

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Sezione Fallimentare

*Giudice dott.ssa* [REDACTED]

## RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

relativa al fallimento n. 29/2020

*società:* [REDACTED]

*curatore:* [REDACTED]

esperto nominato: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

## **PREMESSA**

In data 25/09/2020 il curatore [REDACTED] mi ha nominato stimatore del compendio immobiliare del fallimento, vista l'autorizzazione del Giudice Delegato di pari data.

## **OPERAZIONI PERITALI**

### INCARICO

In data 25/09/2020 ho ricevuto l'incarico di esperto stimatore; accettata la nomina, ho preso conoscenza del mandato e del relativo quesito dando inizio alle operazioni peritali.

Il termine per la presentazione degli elaborati, fissato in 90 giorni a partire dal ricevimento dell'incarico, era fissato al giorno 24/12/2020.

### SOPRALLUOGO

Dopo avere richiesto alla pubblica amministrazione ed in seguito esaminato la documentazione ricevuta, mi sono recato sul posto accompagnato dallo stesso curatore e dai colleghi [REDACTED] ed [REDACTED]. Nel corso di tre sopralluoghi, della durata complessiva di circa tre ore svoltisi nei giorni 11, 19 e 25 novembre 2020, abbiamo rilevato direttamente e accuratamente tutti gli elementi necessari per eseguire la valutazione dei beni. Successivamente è stato raffrontato lo stato di fatto con quello risultante dall'ultimo progetto approvato.

Trattandosi di immobili distinti e ubicati nello stesso fabbricato ho proceduto separatamente alla descrizione di tutte le loro caratteristiche per pervenire alla valutazione economica di ciascuno di essi.

## **CARATTERISTICHE DEI BENI**

### UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente stima sono costituiti da sei appartamenti, sei autorimesse ed un posto auto scoperto tutti ubicati in comune di Forlì, via Federico Fellini 4.

Essi sono inclusi in un edificio residenziale realizzato tra il 2006 e il 2012.

L'insediamento si trova in via Fellini, situata in zona Foro Boario, a 2,5 Km dal centro di Forlì.

### VINCOLI

L'area, compresa nella carta dei Vincoli 5B, tavola n. 240-SO della cartografia del P.T.C.P. in scala 1:25.000, è inclusa nel territorio pianificato e si trova in una zona di rispetto per la presenza di linea ferroviaria nelle vicinanze (indicata con campitura verde chiaro sulla tavola).

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Strutturale Comunale include l'area su cui insiste il fabbricato all'interno dell'ambito denominato *Poli Funzionali - Stazione Ferroviaria* - art.19 (indicata con campitura marrone chiaro e contorno tratteggiato rosso-nero sulla tavola di piano).

### PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Proprietaria per intero è la società fallita [REDACTED]

La visura camerale della società proprietaria è allegata alla perizia.

### ACQUISIZIONE DEI BENI

I beni risultano in proprietà dell'[REDACTED] per acquisto dalla società [REDACTED], con atto del Notaio [REDACTED] del 28/07/2005, repertorio n. 6455/3955 debitamente registrato e trascritto a Forlì il 3 agosto 2005 all'art. 9628, seguito da atto di rettifica del Notaio [REDACTED] del 14 dicembre 2006, rep.9103, trascritto a Forlì il 27 dicembre 2006 all'art. 15870.

I due atti di provenienza sono integralmente allegati alla perizia.

### RELAZIONE NOTARILE

In data 01/04/2020 il Notaio [REDACTED] di Venezia, a seguito del pignoramento immobiliare, ha redatto un certificato storico ventennale riferito alla data del 12/03/2020, nel quale sono stati riportati gli esiti dell'esame ventennale

dei documenti e dei pubblici registri dell'Agenzia del Territorio. Tale relazione è stata allegata alla perizia.

In data 14/08/2020 il [REDACTED], curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Forlì trascrive la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep. 29/2020 con nota di trascrizione 12195/8086.

#### REGIME FISCALE

I beni finiti per i quali è stata rilasciata l'abitabilità nel 2009, sono stati costruiti dalla società fallita da più di 5 anni e non sono classificabili come beni strumentali. Pertanto la loro cessione sarà effettuata in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 comma1 lettera 8 bis del D.P.R. 633/1972, anche in presenza di procedura concorsuale come nel caso in questione, salvo l'opzione per il cedente di optare per il regime IVA.

In applicazione del principio di alternatività, nel caso in cui le cessioni siano esenti da IVA, si applicheranno le imposte di registro, ipotecaria e catastale a norma di legge (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa"). Per il bene che deve essere completato e per il quale non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità, la cessione sarà soggetta a IVA e le imposte di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa.

#### VENDITA IN LOTTI

Poiché la società fallita è proprietaria di sei appartamenti, sei autorimesse e un posto auto scoperto, per un totale di 13 unità immobiliari autonomamente distinte in catasto, si è considerato di effettuare una vendita frazionata.

