

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**Fallimento**



N.12/2017.

\* \* \*



### *Quesito 1:*

I beni di proprietà della società sono situati nel comune di Forlì in via Kolbe, località Roncadello, e corrispondono a:

1) Capannone artigianale destinato a magazzino

N.C.E.U.: Fg.59 part.369, Cat.D/7, piano T, Rendita € 7.380,00;

N.C.T.: Fg.59 part.369, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.27, ca.00;

2) Capannone artigianale definito da uffici e deposito

N.C.E.U.: Fg.59 part.152, Cat.D/8, piano T-1, Rendita € 4.028,36;

N.C.T.: Fg.59 part.152, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.15, ca.71;

3) Beni mobili rappresentati da macchinari, apparecchiature e automezzi;

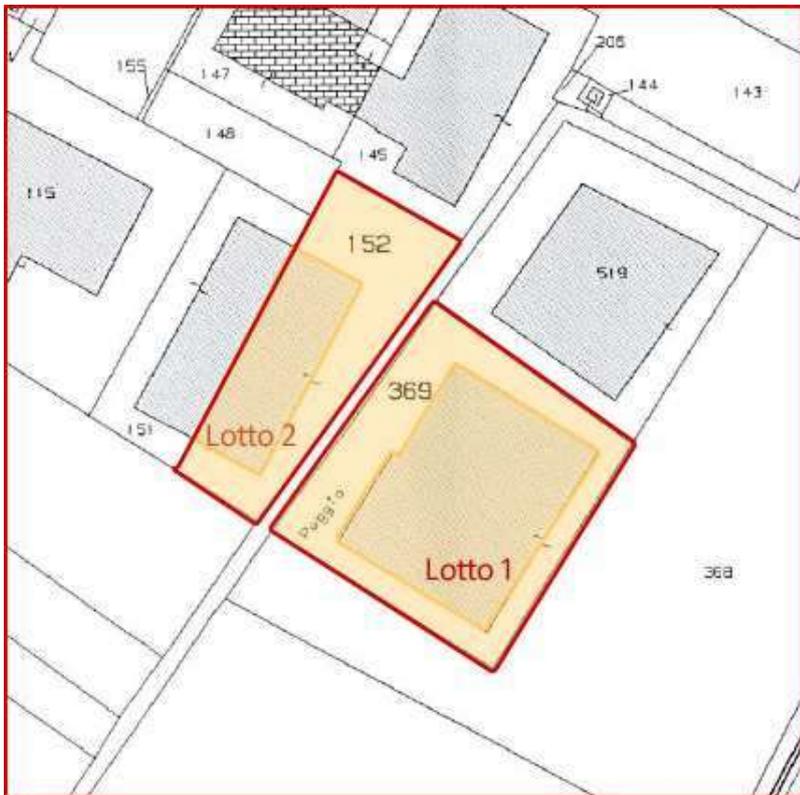
I beni sono due edifici distinti entrambi collocati in via Massimiliano Kolbe a Forlì; per redigere la stima dei beni si ritiene opportuno dividere gli immobili in due lotti distinti e sotto indicati:

#### **Lotto 1:**

- Fg.59 part.369, Cat.D/7, piano T, Rendita € 7.380,00 (proprietà 1/1);
- Fg.59 part.369, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.27, ca.00 (proprietà 1/1);

#### **Lotto 2:**

- Fg.59 part.152, Cat.D/8, piano T-1, Rendita € 4.028,36 (proprietà 1/1);
- Fg.59 part.152, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.15, ca.71 (proprietà 1/1);



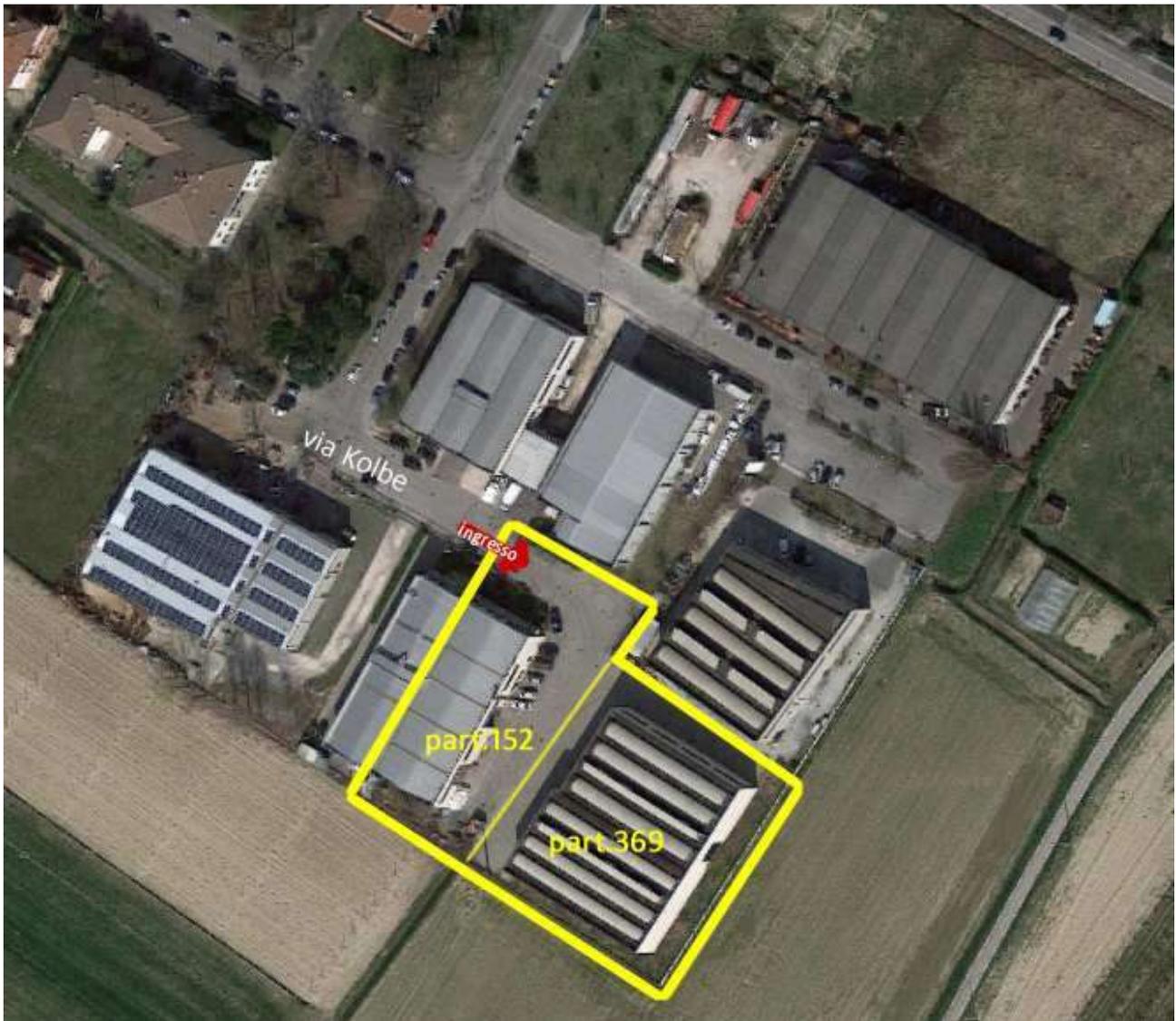
Estratto di Mappa – Comune di Forlì – Fg.59

Come si evince dall’Estratto di Mappa Catastale, i due lotti sono posti uno di fronte all’altro e accessibili dalla strada comunale denominata via Massimiliano Kolbe.

Il Lotto 1 è definito da un immobile censito alla part.369, indipendente, e confinante con altre particelle di terreno, mentre il Lotto 2, definito sulla part.152, è confinante, lungo l’asse longitudinale, con altro fabbricato censito alla part.151.

