573/18130 dell'importo totale di €. 400.000,00 a fronte di un capitale di €. 415.207,46 favore della ,

(AT) (creditore ipotecario) contro il s

(terzo datore di ipoteca) e contro la società ' _ _

z con sede in Forlì (debitore non datore) gravante l'intera proprietà dell'unità immobiliare, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cervia, al Foglio 26 Particella 1117 subalterno 8;

Iscritta a Ravenna il 16/12/2011 Art. 4.488 (All.to "6").

- Formalità pregiudizievoli a carico dei proprietari nel ventennio.

Presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna -Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari:

Tombetti Eugenio (All.to "7"), non accertando formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto nel presente Lotto.

(All.to" 8"), non accertando formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto nel presente Lotto.

- Situazione occupazionale.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 30/11/2021, l'immobile era nella disponibilità della proprietà, come dichiarato dal sig. _____ che ha presenziato al sopralluogo e aperto i locali.

Canone di affitto

Considerata la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso, lo stato manutentivo, si ritiene congruo un canone di affitto annuo di €. 6.600,00 annui (€. 550,00 mensili).

- Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

La documentazione è stata messa a disposizione dal Comune di Cervia a seguito di richiesta di accesso agli atti del 01/12/2021.

- Elenco atti Urbanistici Amministrativi che hanno interessato l'immobile:

(All.to "9")

- Fabbricato edificato con Licenza n. 664/991 del 27/12/1972 e successive Varianti:
 - Licenza n. 218 Pratica n. 312 del 02/05/1973
 - Licenza n. 294 Pratica n. 445 del 18/06/1973;
 - Licenza n. 360 Pratica n. 578 del 03/09/1974;
 - Abitabilità n. 129 del 25/09/1974.
- Verbale di accertamento del 15/03/1975 del Comune di Cervia a carico del sig. _____ ed altri con il quale;
- *"Diffida di ripristino n. 1 prot n. 5878/UT/1459/E del 18/03/1976 del Comune di Cervia alla ditta _____ in difformità alla Licenza Edilizia 360/578 rilasciata in data 03/09/1974 per aver operato lavori edili di modifica tali da trasformare locali al piano terra ad uso servizi, in una unità immobiliare con carattere abitativo;*
- *Diffida di ripristino n. 2 prot n. 5879/UT/1458/E del 22/03/1976 del Comune di*

Cervia alla ditta in difformità alla Licenza Edilizia 360/578 rilasciata in data 03/09/1974 per aver operato lavori edili di modifica tali da trasformare locali al piano terra ad uso servizi, in una unità immobiliare con carattere abitativo;

- Diffida di ripristino n. 3 prot n. 5880/UT/1457/E del 18/03/1976 del Comune di Cervia alla ditta in difformità alla Licenza Edilizia 360/578 rilasciata in data 03/09/1974 per aver operato lavori edili di modifica tali da trasformare locali al piano terra ad uso servizi, in una unità immobiliare con carattere abitativo;

- Diffida di ripristino n. 4 prot n. 5881/UT/1456/E del 18/03/1976 del Comune di Cervia alla ditta ed altri in difformità alla Licenza Edilizia 360/578 rilasciata in data 03/09/1974 per aver operato lavori edili di modifica tali da ricavare dal piano terra e dal sottotetto ad uso servizi, quattro unità immobiliari con carattere abitativo;

- Concessione in Sanatoria n. 2164 del 27/08/1993 per il cambio d'uso da servizi ad abitazione al piano terra;

- Comunicazione prot. n. 22752 del 31/10/1994 con successiva Variante del 26/01/1995 presentata per opere interne;

- Comunicazione di Fine Lavori del 01/04/1995, con riportata la data del sopralluogo di verifica Fine Lavori avvenuta in data 09/05/1995.

- Conformità catastale.

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna-Sezione Catasto Fabbricati e Catasto Terreni la situazione agli atti (planimetria catastale e mappa catastale ai terreni) corrispondono allo stato dei luoghi.

- Certificazione Energetica.