I beni sono stati suddivisi in **SEI LOTTI DI VENDITA** attribuendo ad ogni appartamento come pertinenza una autorimessa ed all'appartamento di superficie maggiore anche il posto auto esterno.

#### DIVISIBILITÀ

Poiché la società fallita detiene l'intera proprietà degli immobili, non si è reso necessario esaminare la possibilità di redigere un progetto di divisione.

**DATI CATASTALI**

L'area sulla quale si trovano le unità immobiliari oggetto di stima è identificata al foglio 147, particella 1291 (ente urbano) di mq 1433 del Catasto Terreni del comune di Forlì.

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari risultano identificate come segue:

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>	
147	1291	5	A/3	5	3 vani	Totale: 61 m <sup>2</sup> Escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 53 m <sup>2</sup>	Euro 302,13	
147	1291	6	A/3	5	3 vani	Totale: 58 m <sup>2</sup> Escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 55 m <sup>2</sup>	Euro 302,13	
147	1291	8	in corso di costruzione					
147	1291	10	A/3	5	3 vani	Totale: 57 m <sup>2</sup> Escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 54 m <sup>2</sup>	Euro 302,13	
147	1291	15	A/3	5	3 vani	Totale: 56 m <sup>2</sup> Escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 53 m <sup>2</sup>	Euro 302,13	
147	1291	16	A/3	5	3 vani	Totale: 56 m <sup>2</sup> Escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 53 m <sup>2</sup>	Euro 302,13	
147	1291	20	C/6	3	14 mq	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 72,30	
147	1291	26	C/6	3	14 mq	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 72,30	
147	1291	27	C/6	3	15 mq	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 77,47	
147	1291	28	C/6	3	14 mq	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 72,30	

147	1291	30	C/6	3	14 mq	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 72,30
147	1291	36	C/6	3	14 mq	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 72,30
147	1291	44	C/6	3	13 mq	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 57,74

Il sub 8 e il sub 20 risultano ancora in via Pandolfa anziché in via Federico Fellini.

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata come segue al Catasto dei Terreni:

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
147	1291		ente urbano		1433 mq		

## DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili di proprietà della società fallita si trovano in un complesso residenziale costituito da un fabbricato da diciannove appartamenti realizzati tra il 2005 e il 2012 ed aventi strutture portanti in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura.

La finitura esterna del fabbricato includente gli immobili oggetto di perizia, è prevalentemente in cotto faccia a vista, mentre le pareti delle logge e le strutture (travi e pilastri) sono rifinite in colore chiaro così come le parti metalliche dei parapetti dei balconi. Una grande vetrata sul fronte principale rende visibili dall'esterno le scale condominiali che sono rivestite in granito grigio; il condominio è dotato di ascensore. Al piano interrato, raggiungibile mediante una rampa esterna, sono presenti le autorimesse. La copertura è di tipo piano.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono forniti da un impianto centralizzato che alimenta i singoli appartamenti mediante satelliti di utenza e contabilizzatori con sistema di riscaldamento a pavimento radiante.

Sono presenti in ciascun ambiente abitativo (eccetto i bagni) termostati con regolazione della temperatura.

Tutti gli appartamenti sono dotati di videocitofono.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno; le finestre e le portefinestre sono in legno di conifera mordenzato scuro con serrande chiare. I bagni hanno una normale dotazione di sanitari con piatto doccia e rubinetterie. Alcuni appartamenti, però, risultano incompleti come meglio precisato nel seguito.

Gli impianti elettrici sono realizzati sotto traccia, con sufficiente dotazione di prese e punti luce, a norma della legge 46/1990. Gli impianti di riscaldamento degli appartamenti come detto sono radianti e nei bagni sono presenti radiatori tubolari in acciaio.

I box al piano interrato, raggiungibili mediante rampa esterna, scala condominiale e ascensore, sono protetti da un portone scorrevole in lamiera forata con apertura automatica.

Ciascun box ha una presa di luce e d'aria verso lo scannafosso perimetrale e presenta una pavimentazione in battuto di cemento e una chiusura basculante in metallo.

Lo stato di conservazione dei beni è da ritenersi normale, salvo alcune situazioni meglio precisate di seguito.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni oggetto di perizia risultano non occupati.

SPESE CONDOMINIALI

In allegato la documentazione degli ultimi due esercizi.

Per ciascun lotto sono stati riportati i totali degli ultimi due esercizi da sottrarre alla valutazione del lotto.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Forlì è stata reperita la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 59206 del 20/04/2006 rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] per costruzione di fabbricato residenziale;
- Denuncia di Inizio Attività n. 21734 del 24/03/2009 (completamento lavori);
- Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale del 05/06/2009 con allegata scheda tecnica descrittiva (sub. 5, 6, 10, 15, 16, ed altri non oggetto di perizia). Ai sensi dell'art. 22 comma 6 della L. R. 31/2002, decorso il termine di novanta giorni dal completamento dell'istanza, la conformità edilizia si intendeva attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva;
- SCIA n. 72440 del 01/10/2013 per opere di finitura dei sub. 4 (non oggetto di perizia) e 8. I lavori non risultano ultimati per il sub.8 in quanto risulta ancora al grezzo.