Il bene indicato al Lotto n.1, confina con part.lle 519, 368, e Lotto 2;

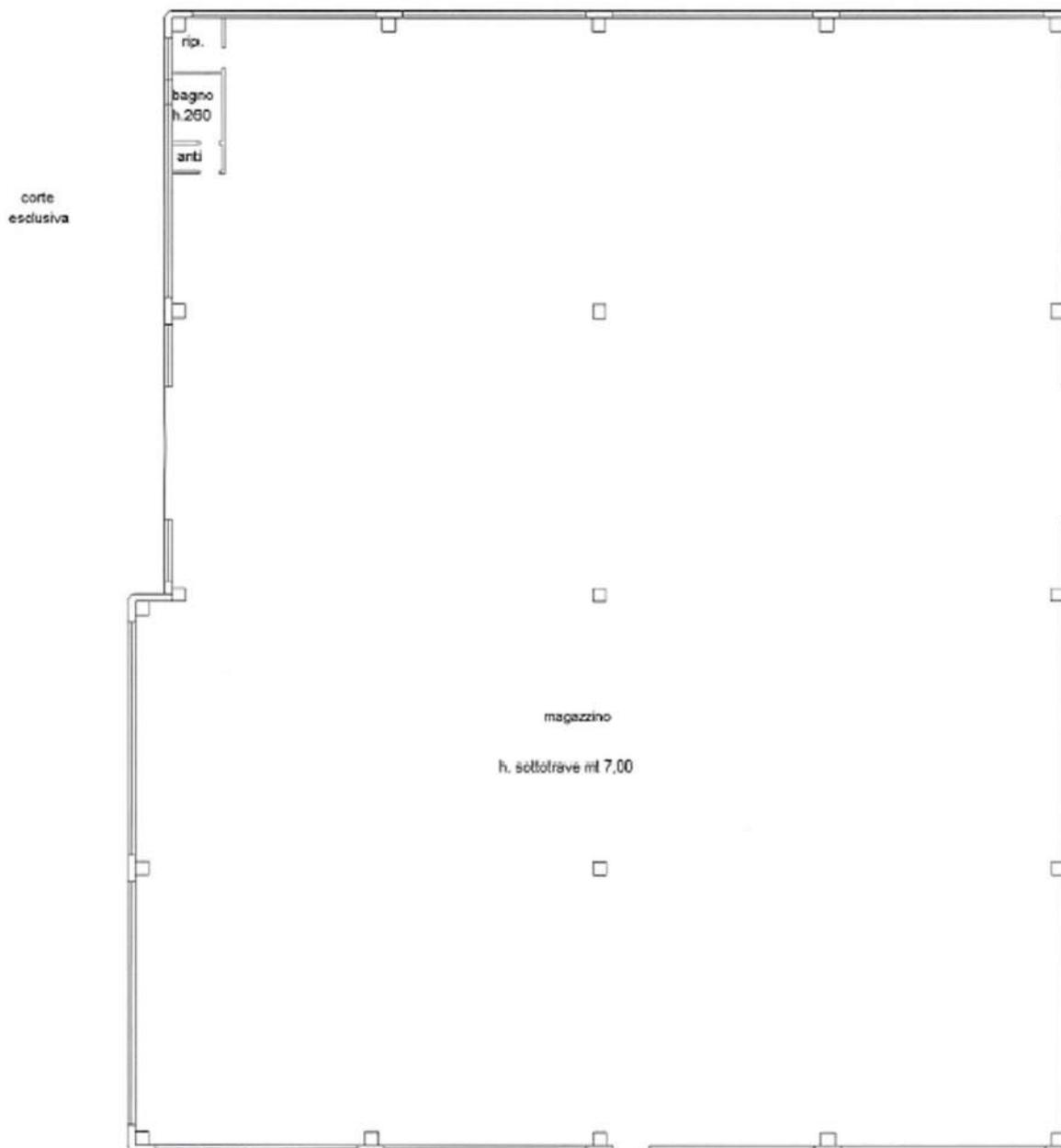
Il bene indicato al Lotto 2, confina con le part.lle 151, 148, 145, 131, e Lotto 1;



Come indicato sulla foto aerea di Google Maps, le particelle 152 e 369 formano un unico lotto sul quale sorgono i due fabbricati. La divisione tra le due particelle, ben evidenziata nell'Estratto di Mappa catastale, in realtà è segnalata in loco dallo scolo di raccolta acque piovane che si sviluppa lungo la linea del fossato di scolo vicinale.

L'ingresso agli immobili avviene dalla via Massimiliano Kolbe e, ad oggi, per accedere alla particella 369 (lotto 1) è necessario passare attraverso il terreno della particella 152 (lotto 2), venendosi così ad istituire una servitù di passaggio a favore del Lotto 1, part.369.

## LOTTO 1

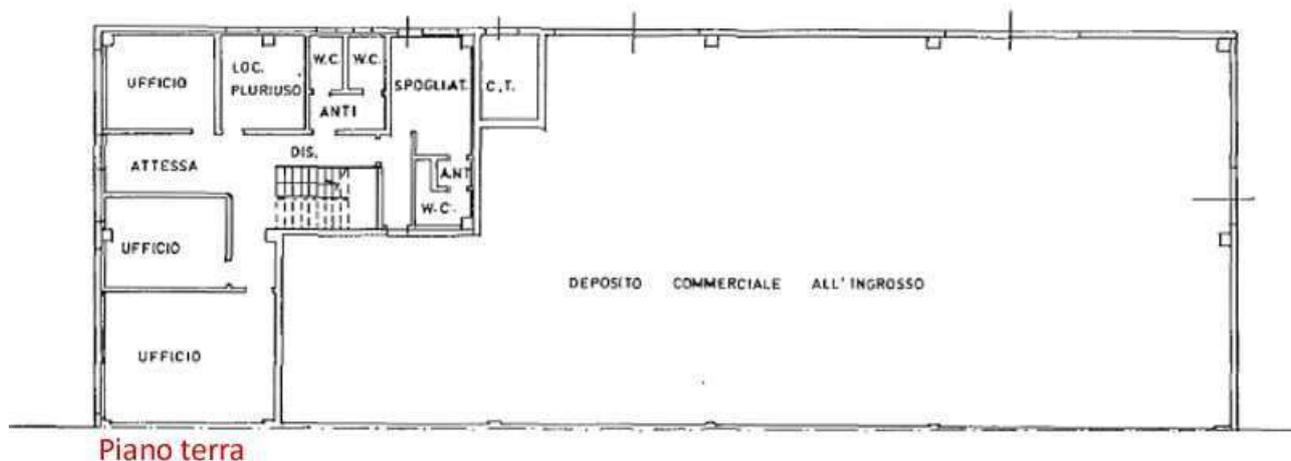


Planimetria di U.I.U. in Comune di Forlì, Dichiarazione Protocollo n.FO0005580 del 13.01.2010

- Fg.59 part.369, Cat.D/7, piano T, Rendita € 7.380,00;
- Fg.59 part.369, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.27, ca.00;

Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile si articola su un unico piano terra di altezza interna mt.7,00, definito da un vano a magazzino, dotato di servizio igienico disimpegno di altezza mt.2,50 e ripostiglio attiguo. Il tutto sorge su un lotto di terreno di mq.2.700.

## LOTTO 2



Planimetria di U.I.U. in Comune di Forlì, Dichiarazione Protocollo n.FO00059941 del 05.04.1996

- Fig.59 part.152, Cat.D/8, piano T-1, Rendita € 4.028,36;
- Fig.59 part.152, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.15, ca.71;

Dalla planimetria catastale risulta che l'immobile si articola su due piani, piano terra e piano primo. Il fabbricato è definito da un vano deposito con doppio volume, e dalla "zona uffici" disposta su due livelli collegati tra loro da una scala a doppia rampa. Al piano terra sono collocati tre vani ad uso ufficio, una sala di attesa, un locale pluriuso, un locale spogliatoio e due servizi igienici; il tutto opportunamente disimpegno. Dall'esterno è

possibile accedere anche al locale “Centrale Termica”.

Al piano superiore sono distribuiti quattro locali ad ufficio, tre dei quali hanno accesso al balcone, ed un servizio igienico.