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato rilevato che per l'alloggio non era registrato alcun Certificato A.P.E. Al riguardo si è provveduto a far redigere Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.) n.° 08868-287713-2022 registrato il 03/02/2022, valido fino al 03/02/2032

dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "G". (All.to "10")

- Spese Amministratore Condominiale.

- Dagli accertamenti presso l'amministrazione condominiale pro tempore () risulta che per l'alloggio risultano spese condominiali pregresse non pagate per €. 556,19 (Periodo anno 2021). (All.to "11")

- Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

La superficie commerciale dell'appartamento (al lordo dei muri) è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco. Si è proceduto calcolando le superficie nette con l'aggiunta della percentuale media del 15% per l'incidenza dei muri interni ed esterni.

Appartamento p. terra Mq. 65,67 al 100% = Mq. 65,67

- Criterio di stima e valutazione dell'appartamento.

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

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, 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, studi notarili, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna i valori di avvenute compravendite per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
-------------	----------------------------	--------	----------------------

Quadrilocale viale Vittorio Veneto 41 Cervia, adiacente al centro e al porto canale proponiamo appartamento posto al piano terra rialzato sviluppato su un unico livello.	92	€ 290.000,00	€ 3.152,17
Villa a schiera viale G di Vittorio 88, Cervia La villetta si trova in una posizione particolarmente comoda sia al centro di Cervia che a quello di Milano Marittima, rimanendo vicina a tutti i principali servizi e al porto canale.	150	€ 400.000,00	€ 2.666,66
Villa bifamiliare viale Vittorio Veneto 33, Cervia, la porzione di bifamiliare si colloca in una zona residenziale, a pochi passi dal centro sia di Milano Marittima che di Cervia.	146	€ 330.000,00	€ 2.260,27
	V. unitario		€ 2.693,03

Valore di riferimento reperiti presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Ravenna, il valore di immobili civili, in condizioni normali, nella zona urbana di Cervia e varia da un minimo € 2.200 ad un massimo di € 3.100 al mq.



Ti trovi in [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: CERVIA

Fascia/zona: Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/M)	Min	Max	Superficie (L/M)
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3100	L	6,4	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2200	L	4,5	6,4	L
Box	NORMALE	1100	1550	L	3,2	4,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	660	1250	L	2,6	3,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	660	950	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	3100	L	6,4	9	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui sono inserite, l'ubicazione, lo stato manutentivo e conservativo delle porzioni immobiliari e la crisi del mercato immobiliare, si ritiene

di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €.
[(€.2.693,03 + €. 2.650,00) : 2] = €/mq. 2.671,51

Poiché le valutazioni indicate sono riferite ad immobili di condizioni normalità, sia manutentiva che impiantistica, nel nostro caso si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche), riconoscendo come parametro neutro 1,00, avremo:

Condizioni estrinseche (costruzione normale) = 1,00

Condizioni intrinseche (materiali interni e vetustà) = 0,80

Decurtazione relativa all'altezza interna (Mt. 2.11-2.28) = 0,80

Richiesta da parte del mercato (discreta per contesto zona turistica) = 0,90

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT= 1,00 * 0,80 * 0,80 * 0,90 = 0,576}$$

Applicando al valore unitario con il coefficiente di merito avremo un valore specifico relativo al nostro bene pari a (€/mq.2.671,51* 0,576) = €. **1.538,79/mq.**

Il valore unitario raggiunto sarà applicato alla superficie complessiva delle varie unità immobiliari poiché è stata già ragguagliata in base alla tipologia e alle caratteristiche delle singole unità.

Pertanto avremo:

$$\text{V. (appartamento al p.t.) Mq. 65,67 x €/mq. 1.538,79 = } \quad \mathbf{€. 101.052,34.}$$

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia
della porzione immobiliare

Considerata la mancanza di garanzia sull'immobile, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

$$\mathbf{\text{Valore attuale del bene = €. 101.052,34 - 10\%= } \quad \mathbf{€. 90.947,10.}$$

-LOTTO SECONDO -

- Provenienza e Storia ventennale

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio [redacted] di Forlì del 24/10/1988 Rep. n° 26283 Raccolta n° 1675, i signori [redacted] e [redacted] acquistavano dalla Società A: [redacted]

[redacted], l'intera proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno di un appezzamento di terreno agricolo, con sovrastante capannone ad uso avicolo, sito in Comune di Forlì censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69 di mq. 6.060.