Una copia dei suddetti atti amministrativi è stata allegata alla perizia.



## CRITERI GENERALI DI STIMA DEI BENI

Per determinare il valore commerciale degli immobili è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, considerandone la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza, incluso il valore delle parti comuni.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame delle planimetrie di progetto sono state calcolate le superfici commerciali dei cinque lotti di vendita, includendo, oltre ai vani principali abitabili, le aree scoperte, i balconi, i portici e le pertinenze accessorie, a cui sono stati applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione. Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono state misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono state misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo le superfici sono state misurate fino ai confini di proprietà.

Le superfici dei vani principali sono state computate al 100%. Le superfici dei vani accessori, tutti direttamente comunicanti con quelli principali, sono state computate al 50%. Le superfici di balconi e terrazze, tutti comunicanti con vani principali o accessori, sono state computate al 30%. Le superfici scoperte sono state computate al 10%.

Per abitazioni civili in normale stato conservativo, ubicate in comune di Forlì in fascia periferica D4, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio fornisce valori di mercato oscillanti tra € 1.400,00 e € 1.700,00 per metro quadrato. In considerazione delle condizioni generali degli immobili, si è quindi adottato un valore intermedio che è stato assunto pari a **€ 1.550,00 per metro quadrato**.

Per autorimesse, ubicate in comune di Forlì in fascia periferica D4, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio fornisce valori di mercato oscillanti tra € 850,00 e € 950,00 per metro quadrato. In considerazione delle condizioni generali degli immobili, si è quindi adottato un valore intermedio che è stato assunto pari a **€ 900,00 per metro quadrato**.

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D4 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 4,60 a € 6,50 per le abitazioni civili - stato normale;
- da € 3,20 a € 3,60 per box.

**LOTTO 1**CONSISTENZA

I beni sono costituiti dalla **INTERA PROPRIETÀ** delle seguenti unità immobiliari:

- a. abitazione ubicata al piano terra del fabbricato n. interno 1, con ingresso da scala comune;
- b. autorimessa singola al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune e direttamente raggiungibile dal piano terra del fabbricato;

L'abitazione è costituita dai seguenti locali:

- ingresso-soggiorno con terrazzo e spazio verde esterno, disimpegno, n.1 bagno e n.1 camera da letto doppia;

**La superficie commerciale dei beni compresi nel lotto 1 è stata calcolata in mq 63,50 per l'abitazione e mq 17,60 per l'autorimessa** includendo, oltre ai vani principali abitabili, le aree scoperte, i balconi, i portici e le pertinenze accessorie, a cui sono stati applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del comune di Forlì l'area sulla quale sorgono gli immobili è identificata al foglio 147, particella 1291 (ente urbano) di mq 1433. Al Catasto Fabbricati gli immobili sono identificati come segue:

Unità	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
a.	147	1291	5	A/3	5	3 vani	€ 302,13
b.	147	1291	20	C/6	3	14 mq	€ 72,30

CONFINI

Sub. 5: parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterno 4 della medesima particella 1291, salvo altri.

Sub. 20: parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterno 21 della medesima particella 1291, salvo altri.

PARTI COMUNI

Le parti comuni di pertinenza delle unità incluse nel lotto sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- lastrico solare comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 46;
- BCNC vano scale e vano tecnico comune ai subalterni da sub 1 al sub 19 identificata con il subalterno 47.
- BCNC corte comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 48

- BCNC area di manovra e scannafosso comune ai subalterni da sub 20 a sub 38, identificato con il subalterno 49.

Le relative quote di proprietà sono fissate in base alle medesime tabelle millesimali utilizzate anche per la ripartizione delle spese.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto al progetto concessionato.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca condotta presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultano emessi certificati relativi alle unità immobiliari interessate alla perizia. Pertanto ho incaricato [REDACTED] di Forlì di redigere la certificazione energetica per l'appartamento distinto al sub. 5 della part. 1291.

Tale certificazione è allegata alla perizia.

#### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Sono stati stimati valori minimi di tali intervalli, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,00 per l'abitazione, di € 3,50 per l'autorimessa; sono state moltiplicate poi per le rispettive superfici utili lorde. Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue: mq 52,05 per l'abitazione e la corte, mq 13,55 per l'autorimessa.

abitazione e corte:  $6,00 \times 52,05 = € 313,00$

autorimessa:  $3,50 \times 13,55 = € 48,00$

Il totale viene approssimato a **€ 370,00** (canone locativo mensile).

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Le superfici commerciali sono state moltiplicate per il valore di mercato, ottenendo una stima lorda di mercato alla quale sono stati sottratti gli importi necessari per eventuali lavori di completamento ove necessarie, in questo caso il box doccia e la chiusura del vano tecnico sulla corte esterna.

Per il Lotto 1 le spese condominiali degli ultimi 2 esercizi risultano pari a € 2.669,41.