Il tutto sorge su un lotto di terreno di mq.1.571.

Come si intuisce dalla linea tratteggiata disegnata in planimetria, lungo il lato nord-ovest, il fabbricato confina con altra proprietà (part.151).

## **Descrizione sintetica dei beni:**

I lotti a destinazione artigianale sono tra loro contigui e delimitati da recinzione realizzata con fondazione in c.a. completata da paletti in ferro zincato e rete metallica (h.cm 150 ca.) che delimita il perimetro del complesso edilizio, reso accessibile da un cancello carrabile posto sulla via Massimiliano Kolbe, che permette di raggiungere gli edifici.

### **Immobile 1<sup>1</sup>**

Il fabbricato, adibito a magazzino/deposito, è stato edificato su un lotto di terreno (part.369) di mq.2.700,00, ed accessibile dal terreno adiacente (part.152). Il complesso, ad un unico piano, si presenta realizzato con struttura portante in pilastri e travi prefabbricati in c.a.v., con tamponamento esterno in pannelli orizzontali coibentati rivestiti con ghiaietto lavato di colore chiaro; le finestrate sono a nastro con telai in alluminio preverniciato e vetri-camera, mentre i portoni sono in lamiera preverniciata.

La struttura di copertura è in coppelle prefabbricate con strato coibente e manto di copertura in fibrocemento.

Il piano, si sviluppa per una superficie lorda di mq.1.451,10 in cui si distribuiscono mq.1.395,35 calpestabili destinati a magazzino<sup>2</sup>, servizi igienici (h.cm.258/260) definiti da antibagno (mq.1,98 calpestabili), bagno (mq.4,50 calpestabili) e ripostiglio (mq.3,35 calpestabili). Il fabbricato ha un'altezza sottotrave di mt.7,00 ed un'altezza massima di mt.7,90

Il capannone, utilizzato esclusivamente a magazzino/deposito, non prevede la presenza fissa di personale e non è dotato di impianto di riscaldamento.

I servizi igienici, dotati di tutti i sanitari con doccia, e termosifone, presentano un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica fino a cm.180 da terra, e pavimento in piastrelle di gres. Le porte sono ad un'anta in laminato.

---

<sup>1</sup> Le descrizioni riportate sono tratte dalla relazione tecnica allegata al progetto approvato.

<sup>2</sup> Superfici riportate nei disegni della pratica edilizia di Variante al PdC n.110.

La pavimentazione del magazzino appare realizzata in cemento liscio con spolvero al quarzo.

Esternamente l'area è pavimentata in autobloccanti.

L'immobile è nuovo ed in ottimo stato manutentivo.

L'immobile appare regolare dal punto di vista costruttivo e urbanistico e non presenta difformità/abusi edilizi.



### **Immobilabile 2<sup>3</sup>**

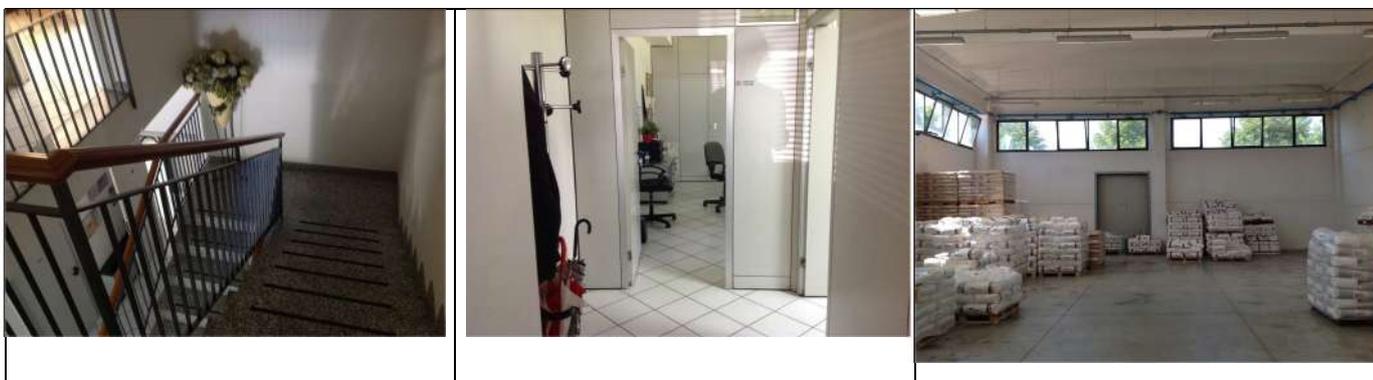
Il fabbricato complessivamente è composto da due unità immobiliari (dei quali uno è il bene oggetto di stima) distinti tra loro sia catastalmente (particelle 151 e 152) che fisicamente. Il bene, oggetto di perizia, è censito alla particella 152 e sorge su un lotto di terreno di mq.1.571 complessivi. L'immobile, caratterizzato da una palazzina ad uso "uffici" disposta su due piani, ed un locale distribuito al piano terra destinato a "deposito", è realizzato in struttura prefabbricata con pilastri in c.a.v., travi di copertura in c.a.p., e manto di copertura in lastre di fibrocemento rinforzate. Le opere di lattoneria sono in lamiera preverniciata e gli scarichi verticali in prolipopilene collocati all'interno della struttura. Il tamponamento orizzontale è finito esteriormente in graniglia colorata; le finestrate sono a nastro.

L'ingresso alla "palazzina ad uso uffici" introduce alla zona di attesa (mq.10,91 calpestabili) ed al disimpegno (mq.13,98 calpestabili) che permette di accedere alla scala a doppia rampa che conduce al piano superiore. La scala presenta gradini rivestiti in granito e parapetto in ferro

<sup>3</sup> Le descrizioni riportate sono tratte dalla relazione tecnica allegata al progetto approvato.

con corrimano in legno.

Dai vani attesa/disimpegno si è introdotti nei vari locali, di cui 3 ad uso ufficio (mq.32,23, mq.15,31, mq.11,75 calpestabili), un “locale pluriuso” (mq.14,19 calpestabili), ed un doppio “servizio igienico” dotato di antibagno. Da tale disimpegno, attraverso una porta collocata di fronte all’entrata, si è introdotti in un disimpegno successivo (mq.3,98 calpestabili) che permette di raggiungere un locale “spogliatoio” (mq.12,68 calpestabili) con apertura verso l’esterno ed annesso “servizio igienico”. Il disimpegno, per mezzo di una porta “a tenuta fumo”, permette l’ingresso al vano “deposito” (mq.463,84 calpestabili).



Il piano superiore è caratterizzato da 4 vani ad uso ufficio (mq.39,09, mq.19,58, mq.21,03 e mq.28,43 calpestabili), distribuiti per mezzo di un disimpegno (mq. 13,10 calpestabili) che permette l’accesso anche ai doppi servizi igienici (dotati di antibagno) di questo livello di piano. Tre uffici hanno l’accesso al balcone di mq.19,04.



Si fa presente che, durante il sopralluogo, è emersa una lieve difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie; una parete (prolungamento del disimpegno) delimita una zona destinata ad archivio (ca.mq.7,00), accessibile dal disimpegno, limitando la superficie dell'ufficio di dimensioni maggiori che da mq.39,09, diventa di ca.mq.31,49.

La pavimentazione dei locali principali della appare realizzata in piastrelle di gres porcellanato, le pareti realizzate in muratura ed intonacate e tinteggiate di colore chiaro, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica e presentano un rivestimento parietale in piastrelle fino a ca.mt.2,00 da terra.

I locali al piano primo risultano controsoffittati con pannelli in fibra minerale (ca.cm.60x60).

Gli uffici sono delimitati e divisi per mezzo di pareti in arredo.

Il tutto è in ottimo stato manutentivo.

Il locale "deposito", presenta una pavimentazione in cemento con rete elettrosaldata e finitura superficiale al quarzo.

Le finestrate sono in alluminio elettrocolorato.

I portoni scorrevoli sono in lamiera preverniciata coibentata.