Trascritto a Forlì il 15/11/1988 Art. 8.326 (All.to "13")

Nel ventennio la proprietà dell'immobile era già in capo agli esecutati [redacted]

N.B. al Catasto Terreni con frazionamento del 09/12/2020 pratica n. FO0061238 in atti dal 09/12/2020 la Particella 69 di mq. 6.060 veniva frazionata andando ad originare la Particella 148 di mq. 108 (Ente Urbano);

al Catasto Fabbricati con Pratica n. FO0061815, in atti dal 14/12/2020 sulla Particella 148 veniva costituita l'area urbana di mq. 108.

- Formalità Pregiudizievoli.

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. [redacted] (All.to "14"), del sig. [redacted] (All.to "15"), e per immobile (All.to "16"), accertando quanto segue.

Trascrizioni contro

- Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2017 Rep. n° 1667/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena con sede a Siena, contro, fra gli altri, i signori [redacted] riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69.

Trascritto a Forlì il 31/05/2017 Art. 5.407 (All.to "17"),

NB: Il pignoramento, essendo datato 08/05/2017, colpiva tutta la particella 69, per cui anche il frustolo di terreno, oggi identificato con la Particella 148 di mq. 108, poiché risultante dal Frazionamento del 09/12/2020, pratica n. FO0061238 in atti dal 09/12/2020.

Nulla risulta sulla particella 148 del Foglio 124 di Forlì (All.to 18).

- Locazione ultranovennale del 10/09/2015 (antecedente al pignoramento) Rep. n° 27473/17855 a favore della Società I
con sede in _____ contro i signori _____,
riguardante fra gli altri beni, il fabbricato censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69 (in parte ora Part. 148)

Trascritto a Forlì il 11/09/2015 Art. 9.018 (All.to "19"),

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118873 dell'importo totale di €. 2.000.000,00 a favore della F _____ con sede a Forlimpopoli contro, fra gli altri, i signori _____

_____, gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per 1/2 ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69 (in parte ora Part. 148).

Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 111 (All.to "20").

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1.897 del 03/05/2006 e Art. 2301 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118872 dell'importo totale di €. 500.000,00 a favore della _____ con sede a Forlimpopoli contro, fra gli altri, i signori _____

gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per 1/2 ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69 (in parte ora Part. 148).

Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 110 (All.to 21”).

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1896 del 03/05/2006 e Art. 2300 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a favore della F spa con sede a Siena contro, fra gli altri, i signori M gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per 1/2 ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69 (in parte ora Part. 148).

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 362 (All.to “22”).

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1434 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 11 del 02/01/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2255 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2260 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima).

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a favore della contro, fra gli altri, i signori gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per 1/2 ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69 (in parte ora Part. 148).

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 361 (All.to “23”).

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1433 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 661 del 16/02/2006 per restrizioni di beni

(non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2254 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2259 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima).

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 4.500.000,00 a favore della I con sede a Firenze contro, fra gli altri, i signori M gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per ½ ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 124 Particella 69 (in parte ora Part. 148).

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 360 (All.to "24").

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 5 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1432 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 435 del 03/02/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2253 del 11/07/2013 per variazione della durata; Art. 2258 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima) e Art. 2314 del 17/07/2013 per variazione della durata.

- Formalità pregiudizievoli a carico del proprietario nel ventennio.

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari:

(All.to "25"), non accertando

formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto nel presente Lotto.

- Situazione occupazionale.

Stato occupazionale

Trattasi di frustolo di terreno occupato dalla sede stradale.

Canone di affitto

Considerata la tipologia del bene, non è possibile stabilire alcun canone di affitto.

- Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

- Conformità Urbanistica.

A seguito di richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, con lettera del 22/12/2021, l'Ufficio "dell'Unità inventari Catasto e Patrimonio e ERP" comunicava che il terreno era parte dell'originaria Particella 69 la quale è stata interessata dal procedimento di cessione volontaria ai sensi della Legge 448/98, accorpamento al Demanio Stradale facente parte del sedime stradale di Via Della Quercia ([All.to 26](#)).