La stima netta di mercato, così ricavata, è stata decurtata del 10% per tener conto che il bene sarà sottoposto a vendita mediante libera trattativa, ma nell'ambito di una procedura fallimentare. Si è pervenuti in questo modo ai valori di stima finali.

Tutto il procedimento è sintetizzato nella tabella seguente.

SUP. COMMERCIALE (MQ)	PREZZO (€/MQ)	STIMA LORDA DI MERCATO (€)	SPESE CONDOMINIALI (€)	SPESE PER EVENTUALE COMPLETAMENTO (€)	STIMA DI MERCATO (€)	STIMA FINALE CON DECURTAZIONE DEL 10% (€)
63,50	1.550,00	98.490,10	-	-	-	-
17,60	900,00	15.813,00	-	-	-	-
		114.303,10	2.669,41	1.000,00	110.000,00	<b>100.000,00</b>

**LOTTO 2**CONSISTENZA

I beni sono costituiti dalla **INTERA PROPRIETÀ** delle seguenti unità immobiliari:

- c. abitazione ubicata al piano primo del fabbricato, n. interno 9, con ingresso da scala comune;
- d. autorimessa singola al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune e direttamente raggiungibile dal piano terra del fabbricato attraverso la scala;

L'abitazione è costituita dai seguenti locali:

- ingresso-soggiorno con terrazzo, disimpegno, n.1 bagno e n.1 camera da letto doppia;

**La superficie commerciale dei beni compresi nel lotto 2 è stata calcolata in mq 58,70 per l'abitazione e mq 16,80 per l'autorimessa** includendo, oltre ai vani principali abitabili, le aree scoperte, i balconi, i portici e le pertinenze accessorie, a cui sono stati applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del comune di Forlì l'area sulla quale sorgono gli immobili è identificata al foglio 147, particella 1291 (ente urbano) di mq 1433. Al Catasto Fabbricati gli immobili sono identificati come segue:

Unità	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
c.	147	1291	6	A/3	5	3 vani	€ 302,13
d.	147	1291	26	C/6	3	14 mq	€ 72,30

CONFINI

Sub. 6: parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterno 7 della medesima particella 1291, salvo altri.

Sub. 26: parti comuni, unità immobiliare distinta con i subalterni 25 e 27 della medesima particella 1291, salvo altri.

PARTI COMUNI

Le parti comuni di pertinenza delle unità incluse nel lotto sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- lastrico solare comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 46;
- BCNC vano scale e vano tecnico comune ai subalterni da sub 1 al sub 19 identificata con il subalterno 47.
- BCNC corte comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 48

- BCNC area di manovra e scannafosso comune ai subalterni da sub 20 a sub 38, identificato con il subalterno 49.

Le relative quote di proprietà sono fissate in base alle medesime tabelle millesimali utilizzate anche per la ripartizione delle spese.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto al progetto concessionato.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca condotta presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultano emessi certificati relativi alle unità immobiliari interessate alla perizia. Pertanto ho incaricato [REDACTED] di Forlì di redigere la certificazione energetica per l'appartamento distinto al sub. 6 della part. 1291.

Tale certificazione è allegata alla perizia.

#### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Sono stati stimati valori minimi di tali intervalli, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,00 per l'abitazione, di € 3,50 per l'autorimessa; sono state moltiplicate poi per le rispettive superfici utili lorde. Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue: mq 47,48 per l'abitazione, mq 13,95 per l'autorimessa.

abitazione:  $6,00 \times 47,48 = € 285,00$

autorimessa:  $3,50 \times 13,95 = € 49,00$

Il totale viene approssimato a **€ 340,00** (canone locativo mensile).

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Le superfici commerciali sono state moltiplicate per il valore di mercato, ottenendo una stima lorda di mercato alla quale sono stati sottratti gli importi necessari per eventuali lavori di completamento ove necessarie, in questo caso il box doccia, la chiusura del vano tecnico sul terrazzo e le maniglie.

Nella camera da letto, in corrispondenza di un angolo del muro verso l'esterno è presente una macchia di umidità.

Per il Lotto 2 le spese condominiali degli ultimi 2 esercizi risultano pari a € 2.513,82.

La stima netta di mercato, così ricavata, è stata decurtata del 10% per tener conto che il bene sarà sottoposto a vendita mediante libera trattativa ma nell'ambito di una procedura fallimentare. Si è pervenuti in questo modo ai valori di stima finali.

Tutto il procedimento è sintetizzato nella tabella seguente.