L'immobile è di costruzione recente ed in ottimo stato manutentivo.

Il complesso edilizio appare conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, fatto salvo l'obbligo alla sanatoria/demolizione dell'abuso edilizio riscontrato.



Premesso:

- che con contratto di locazione finanziaria n.IF 86693 (già 139335) in data 29.12.1995, la parte venditrice/concedente (già [REDACTED]) concedeva in locazione finanziaria alla parte acquirente/utilizzatrice, che accettava l'immobile;
- che il contratto di leasing sopra citato prevedeva la facoltà dell'utilizzatore di riscattare l'immobile al prezzo di € 14.839,27 + IVA;
- che la parte acquirente/utilizzatrice ha fatto richiesta di poter esercitare il diritto di opzione (riscatto) previsto dal contratto di locazione finanziaria;

tutto ciò premesso, l'immobile viene venduto e acquistato a corpo e non a misura.

Alla [REDACTED], l'immobile era pervenuto per atto di acquisto ai rogiti del notaio Favoni Miccoli, in data 29.12.1995, rep.163329/14291 (registrato a Forlì il 17.01.1996 al n.254 e trascritto il 17.01.1996 all'art.651).

### *Quesito 3:*

Dalle ispezioni ipotecarie del 01.06.2017, eseguite sugli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità:

#### **LOTTO 1:**

**Comune di Forlì,**

**Catasto Terreni, Fg.59 part.369**

1) Trascrizione del 05.12.2003, Reg.Part.14943, Reg.Gen.22893

Atto tra vivi – Compravendita

2) Iscrizione del 18.07.2008, Reg.Part.3567, Reg.Gen.14538

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

*Doc.Correlati:*

- *Annotazione n.3753 del 2008 – erogazione parziale*
- *Annotazione n.687 del 2009 – erogazione a saldo*

3) Trascrizione del 19.05.2017, Reg.Part.4964, Reg.Gen.8096

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

**Comune di Forlì,**

**Catasto Terreni, Fg.59 part.152**

1) Trascrizione del 30.04.1990, Reg.Part.3538, Reg.Gen.5072

Atto tra vivi - Compravendita

2) Trascrizione del 18.05.1990, Reg.Part.4059, Reg.Gen.5846

Atto tra vivi – Divisione

3) Trascrizione del 10.08.1990, Reg.Part.6584, Reg.Gen.9430

Atto tra vivi – Compravendita

4) Trascrizione del 03.12.1991, Reg.Part.9836, Reg.Gen.13467

Atto tra vivi – Compravendita

5) Trascrizione del 28.06.1995, Reg.Part.5893, Reg.Gen.8172

Atto tra vivi – Compravendita

6) Trascrizione del 17.01.1996, Reg.Part.651, Reg.Gen.828

Atto tra vivi – Compravendita

7) Rettifica a Trascrizione del 02.05.1998, Reg.Part.3732, Reg.Gen.5105

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

*Formalità di riferimento: Trascrizione 2473 del 1998*

8) Rettifica a Trascrizione del 10.12.1998, Reg.Part.10301,  
Reg.Gen.14102

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

*Formalità di riferimento: Trascrizione 2473 del 1998*

*Doc.succ.correlati: Trascrizione 15457 del 15.12.2003*

9) Rettifica a Trascrizione del 15.12.2003, Reg.Part.15457,  
Reg.Gen.23603

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

*Formalità di riferimento: Trascrizione 10301 del 1998*

10) Trascrizione del 19.05.2017, Reg.Part.4964, Reg.Gen.8096

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

## **LOTTO 2:**

**Comune di Forlì,**

**Catasto Fabbricati, Fg.59 part.152**

1) Trascrizione del 17.01.1996, Reg.Part.651, Reg.Gen.828

Atto tra vivi – Compravendita

2) Rettifica a Trascrizione del 02.05.1998, Reg.Part.3732, Reg.Gen.5105

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

*Formalità di riferimento: Trascrizione 2473 del 1998*

3) Rettifica a Trascrizione del 10.12.1998, Reg.Part.10301,  
Reg.Gen.14102

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

*Formalità di riferimento: Trascrizione 2473 del 1998*

*Doc.succ.correlati: Trascrizione 15457 del 15.12.2003*

4) Rettifica a Trascrizione del 15.12.2003, Reg.Part.15457,

Reg.Gen.23603

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

*Formalità di riferimento: Trascrizione 10301 del 1998*

5) Iscrizione del 27.03.2015, Reg.Part.661, Reg.Gen.4278

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

6) Trascrizione del 01.07.2016, Reg.Part.6851, Reg.Gen.10561

Atto giudiziario – Decreto di ammissione al Concordato Preventivo.

7) Trascrizione del 19.05.2017, Reg.Part.4964, Reg.Gen.8096

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

**Comune di Forlì,**

**Catasto Fabbricati, Fg.59 part.369**

1) Iscrizione del 27.03.2015, Reg.Part.661, Reg.Gen.4278

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

2) Trascrizione del 01.07.2016, Reg.Part.6851, Reg.Gen.10561

Atto giudiziario – Decreto di ammissione al Concordato Preventivo.

3) Trascrizione del 19.05.2017, Reg.Part.4964, Reg.Gen.8096

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

*Quesito 4:* Si è presa visione della planimetrie catastali e si sono confrontate con quelle relative alle planimetrie concessionate da progetto;

*Quesito 5:* Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

## Quesito 6:

### PROPRIETÀ

Gli immobili risultano essere di proprietà [REDACTED] con sede in Forlì (FC) - CF: [REDACTED];

### LOCAZIONI

Durante il sopralluogo del 21.07.2016 presso i locali della società, è emersa l'esistenza di un contratto di deposito e custodia dei prodotti commercializzati da [REDACTED] [REDACTED], che la società [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione, ha stipulato con la società [REDACTED] con sede in Torino (TO), [REDACTED];

Il contratto, che non presenta alcuna data di sottoscrizione, non riporta i dati dell'immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] in cui avvengono i depositi/custodia dei beni di [REDACTED] e, dopo il sopralluogo è evidente che tale funzione, saltuaria e con carattere di occupazione temporanea delle superfici, può essere eseguita in qualsiasi locale disponibile tra i lotti 1 e 2 in base alle esigenze dimensionali del materiale. Per tale motivo non si ritiene vincolante tale contratto ai fini della stima ed il Lotto 1 verrà valutato come libero, ovvero "non locato".

### Lotto 2:

La società [REDACTED] in liquidazione, concede in locazione transitoria alla società [REDACTED] con sede in Forlì (FC), via Kolbe n. [REDACTED], C.F. e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Forlì – Cesena [REDACTED], che accetta la porzione ad uso ufficio dell'unità immobiliare distinta al NCEU al fg.59 part.152.

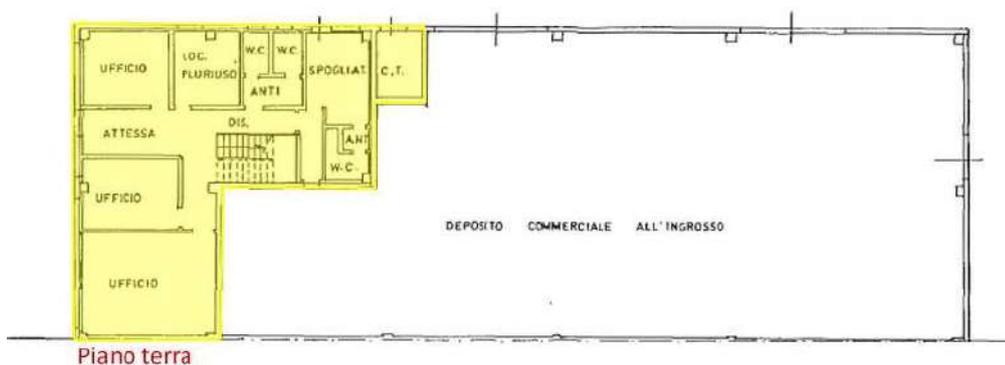
La locazione, con decorrenza dal 01.01.2016 durerà fino al momento della vendita definitiva dell'immobile.