- Conformità catastale.

Con il frazionamento del 09/12/2020 al Catasto Terreni è stata creata la Particella 148 di mq. 108 (Ente Urbano) e costituita l'area urbana di mq. 108 al Catasto Fabbricati, in data 11/12/2020.

- Certificazione Energetica.

Trattandosi di area urbana, la stessa è esclusa dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- Consistenza.

La superficie dell'area urbana è stata desunta dalla visura catastale.

Part. 148	Mq. 108,00 (catastali)
-----------	------------------------

- Giudizio di stima.

La tipologia del bene da stimare non trova riscontri in altre situazioni simili da comparare.

Trattandosi di un frustolo di terreno già adibito a strada, e oggetto di cessione volontaria al Demanio Stradale, si ritiene che lo stesso non abbia alcuna possibilità di commercializzazione, quindi il suo valore di mercato, alle attuali condizioni, è pari a ZERO (€0,00).

- 6.0) Conclusioni generali.

-LOTTO PRIMO -

Intera proprietà di un appartamento sito in Cervia, via Giuseppe Di Vittorio n.º 88, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cervia, al **Foglio 26, Particella**

1117 sub. 8, in capo alla ditta catastale _____ nato a Forlì il _____
_____, c.f.: _____ proprietario per 1000/1000 (Deceduto);

Oltre i proporzionali diritti, pari a 56/1000 sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza censita al **C.T.** del Comune di Cervia al Foglio 26 Particella 1117, Ente Urbano di mq. 1.040.

Valore dell'intera proprietà, alla data della presente €. 90.947,10.

- LOTTO SECONDO -

Intera proprietà di area urbana (già sede stradale) sita in Comune di Forlì, via della Quercia snc, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 124, Particella 148**, di mq. 108, in capo alla ditta catastale _____, nato _____ proprietario per ½ e _____ proprietario per ½ (Deceduto). L'area è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 124, Particella 148, Ente Urbano di mq. 108.

Valore dell'intera proprietà, alla data della presente €. 0,000

Valore quota di proprietà ½ in capo a _____ €. 0,000

Valore quota di proprietà ½ in capo a _____ €. 0,000

**** 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 dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.) lo stato delle pratiche edilizie al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * 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 14/02/2022.

P.a. Canali Fabrizia

Allegati:

- All.to "1" – Documentazione catastale Lotto Primo;
- All.to "2" – Compravendita art. 5.933 del 1997;
- All.to "3" – Compravendita art. 2.251 del 1995;
- All.to "4" – Ispezione ipotecaria Masetti Moreno;
- All.to "5" – Ispezione ipotecaria per immobile;
- All.to "6" – Ipoteca volontaria art. 4.488 del 16/12/2011;
- All.to "7" – Ispezione ipotecaria Tombetti Eugenio;

All.to “8” – Ispezione ipotecaria]
All.to “9” – Documentazione tecnica amministrativa Lotto Primo;
All.to “10” – Certificazione Energetica Lotto Primo;
All.to “11” – Dichiarazione Amministratore Condominiale;
All.to “12” – Documentazione catastale Lotto Secondo;
All.to “13” – Compravendita art. 8.326 del 1988;
All.to “14” – Ispezione ipotecaria] ;
All.to “15” – Ispezione ipotecaria] ;
All.to “16” – Ispezione ipotecaria per immobile Lotto Secondo;
All.to “17” – Verbale di pignoramento art. 5.407 del 31/05/2017;
All.to “18” – Ispezione ipotecaria per immobile Lotto Secondo;
All.to “19” – Locazione ultravventennale art. 9.018 del 11/09/2015;
All.to “20” – Ipoteca art. 111 del 10/01/2006;
All.to “21” – Ipoteca art. 110 del 10/01/2006;
All.to “22” – Ipoteca art. 362 del 27/01/2004;
All.to “23” – Ipoteca art. 361 del 27/01/2004;
All.to “24” – Ipoteca art. 360 del 27/01/2004;
All.to “25” – Ispezione ipotecaria
All.to “26” – Documentazione tecnica amministrativa Lotto Secondo;