SUP. COMMERCIALE (MQ)	PREZZO (€/MQ)	STIMA LORDA DI MERCATO (€)	SPESE CONDOMINIALI (€)	SPESE PER EVENTUALE COMPLETAMENTO E RIPARAZIONI (€)	STIMA DI MERCATO (€)	STIMA FINALE CON DECURTAZIONE DEL 10% (€)
58,70	1.550,00	91.002,05	-	-	-	-
16,80	900,00	15.129,00	-	-	-	-
		106.131,05	2513,82	3.000,00	101.000,00	<b>91.000,00</b>



**LOTTO 3**CONSISTENZA

I beni sono costituiti dall'**INTERA PROPRIETÀ** delle seguenti unità immobiliari:

- e. abitazione ubicata al piano primo del fabbricato n. interno 7, con ingresso da scala comune;
- f. autorimessa singola al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune e direttamente raggiungibile dal piano terra del fabbricato;
- g. posto auto esterno scoperto in adiacenza al fabbricato;

L'abitazione è costituita dai seguenti locali:

- ingresso-soggiorno con terrazzo, disimpegno, n.2 bagno, n.1 camera da letto singola con terrazzo e n.1 camera da letto doppia;

**La superficie commerciale dei beni compresi nel lotto 3 è stata calcolata in mq 88,85 per l'abitazione, mq 17,90 per l'autorimessa e mq 1,25 per il posto auto scoperto** includendo, oltre ai vani principali abitabili, le aree scoperte, i balconi, i portici e le pertinenze accessorie, a cui sono stati applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del comune di Forlì l'area sulla quale sorgono gli immobili è identificata al foglio 147, particella 1291 (ente urbano) di mq 1433. Al Catasto Fabbricati gli immobili sono identificati come segue:

Unità	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
e.	147	1291	8	in corso di costruzione			
f.	147	1291	27	C/6	3	14 mq	€ 72,30
g.	147	1291	44	C/6	3	14 mq	€ 57,74

CONFINI

Sub. 8 parti comuni, unità immobiliari distinte con i subalterni 3 e 9 della medesima particella 1291, salvo altri.

Sub. 27: parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterni 26 della medesima particella 1291, salvo altri.

PARTI COMUNI

Le parti comuni di pertinenza delle unità incluse nel lotto sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- lastrico solare comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 46;

- BCNC vano scale e vano tecnico comune ai subalterni da sub 1 al sub 19 identificata con il subalterno 47.
- BCNC corte comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 48
- BCNC area di manovra e scannafosso comune ai subalterni da sub 20 a sub 38, identificato con il subalterno 49.

Le relative quote di proprietà sono fissate in base alle medesime tabelle millesimali utilizzate anche per la ripartizione delle spese.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto al progetto concessionato.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca condotta presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultano emessi certificati relativi alle unità immobiliari interessate alla perizia.

Essendo una unità immobiliare ancora da completare, non è obbligatorio redigere l'attestato di prestazione energetica.

#### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Sono stati stimati valori minimi di tali intervalli, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,00 per l'abitazione, di € 3,50 per l'autorimessa; sono state moltiplicate poi per le rispettive superfici utili lorde. Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue: mq 75,47 per l'abitazione, mq 17,90 per l'autorimessa e mq 1,25 per il posto auto.

abitazione:  $6,00 \times 75,47 = € 453,00$

autorimessa:  $3,50 \times 17,90 = € 48,00$

posto auto:  $6,00 \times 1,25 = € 5,00$

Il totale viene approssimato a **€ 510,00** (canone locativo mensile).

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Le superfici commerciali sono state moltiplicate per il valore di mercato, ottenendo una stima lorda di mercato alla quale sono stati sottratti gli importi necessari per i lavori di completamento comprendenti: pavimenti, battiscopa e porte, pavimenti e rivestimenti nei bagni, montaggio dei vasi e delle dotazioni impiantistiche nei bagni (dei vasi sono presenti in un imballaggio all'interno dell'appartamento e al piano terra nell'appartamento del lotto 1), il box doccia e la chiusura del vano tecnico sul terrazzo.

Per il Lotto 3 le spese condominiali degli ultimi 2 esercizi risultano pari a € 3.075,60.

La stima netta di mercato, così ricavata, è stata decurtata del 10% per tener conto che il bene sarà sottoposto a vendita mediante libera trattativa ma nell'ambito di una procedura fallimentare. Si è pervenuti in questo modo ai valori di stima finali.

Tutto il procedimento è sintetizzato nella tabella seguente.

SUP. COMMERCIALE (MQ)	PREZZO (€/MQ)	STIMA LORDA DI MERCATO (€)	SPESE CONDOMINIALI (€)	SPESE PER EVENTUALE COMPLETAMENTO E PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI (€)	STIMA DI MERCATO (€)	STIMA FINALE CON DECURTAZIONE DEL 10% (€)
88,85	1.550,00	<b>137.684,95</b>	-	-	-	-
17,90	900,00	<b>16.110,00</b>	-	-	-	-
1,25	900,00	<b>1.937,50</b>	-	-	-	-
		<b>155.732,45</b>	3.075,60	23.000,00	130.000,00	<b>117.000,00</b>

**LOTTO 4**CONSISTENZA

I beni sono costituiti dalla **INTERA PROPRIETÀ** delle seguenti unità immobiliari:

- h. abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato n. interno 15, con ingresso da scala comune;
- i. autorimessa singola al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune e direttamente raggiungibile dal piano terra del fabbricato;

L'abitazione è costituita dai seguenti locali:

- ingresso-soggiorno con terrazzo, disimpegno, n.1 bagno e n.1 camera da letto doppia;