Nel contratto di locazione è indicato che:

“Nel caso in cui la concedente addivenisse ad una procedura concorsuale,

l'affittuaria propone agli organi della procedura che la durata della locazione venga estesa fino al 31.12.2021, al canone annuo pari ad € 5.760,00 + Iva, suddivise in 12 rate mensili di € 480,00 + Iva. Sono escluse le spese delle utenze (acqua, luce, gas) che rimangono intestate al locatore.”

In caso di Concordato o Fallimento della concedente, la concedente e l'affittuaria potranno recedere dal contratto con un preavviso di almeno 4 mesi.



In colore giallo sono indicate le aree oggetto del contratto di locazione transitoria alla società [REDACTED]

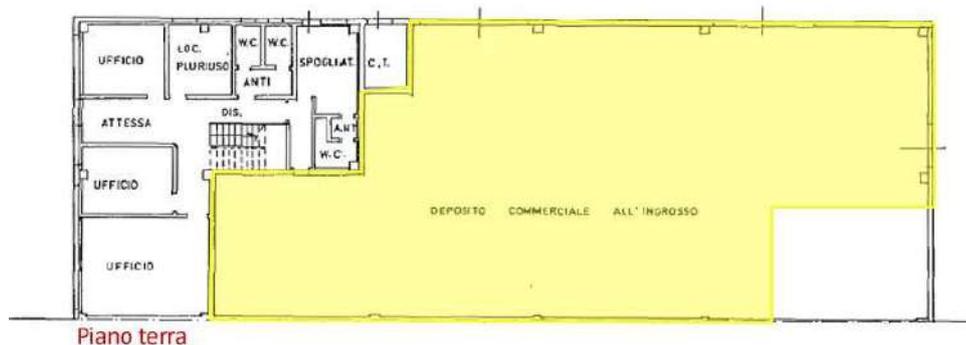
La società [REDACTED] in liquidazione, concede in locazione transitoria alla società [REDACTED] con sede in Milano (MI), via in Corso Sempione n. [REDACTED], C.F. e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano [REDACTED], che accetta la porzione ad uso deposito dell'unità immobiliare distinta al NCEU al fg.59 part.152.

La locazione, con decorrenza dal 01.01.2016 durerà fino al momento della vendita definitiva dell'immobile.

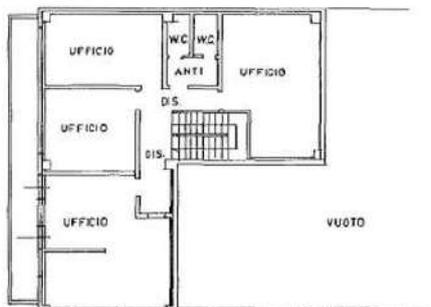
Nel contratto di locazione è indicato che:

“Nel caso in cui la concedente addivenisse ad una procedura concorsuale, l'affittuaria propone agli organi della procedura che la durata della locazione venga estesa fino al 31.12.2021, al canone annuo pari ad € 6.888,00 + Iva, suddivise in 12 rate mensili di € 574,00 + Iva.” Sono escluse le spese delle utenze (acqua, luce, gas) che rimangono intestate al locatore e addebitate al conduttore nella misura forfettaria del 70%.

In caso di Concordato o Fallimento della concedente, la concedente e l'affittuaria potranno recedere dal contratto con un preavviso di almeno 4 mesi. Al conduttore è concessa la possibilità di sublocare o dare in comodato (in tutto o in parte) l'unità oggetto del contratto.



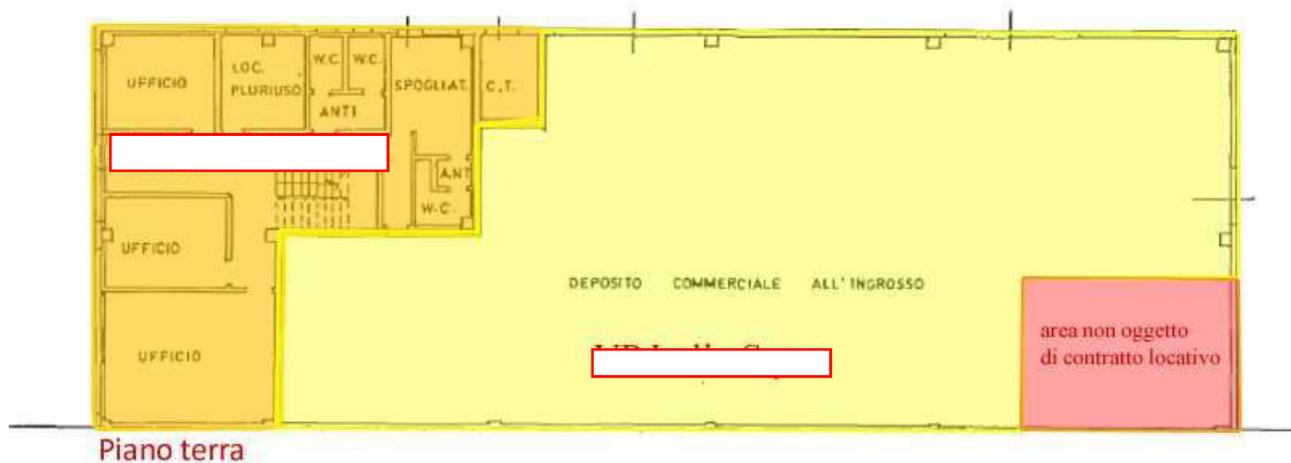
Piano terra



Piano primo

In colore giallo sono indicate le aree oggetto del contratto di locazione transitoria Ila società [REDACTED];

In sintesi:



Gli “uffici” del fabbricato sono affittati a [REDACTED];

Un’ampia porzione del “deposito commerciale” è affittata a [REDACTED];

Parte del “deposito commerciale” è libera da contratti locativi;

## Quesito 7:

### **SERVITÙ**

Considerando la vendita in due lotti degli immobili (Lotto 1 e Lotto 2) è chiaramente doveroso ipotizzare una servitù di passaggio a carico della part.152 (Lotto 2) e a favore della part.369 (Lotto 1).

### **ANALISI URBANISTICA**

L'area suburbana, su cui insistono gli immobili, ha una destinazione prevalentemente artigianale/industriale, ed è ampiamente servita da una struttura viaria che collega tale zona con l'autostrada e la circonvallazione della città, l'area è indicata, negli strumenti urbanistici comunali - Regolamento Urbanistico ed Edilizio adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. - come Zona Omogenea D: Attività Produttive, Sottozona D1.2: Zone produttive di completamento e qualificazione.

TIPO_PIANO	RUE
SPECIFICHE	
STATO	ATTUATE
SOTTO_AREA	
SIT_SIGLEG	D1.2
RIF_TAV	
TAV	P
AMBITO	Territorio Urbanizzato
SISTEMA	Insediativo
TITOLO	Ambiti specializzati per attivita' produttive
STITOLO	Zone produttive
SIT_NTA	RUE
SIT_ARTIC	60
SIT_LINK	60.htm
SIT_DESLEG	Zone produttive di completamento e qualificazione



## **RUE:**

### **Art. 58 - Zone produttive di completamento e qualificazione (Zona D1)**

1. Sono zone produttive parzialmente o totalmente insediate all'epoca dell'adozione del presente Strumento Urbanistico Generale, in cui si rende necessario completare e migliorare l'assetto funzionale dell'insediamento esistente. Lo Strumento Urbanistico Generale promuove a tal fine il completamento di queste zone anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamento edilizio e infrastrutturale.

2. Il RUE si attua mediante intervento edilizio diretto .

3. Gli interventi di completamento in lotti non edificati e quelli di sostituzione si attuano attraverso intervento diretto.

4. Le categorie di intervento consentite attraverso intervento diretto sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione;
- mutamento di destinazione d'uso.