**La superficie commerciale dei beni compresi nel lotto 4 è stata calcolata in mq 58,70 per l'abitazione e mq 17,60 per l'autorimessa** includendo, oltre ai vani principali abitabili, le aree scoperte, i balconi, i portici e le pertinenze accessorie, a cui sono stati applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del comune di Forlì l'area sulla quale sorgono gli immobili è identificata al foglio 147, particella 1291 (ente urbano) di mq 1433. Al Catasto Fabbricati gli immobili sono identificati come segue:

Unità	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
h.	147	1291	10	A/3	5	3 vani	€ 302,13
i.	147	1291	28	C/6	3	14 mq	€ 72,30

CONFINI

Sub. 10 parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterno 11 della medesima particella 1291, salvo altri.

Sub. 28: parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterno 29 della medesima particella 1291, salvo altri.

PARTI COMUNI

Le parti comuni di pertinenza delle unità incluse nel lotto sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- lastrico solare comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 46;
- BCNC vano scale e vano tecnico comune ai subalterni da sub 1 al sub 19 identificata con il subalterno 47.
- BCNC corte comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 48

- BCNC area di manovra e scannafosso comune ai subalterni da sub20 a sub 38, identificato con il subalterno 49.

Le relative quote di proprietà sono fissate in base alle medesime tabelle millesimali utilizzate anche per la ripartizione delle spese.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto al progetto concessionato.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca condotta presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultano emessi certificati relativi alle unità immobiliari interessate alla perizia. Pertanto ho incaricato [REDACTED] di Forlì di redigere la certificazione energetica per l'appartamento distinto al sub. 10 della part. 1291. Tale certificazione è allegata alla perizia.

#### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Sono stati stimati valori minimi di tali intervalli, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,00 per l'abitazione, di € 3,50 per l'autorimessa; sono state moltiplicate poi per le rispettive superfici utili lorde. Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue: mq 47,48 per l'abitazione, mq 13,50 per l'autorimessa.

abitazione:  $6,00 \times 47,48 = € 285,00$

autorimessa:  $3,50 \times 13,50 = € 48,00$

Il totale viene approssimato a **€ 340,00** (canone locativo mensile).

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Le superfici commerciali sono state moltiplicate per il valore di mercato, ottenendo una stima lorda di mercato alla quale sono stati sottratti gli importi necessari per i lavori di completamento, in questo caso il box doccia e la chiusura del vano tecnico sul terrazzo.

Nella camera da letto, in corrispondenza di un angolo del muro verso l'esterno è presente una macchia di umidità.

Per il Lotto 4 le spese condominiali degli ultimi 2 esercizi risultano pari a € 2.580,33.

La stima netta di mercato, così ricavata, è stata decurtata del 10% per tener conto che il bene sarà sottoposto a vendita mediante libera trattativa ma nell'ambito di una procedura fallimentare. Si è pervenuti in questo modo ai valori di stima finali.

Tutto il procedimento è sintetizzato nella tabella seguente.

SUP. COMMERCIALE (MQ)	PREZZO (€/MQ)	STIMA LORDA DI MERCATO (€)	SPESE CONDOMINIALI (€)	SPESE PER EVENTUALE COMPLETAMENTO E RIPARAZIONI (€)	STIMA DI MERCATO (€)	STIMA FINALE CON DECURTAZIONE DEL 10% (€)
58,70	1.550,00	91.002,05	-	-	-	-
17,60	900,00	15.804,00	-	-	-	-
		106.806,05	2.580,33	3.000,00	101.000,00	<b>91.000,00</b>

**LOTTO 5**CONSISTENZA

I beni sono costituiti dalla **INTERA PROPRIETÀ** delle seguenti unità immobiliari:

- j. abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato n. interno 10, con ingresso da scala comune;
- k. autorimessa singola al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune e direttamente raggiungibile dal piano terra del fabbricato;

L'abitazione è costituita dai seguenti locali:

- ingresso-soggiorno con terrazzo, disimpegno, n.1 bagno e n.1 camera da letto doppia;

**La superficie commerciale dei beni compresi nel lotto 5 è stata calcolata in mq 58,70 per l'abitazione e mq 16,50 per l'autorimessa** includendo, oltre ai vani principali abitabili, le aree scoperte, i balconi, i portici e le pertinenze accessorie, a cui sono stati applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del comune di Forlì l'area sulla quale sorgono gli immobili è identificata al foglio 147, particella 1291 (ente urbano) di mq 1433. Al Catasto Fabbricati gli immobili sono identificati come segue:

Unità	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
j.	147	1291	15	A/3	5	3 vani	€ 302,13
k.	147	1291	36	C/6	3	14 mq	€ 72,30

CONFINI

Sub. 15 parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterno 14 della medesima particella 1291, salvo altri.

Sub. 36: parti comuni, unità immobiliari distinte con i subalterni 35 e 37 della medesima particella 1291, salvo altri.