5. Nel rispetto dell'art. 7ter della LR 20/2000, sugli edifici esistenti autorizzati prima del 24 agosto 1983 (data di entrata in vigore del Decreto Ministeriale 23 Luglio 1983 "Aggiornamento delle zone sismiche della Regione Emilia-Romagna"), sono ammessi i seguenti interventi, anche in deroga al rapporto di copertura normativamente previsto:

- ampliamento una tantum (con o senza demolizione e ricostruzione dell'esistente) fino ad un massimo del 15% dell'indice di zona
- demolizione e ricostruzione a parità di superficie totale (St), in caso l'edificato esistente superi l'indice di zona incrementato del 15% condizionati alla valutazione della sicurezza e, se necessario,

al miglioramento o all'adeguamento sismico dell'intera costruzione - nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche - ed all'applicazione integrale dei requisiti regionali di prestazione energetica di edifici e impianti. Gli incentivi volumetrici sono incrementabili di un ulteriore 5% (rispetto all'indice di zona) in caso di raggiungimento di livelli di efficienza energetica superiori al 25% dei requisiti minimi previsti dalle norme in vigore.

Resta fermo il rispetto delle norme vigenti in materia di: distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati, reperimento di parcheggi privati.

6. La zona D1 si articola nelle seguenti sottozone:

• D1.1

- Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate (RUE);

• D1.1 - Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate e da attuare (POC);

• D1.2- Altre zone di completamento (RUE).

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

1. La sottozona comprende le zone produttive in cui l'intervento edilizio non è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.

2. In caso di variazione d'uso le destinazioni previste sono quelle dell'art. 56.

3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq

- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,55

- Superficie permeabile S.p.  $\geq 30\%$  (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione).

- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;

- Distanza minima dalle strade: m 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);

- Visuale libera (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.

4. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno due lotti insediati alla data del 03.07.2000.

Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,40$  mq./mq.

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,65$  mq./mq.

- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,60

- Superficie permeabile S.p.  $\geq 30\%$  (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione).

- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00

- Distanza minima dalle strade: m 8,00 dal confine stradale

- Visuale libera (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.

Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  deve essere conteggiata la  $St$  complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA

5. Per le aree D1.2 individuate nelle tavole P/7, P/26 e P/33 con specifica simbologia ( ) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.

6. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P/28 con specifica simbologia (♣) gli interventi sono condizionati alla realizzazione di una fascia perimetrale di verde, piantumata con alberi ed arbusti, profonda m 5,00 e sistemata anche con siepe di altezza pari a 3 m lungo il confine di proprietà

(verso l'interno dell'area di intervento). Tale fascia dovrà interessare il confine tra l'area e l'asse di arroccamento e dovrà proseguire lungo tutto il perimetro dell'area stessa, lungo i lati Sud ed Ovest.

7. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P/28 con specifica simbologia (⊗) dovrà essere realizzata e mantenuta una fascia di verde alberata lungo il confine ovest, larga almeno m.5.00, a ridosso dell'area a destinazione agricola E4.

8. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P/20 con specifica simbologia (⊙), oltre alle destinazioni d'uso previste dall'art. 56 è consentita come funzione principale la specifica attività di "Concessionarie di auto esistenti".

9. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavola P/29 con specifica simbologia (Ⓜ) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 3 dicembre 2013, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 07/01/2014.

10. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P/12 con specifica simbologia (⊙) è ammessa la funzione di "foresteria" sull'edificio esistente posto sul fronte della via dei Due Ponti.

11. L'area individuata con apposita simbologia 2 nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui al Delib. G. P. 261/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio valutata nella procedura di conclusasi con la richiamata delibera, sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.

#### *Quesito 8:*

Dalle ricerche svolte presso gli uffici comunali, non risultano formalità, vincoli od oneri, ad eccezione di quanto già riportato, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

#### *Quesito 9:*

I fabbricati, oggetto di stima, hanno caratteristiche tali da non avere spese fisse di gestione e/o manutenzione, né spese condominiali;

#### *Quesito 10:*

Gli immobili hanno destinazione di lotti artigianali;

## Quesito 11:

### CONCESSIONI EDILIZIE

Dalle ricerche svolte presso l'Archivio Comunale di Forlì, sono emerse per i Lotti 1 e 2, le seguenti Licenze/Concessioni edilizie:

**Lotto 1 e Lotto 2:** fg.59, part.lle 369 e 152

- Denuncia di Inizio Attività del 20.01.2004, PG.2539/04 per opere di Manutenzione Straordinaria consistenti in *riempimento dei due lotti di terreno a destinazione artigianale, fino a raggiungere la quota dell'adiacente zona artigianale...omissis....*<sup>4</sup>
- Scheda tecnica descrittiva con Fine lavori del 10.07.2006, presentata il 12 luglio 2006;

**Lotto 1 e Lotto 2:** fg.59, part.lle 369 e 152

- Denuncia di Inizio Attività del 22.01.2004, PG.3082/04 per opere di Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Scheda tecnica descrittiva con Fine lavori del 10.07.2006, presentata il 12 luglio 2006;

**Lotto 1:** fg.59, part.369

L'immobile risulta edificato con:

- Permesso di Costruire n.110/2008 del 05.05.2008 PG.1849/08;
- Denuncia di Inizio Attività in Variante - al PdC n.110 - del 19.01.2009 P.G.2896/09 per "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera";
- Domanda per Rilascio del Certificato di Conformità Edilizie e Agibilità presentata in data 09.09.2010 PG.78250 con allegata Scheda Tecnica Descrittiva e Fine Lavori del 06.09.2010;
- Agibilità rilasciata con silenzio assenso per termini di legge decorsi;

---

<sup>4</sup> Dalla Relazione Tecnica delle opere dichiarate dal tecnico progettista;

**Lotto 2:** fg.59, part.152

L'immobile risulta edificato con:

- Autorizzazione/Concessione edilizia n.499 del 04.09.1995 PG.28507/95;
- Variante n.499/1 del 27.12.1995 PG.39701/95;
- Comunicazione relazione opere (ai sensi dell'art.4 Lg.n.494/93 mod. con D.L. n.498/95) presentata il 07.12.1995 PG.52945/95;
- Comunicazione relazione opere (ai sensi dell'art.4 Lg.n.494/93 mod. con D.L. n.30/96) presentata il 16.12.1996 PG.5337/96;
- Comunicazione relazione opere (ai sensi dell'art.4 Lg.n.494/93 mod. con Art. n.11 Lg.135/97) presentata il 12.06.1998 PG.27798;
- Domanda per il rilascio del Certificato di Usabilità definitiva del 13.01.1999, PG.1646/99;
- Certificato di Usabilità n.68 rilasciato il 12.04.1999;

\* \* \*

A seguito di quanto riscontrato presso gli archivi comunali di Forlì, si può ritenere che gli immobili siano conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, fatto salvo l'obbligo alla sanatoria/demolizione dell'abuso edilizio riscontrato (Lotto 2) che dovrà essere sanato e/o demolito **a cura e spese dell'acquirente.**

## *Quesito 12:*

### **ABUSI EDILIZI :**

Durante il sopralluogo nell'immobile definito al Lotto 2 è emersa una lieve difformità interna tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi, che dovrà essere ripristinata e/o sanata.

In particolare è stata riscontrata una diversità relativa ad opere interne quali la realizzazione di un divisorio mediante pareti mobili di tipo modulare per ufficio;

Per la sanatoria e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia si può, ad oggi, solamente **ipotizzare** una somma che comprenda quanto sotto riportato:

### *Sanatoria difformità :*

La difformità sopra indicata appare, ad oggi, sanabile;

- Se tale difformità è stata realizzata durante la validità di un titolo edilizio si provvede con SCIA in Sanatoria di Varianti minimali in corso d'opera mancate, per un oblazione di € 500,00 (oltre a spese tecniche);
- Se tale difformità è stata realizzata completamente in assenza di titolo si provvede con CIL in Sanatoria, per un oblazione di € 1.000,00 (oltre a spese tecniche);

Si fa presente che non è possibile stabilire con assoluta certezza in quale periodo sia stata realizzata tale parete, ovvero se durante la validità della Variante n.499/1 del 27.12.1995 PG.39701/95 e le varie "Comunicazione relazione opere" del 1995/1996/1998 PG.52945/95, PG.5337/96, PG.27798 (e quindi sanabili mediante SCIA in Sanatoria di Varianti minimali in corso d'opera mancate), oppure in tempi successivi, ovvero senza titolo autorizzativo.

Ciò premesso, si possono quindi fare più ipotesi che contemplino i vari casi, ovvero:

1: Le difformità sono state realizzate durante la validità di un titolo edilizio

- SCIA in Sanatoria di Varianti minimali in corso d'opera mancate, oblazione di € 500,00;

2: Le difformità sono state realizzate completamente in assenza di titolo e non comportano Autorizzazione sismica e relativo Deposito sismico

- CIL in Sanatoria, oblazione di € 1.000,00;

La parcella da concordare con il proprio tecnico per l'onorario relativo alla redazione e presentazione delle pratiche di sanatoria, può ovviamente variare e, quindi, i valori ipotizzati sopra indicati sono stimati approssimativamente.

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario procedere con la rimessa in pristino delle opere difformi e pratica Edilizia in Sanatoria per uniformare graficamente lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti.

Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Forlì, per verificare e redigere pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica ed opere,** pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

### *Quesito 13:*

I beni sono in possesso della proprietà per giusti e legittimi titoli, ovvero non risultano derivanti da censo, livello o uso civico.

### *Quesito 14:*

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

L'immobile 1 essendo privo di impianto di riscaldamento e destinato a "deposito" è esente dalla certificazione che, quindi, non viene né redatta né depositata.

Per l'immobile 2 si è provveduto a far predisporre tale attestazione dall'ing. Marco Salemi, Certificatore abilitato.

Dalla Certificazione Energetica risulta che:

- L'immobile 1 è in CLASSE "D"

### *Quesito 15:*

Le planimetrie catastali sono conformi agli immobili e i dati catastali corrispondono alle planimetrie riportate in catasto.

Le difformità catastali rilevate sono quelle già indicate nel capitolo "abusi edilizi" e, ovviamente, al termine della sanatoria, i beni dovranno essere riaccatastati.

### *Quesito 16:*

I fabbricati risultano censiti presso il NCEU; I beni sono regolarmente accatastati

### *Quesito 17:*

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso.

## *Quesito 18:*

### **Stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiale dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Le misure, riportate al lordo delle murature, sono state calcolate dal confronto tra le planimetrie catastali, disegni di Concessioni/Licenze Edilizie e misurazioni verificate a campione.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

1. Capannone artigianale destinato a magazzino

N.C.E.U.: Fg.59 part.369, Cat.D/7, piano T, Rendita € 7.380,00;

N.C.T.: Fg.59 part.369, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.27, ca.00;

2. Capannone artigianale definito da palazzina uffici e deposito

N.C.E.U.: Fg.59 part.152, Cat.D/8, piano T-1, Rendita € 4.028,36;

N.C.T.: Fg.59 part.152, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.15, ca.71;

Dall'indagine di mercato, con particolare riferimento alla banca dati dei valori OMI – Agenzia delle Entrate, (valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel secondo semestre 2015 e successivamente nel 2016) i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variati, infatti oggi, per il secondo semestre del 2016, la banca dati OMI, riporta valori diversi rispetto a quelli precedentemente calcolati al 2 semestre 2015:

**Valori OMI** Provincia: FORLÌ Comune: FORLÌ Fascia/zona: Suburbana/S. TOME`, VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA

Codice di zona: E3 Microzona catastale n.: 5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

#### **Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	680	L	1,8	2,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	560	740	L	2,1	3	L
Laboratori	NORMALE	610	790	L	2,4	3,3	L
Uffici	NORMALE	1250	1600	L	5,3	7	L

#### **Risultato interrogazione: Anno 2016- Semestre 2**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	485	660	L	1,7	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	540	720	L	2	2,9	L
Laboratori	NORMALE	590	770	L	2,3	3,2	L

Essendo stato riscontrato che i valori di massima applicati alla perizia redatta precedentemente non si discostano da quelli attuali, si ritiene idonea la stima antecedente per il valore € 700,00 al mq. degli immobili;

**Lotto 1: Capannone artigianale destinato a magazzino**

N.C.E.U.: Fg.59 part.369, Cat.D/7, piano T, Rendita € 7.380,00;

N.C.T.: Fg.59 part.369, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.27, ca.00;

Deposito/Magazzino mq.1.451,10

Area esterna mq.1.248,90

$\text{mq.1.451,10} \times 1 \times \text{€ } 700,00/\text{mq.} = \text{€ } 1.015.770,00$

$\text{mq.1.248,90} \times 0,018 \times \text{€ } 700,00/\text{mq.} = \text{€ } 15.736,14$

Sommo i valori ed ottengo..... € 1.031.506,14

Valore Finale complessivo dei beni del Lotto 1.....€ 1.031.506,14

Valore Lotto 1 ridotto del 10% forfettario.....€ 928.355,53

**Lotto 2: Capannone artigianale definito da palazzina uffici e deposito**

N.C.E.U.: Fg.59 part.152, Cat.D/8, piano T-1, Rendita € 4.028,36;

N.C.T.: Fg.59 part.152, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.15, ca.71;

Deposito e C.T. mq.485,26

Servizi Uffici (PT e P1): mq.302,96

Vano Scala: mq.8,97

Balcone: mq.19,04

Area esterna: mq.925,29

$\text{mq.485,26} \times 1 \times \text{€ } 700,00/\text{mq.} = \text{€ } 339.920,00$

$(\text{mq.302,96} \times 1 + \text{mq.8,97} \times 0,60 + \text{mq.19,04} \times 0,30) \times 1.425,00/\text{mq.} = \text{€ } 447.526,95$

$\text{mq.925,29} \times 0,018 \times \text{€ } 700,00/\text{mq.} = \text{€ } 11.658,65$

Sommo i valori ed ottengo..... € 799.105,60

Applico un coefficiente di svalutazione per la locazione del bene

$\text{€ } 799.105,60 \times 0,90 = \text{€ } 719.195,04$

Considero i costi per la Sanatoria complessiva e la rimessa a norma urbanistico-edilizio del bene, in quota percentuale pari al 2,5% rispetto al valore complessivo dell'immobile ..... € 17.979,87

$\text{€ } 719.195,04 - \text{€ } 17.979,87 = \text{€ } 701.215,17$

Valore Finale complessivo dei beni del Lotto 2.....€ 701.215,17

Valore Lotto 2 ridotto del 10% forfettario.....€ 631.093,65

**VALORE LOCATIVO - Lotto 2: Capannone artigianale definito da palazzina uffici e deposito**

N.C.E.U.: Fg.59 part.152, Cat.D/8, piano T-1, Rendita € 4.028,36;

N.C.T.: Fg.59 part.152, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.15, ca.71;

Considerando un valore locativo di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 2,30/mq. mensili (+ IVA) per i Depositi e € 5,30/mq. mensili (+ IVA) per gli uffici, applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto si valutano i più probabili canoni di locazione dei beni.

**Deposito e C.T.**

Affittati a [REDACTED]

Superficie complessiva mq.485,26

Superficie non soggetta a locazione ca.mq.60,00

$\text{mq.485,26} - \text{mq.60,00} = \text{mq.425,26}$  (area a cui applicare il valore locativo)

Considero € 2,40/mq. (mensile)

$\text{Mq.425,26} \times \text{€ 2,30/mq} = \text{€ 978,10}$  (mensili + iva)

Tenendo conto che un porzione di magazzino/deposito non è soggetta a contratto di locazione ma è rimasto in uso alla proprietà e, quindi, il deposito non è ad uso ed utilizzo esclusivo della [REDACTED], si ritiene doveroso applicare un coefficiente pari a 0,85 al valore ottenuto:

$\text{€ 978,10} \times 0,85 = \text{€ 831,38}$  (mensili + iva)

Ovvero:

Il più probabile Valore locativo dei beni definiti “Laboratorio e C.T.” risulta essere di € 9.976,56 annuali + iva, rateizzabili in 12 rate mensili di € 831,38 (+ iva).