PARTI COMUNI

Le parti comuni di pertinenza delle unità incluse nel lotto sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- lastrico solare comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 46;
- BCNC vano scale e vano tecnico comune ai subalterni da sub 1 al sub 19 identificata con il subalterno 47.
- BCNC corte comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 48

- BCNC area di manovra e scannafosso comune ai subalterni da sub 20 a sub 38, identificato con il subalterno 49.

Le relative quote di proprietà sono fissate in base alle medesime tabelle millesimali utilizzate anche per la ripartizione delle spese.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto al progetto concessionato.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca condotta presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultano emessi certificati relativi alle unità immobiliari interessate alla perizia. Pertanto ho incaricato [REDACTED] di Forlì di redigere la certificazione energetica per l'appartamento distinto al sub. 15 della part. 1291.

Tale certificazione è allegata alla perizia.

#### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Sono stati stimati valori minimi di tali intervalli, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,00 per l'abitazione, di € 3,50 per l'autorimessa; sono state moltiplicate poi per le rispettive superfici utili lorde. Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue: mq 47,48 per l'abitazione, mq 13,85 per l'autorimessa.

abitazione:  $6,00 \times 47,48 = € 285,00$

autorimessa:  $3,50 \times 13,85 = € 49,00$

Il totale viene approssimato a **€ 340,00** (canone locativo mensile).

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Le superfici commerciali sono state moltiplicate per il valore di mercato, ottenendo una stima lorda di mercato alla quale sono stati sottratti gli importi necessari per i lavori di completamento, in questo caso il box doccia e la chiusura del vano tecnico sul terrazzo.

Per il Lotto 5 le spese condominiali degli ultimi 2 esercizi risultano pari a € 2.588,24.

La stima netta di mercato, così ricavata, è stata decurtata del 10% per tener conto che il bene sarà sottoposto a vendita mediante libera trattativa ma nell'ambito di una procedura fallimentare. Si è pervenuti in questo modo ai valori di stima finali.



Tutto il procedimento è sintetizzato nella tabella seguente.

SUP. COMMERCIALE (MQ)	PREZZO (€/MQ)	STIMA LORDA DI MERCATO (€)	SPESE CONDOMINIALI (€)	SPESE PER EVENTUALE COMPLETAMENTO (€)	STIMA DI MERCATO (€)	STIMA FINALE CON DECURTAZIONE DEL 10% (€)
58,70	1.550,00	91.002,05	-	-	-	-
16,50	900,00	14.868,00	-	-	-	-
		105.870,05	2.588,24	1.000,00	102.000,00	<b>92.000,00</b>

**LOTTO 6**CONSISTENZA

I beni sono costituiti dalla **INTERA PROPRIETÀ** delle seguenti unità immobiliari:

- l. abitazione ubicata al piano terzo del fabbricato n. interno 19, con ingresso da scala comune;
- m. autorimessa singola al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune e direttamente raggiungibile dal piano terra del fabbricato;

L'abitazione è costituita dai seguenti locali:

- ingresso-soggiorno con terrazzo, disimpegno, n.1 bagno e n.1 camera da letto doppia;

**La superficie commerciale dei beni compresi nel lotto 6 è stata calcolata in mq 58,70 per l'abitazione e mq 16,50 per l'autorimessa** includendo, oltre ai vani principali abitabili, le aree scoperte, i balconi, i portici e le pertinenze accessorie, a cui sono stati applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del comune di Forlì l'area sulla quale sorgono gli immobili è identificata al foglio 147, particella 1291 (ente urbano) di mq 1433. Al Catasto Fabbricati gli immobili sono identificati come segue:

Unità	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
l.	147	1291	16	A/3	5	3 vani	€ 302,13
m.	147	1291	30	C/6	3	14 mq	€ 72,30

CONFINI

Sub. 16 parti comuni, unità immobiliare distinta con il subalterno 17 della medesima particella 1291, salvo altri.

Sub. 30: parti comuni, unità immobiliari distinte con i subalterni 29 e 31 della medesima particella 1291, salvo altri.

PARTI COMUNI

Le parti comuni di pertinenza delle unità incluse nel lotto sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- lastrico solare comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 46;
- BCNC vano scale e vano tecnico comune ai subalterni da sub 1 al sub 19 identificata con il subalterno 47.
- BCNC corte comune ai subalterni da sub 1 a sub 19, identificato con il subalterno 48

- BCNC area di manovra e scannafosso comune ai subalterni da sub 20 a sub 38, identificato con il subalterno 49.

Le relative quote di proprietà sono fissate in base alle medesime tabelle millesimali utilizzate anche per la ripartizione delle spese.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto al progetto concessionato.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca condotta presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultano emessi certificati relativi alle unità immobiliari interessate alla perizia. Pertanto ho incaricato [REDACTED] di Forlì di redigere la certificazione energetica per l'appartamento distinto al sub. 16 della part. 1291.

Tale certificazione è allegata alla perizia.

#### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Sono stati stimati valori minimi di tali intervalli, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,00 per l'abitazione, di € 3,50 per l'autorimessa; sono state moltiplicate poi per le rispettive superfici utili lorde. Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue: mq 47,48 per l'abitazione, mq 13,95 per l'autorimessa.

abitazione:  $6,00 \times 47,48 = € 285,00$

autorimessa:  $3,50 \times 13,95 = € 49,00$

Il totale viene approssimato a **€ 340,00** (canone locativo mensile).

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Le superfici commerciali sono state moltiplicate per il valore di mercato, ottenendo una stima lorda di mercato alla quale sono stati sottratti gli importi necessari per i lavori di completamento, in questo caso il box doccia, la chiusura del vano tecnico sul terrazzo e il lavandino del bagno.

Nella camera da letto, in corrispondenza di un angolo del muro verso l'esterno è presente una macchia di umidità.

Per il Lotto 6 le spese condominiali degli ultimi 2 esercizi risultano pari a € 2.981,79.

La stima netta di mercato, così ricavata, è stata decurtata del 10% per tener conto che il bene sarà sottoposto a vendita mediante libera trattativa ma nell'ambito di una procedura fallimentare. Si è pervenuti in questo modo ai valori di stima finali.

Tutto il procedimento è sintetizzato nella tabella seguente.

SUP. COMMERCIALE (MQ)	PREZZO (€/MQ)	STIMA LORDA DI MERCATO (€)	SPESE CONDOMINIALI (€)	SPESE PER EVENTUALE COMPLETAMENTO E RIPARAZIONI (€)	STIMA DI MERCATO (€)	STIMA FINALE CON DECURTAZIONE DEL 10% (€)
58,70	1.550,00	91.002,05	-	-	-	-
16,50	900,00	14.868,00	-	-	-	-
		105.870,05	2.981,79	3.500,00	99.000,00	<b>89.000,00</b>

, 24/12/2020

L'esperto stimatore

## **ELENCO ALLEGATI**

- A. PROSPETTI RIEPILOGATIVI - LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6**
- B. FOTOGRAFIE - LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6**
- C. INQUADRAMENTO GENERALE**
- D. PLANIMETRIE CATASTALI - LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6**
- E. ELABORATI PROGETTUALI - LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6**
- F. ESTRATTO QUOTAZIONI IMOBILIARI**
- G. REGOLARITA' EDILIZIA**
- H. ATTI DI PROVENIENZA**
- I. VISURE CATASTALI - LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6**
- J. NOTA DI TRASCRIZIONE FALLIMENTO**
- K. CERTIFICAZIONE NOTARILE**
- L. VISURA CAMERALE**
- ~~M. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA~~**
- N. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - LOTTO 1, 2, 4, 5, 6**
- O. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**
- ~~P. CONTRATTI DI LOCAZIONE~~**
- Q. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6**
- R. ISPEZIONE IPOTECARIA - LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 6**

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO – LOTTO 2

<u>UBICAZIONE</u> Unità immobiliari ubicate a Forlì, in via Federico Fellini, 4	<u>CARATTERISTICHE</u> Appartamento al piano primo ed autorimessa al piano interrato	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u> C.T.: foglio 147, part. 1291, ente urbano di mq 1433 C.F.: foglio 147, part. 1291, <u>sub. 6</u> , cat. A/3, rendita € 302,13 (abitazione); <u>sub. 26</u> , cat. C/6, rendita € 72,30 (autorimessa)
<u>CONFINI</u> Sub. 6: parti comuni, sub. 7, salvo altri. Sub. 26: parti comuni, sub.25, sub. 27, salvo altri	<u>PERTINENZA</u> Intera proprietà (1/1)	<u>PROVENIENZA DEL BENE</u> Atto di compravendita del 28/07/2005, con atto di rettifica del 14/12/2006 Gli atti risultano regolarmente registrati e trascritti
<u>ESECUTATA</u>	<u>FALLIMENTO</u> Sentenza di fallimento del 23/07/2020, trascritto il 14/08/2020	<u>REGIME FISCALE</u> Esente da IVA (imposta registro proporzionale) salvo opzione del cedente per l'imponibilità IVA (imposta di registro fissa). Imposte ipotecaria e catastale fisse.
	<u>OCCUPAZIONE</u> Le unità immobiliari non risultano occupate	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO</u> mq 58,70 (abitazione) mq 16,80 (autorimessa)
		<u>ONERI CONDOMINIALI</u> Le spese condominiali degli ultimi 2 esercizi risultano pari a €2.513,82
<u>ANALISI URBANISTICA</u> Il Piano Strutturale Comunale include l'area su cui insiste il fabbricato all'interno dell'ambito denominato Poli Funzionali - Stazione Ferroviaria - art.19  <u>INDAGINE AMMINISTRATIVA</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Permesso di Costruire n.59206 del 20/04/2006 per costruzione di fabbricato residenziale;</li><li>- Denuncia di Inizio Attività n. 21734 del 24/03/2009 (completamento lavori);</li><li>- domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità parziale del 05/06/2009 (sub. 5, 6, 10, 15, 16)</li></ul>	<u>STIMA DEL BENE</u> €91.000,00 per l'intera proprietà	