Il valore locativo attuale di € 574,00/mensili non appare congruo con quello ad oggi stimato di € 831,38 /mensili.

## **Palazzina uffici**

Affittata a [REDACTED]

$\text{mq.}302,96 + \text{mq.}8,97 \times 0,60 + \text{mq.}19,04 \times 0,30 = \text{mq.}314,05$  (area soggetta a locazione)

Considero € 5,30/mq. (mensile + iva) a cui applico un coefficiente pari a 0,50 per la tipologia edilizia connessa al deposito attiguo e comunicante, ovvero: € 2,65/mq.

$\text{Mq.}314,05 \times \text{€ } 2,65/\text{mq} = \text{€ } 832,23$  (mensili + iva)

Ovvero:

Il più probabile Valore locativo dei beni definiti “palazzina uffici” risulta essere di € 9.986,76 annuali + iva, rateizzabili in 12 rate mensili di € 832,23 (+ iva).

Il valore locativo attuale di € 480,00/mensili non appare congruo con quello ad oggi stimato di € 832,23 /mensili.

### *Quesito 19:*

Il fallimento è titolare delle intere quote immobiliari pari ad 1/1;

### *Quesito 20:*

#### **Lotto 1:**

- Fg.59 part.369, Cat.D/7, piano T, Rendita € 7.380,00 (proprietà 1/1);
- Fg.59 part.369, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.27, ca.00 (proprietà 1/1);

Il fabbricato, adibito a magazzino ad un unico piano sorge su un'area di mq.2.700,00, accessibile dal terreno adiacente (part.152).

Il piano, si sviluppa per una superficie lorda di mq.1.451,10 in cui si distribuiscono mq.1.395,35 calpestabili destinati a magazzino, antibagno (mq.1,98 calpestabili) e bagno (mq.4,50 calpestabili) dotati di tutti i sanitari con doccia, e ripostiglio (mq.3,35 calpestabili). Il fabbricato ha un'altezza sottotrave di mt.7,00 ed un'altezza massima di mt.7,90

Il capannone, non è dotato di impianto di riscaldamento.

#### **Lotto 2:**

- Fg.59 part.152, Cat.D/8, piano T-1, Rendita € 4.028,36 (proprietà 1/1);
- Fg.59 part.152, Cat.Ente Urbano, ha.00, are.15, ca.71 (proprietà 1/1);

L'immobile sorge su un lotto di terreno di mq.1.571 complessivi ed è caratterizzato da una palazzina ad uso "uffici" disposta su due piani, ed un deposito al piano terra. La "palazzina ad uso uffici" è definita da zona di attesa (mq.10,91 calpestabili) disimpegno (mq.13,98 calpestabili) 3 uffici (mq.32,23, mq.15,31, mq.11,75 calpestabili), un "locale pluriuso" (mq.14,19 calpestabili), ed un doppio "servizio igienico" dotato di antibagno. Dal disimpegno si accede al disimpegno successivo (mq.3,98 calpestabili) che conduce allo "spogliatoio" (mq.12,68 calpestabili), "servizio igienico" e "deposito" (mq.463,84 calpestabili).

Il piano superiore è caratterizzato da 4 vani ad uso ufficio (mq.39,09, mq.19,58, mq.21,03 e mq.28,43 calpestabili), distribuiti per mezzo di un disimpegno (mq. 13,10 calpestabili) che permette l'accesso anche ai doppi servizi igienici (dotati di antibagno) di questo livello di piano. Tre uffici hanno l'accesso al balcone di mq.19,04.

*Quesito 21:*

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in due lotti distinti (Lotto 1 – Lotto 2) e sopra indicati.

E' necessario provvedere alla realizzazione di Servitù di Passaggio;

*Quesito 22:*

Si allega relazione di regolarità e conformità edilizia.

## CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si può concludere che, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sopra descritto, libero da vincoli pregiudizievoli, nelle attuali condizioni, in una libera contrattazione di vendita complessiva, risulta essere così suddiviso:

Valore Finale complessivo dei beni del Lotto 1.....€ 1.031.506,14

Valore Lotto 1 ridotto del 10% forfettario.....€ 928.355,53

Valore Finale complessivo dei beni del Lotto 2.....€ 701.215,17

Valore Lotto 2 ridotto del 10% forfettario.....€ 631.093,65

Valore di Locazione totale dei beni del Lotto 2.....€ 19.963,32<sup>5</sup>

Valore Finale complessivo dei beni .....€ 1.732.721,31

Valore Finale dei beni ridotto del 10% forfettario.....€ 1.559.449,18

\*\*\*

Ovvero, alla luce di quanto sopra esposto, la cifra pari ad € 1.733.000,00 si può considerare come il più probabile Valore di Mercato dei beni immobili di proprietà [REDACTED]

---

<sup>5</sup> Valutazione annuale IVA esclusa;

## **Beni Mobili**

I beni mobili oggetto di valutazione appartengono alla ditta [REDACTED] e sono stati rinvenuti presso gli edifici siti in Forlì, via Massimiliano Kolbe.

La proprietà dei beni mobili è stata dedotta esclusivamente dal “Libro dei cespiti ammortizzabili” del 2015;

Con sopralluogo eseguito in data 1 agosto 2016, i beni mobili di proprietà della società sono stati visionati e censiti per essere valutati nel modo più corretto, ovvero la valutazione economica di tali oggetti tenderà di avvicinarsi al loro più probabile valore di mercato.

I beni mobiliari dell’impresa sono stati suddivisi in due gruppi principali, GRUPPO A e GRUPPO B, rispettivamente corrispondenti il primo ai beni di proprietà dell’impresa rientranti nella piena disponibilità dell’impresa stessa; il secondo ai beni di proprietà dell’impresa ma attualmente concessi in contratto di affitto di ramo d’azienda ad altra società.

I beni dell’impresa, sia quelli di proprietà e in piena disponibilità, sia quelli di proprietà in affitto di ramo d’azienda, sono stati suddivisi in categorie e successivamente raggruppati in sottocategorie omogenee per tipologia di bene.

La parte dei beni mobili del GRUPPO B, oggetto di stima, rientrano nel “Contratto di Affitto di Ramo d’Azienda”, redatto con scrittura privata depositata agli atti del Notaio che ne ha autenticato le firme. Il contratto avrà durata di 24 mesi a decorrere dal 27 maggio 2015 e tacitamente prorogato di anno in anno salvo disdetta (3/6 mesi). In caso di “concordato preventivo” o “fallimento” la concedente e l’affittuaria potranno recedere dal contratto, con preavviso di mesi 2. L’affittuaria potrà recedere dal contratto con preavviso di 30 gg. qualora le fosse inibito l’utilizzo dei rami d’azienda e/o parte di essi. In tale contratto, le parti sono definite da:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *parte concedente*, nata a Forlì (FC) il

██████████, interviene come Legale Rappresentante (nonché Liquidatore) della società ‘██████████’, e ██████████ parte affittuaria, nata a Genova il ██████████, che interviene come Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società ‘██████████ ██████████’

I beni mobili indicati nelle “Tabella A” e “Tabella B”, riguarderanno i beni attualmente presenti nelle sedi della società alla data del 01.08.2016, rispettivamente divisi in beni di proprietà ed utilizzati dalla ██████████, e beni di proprietà ██████████ e locati a ██████████;

Nella **Tabella A** sono indicati i beni di proprietà della società ██████████ e ad utilizzo della società stessa, mentre nella **Tabella B** sono indicati i beni di proprietà della società ██████████ ma locati alla società ██████████.

A seguire, si riporta l’elenco dei beni mobili di ██████████

Negli elenchi, la colonna a sinistra, riporta la numerazione come da Verbale di Inventario (n.inv) redatto il 1 agosto 2016, in successione è indicato il codice del cespite come segnalato nel libro dei cespiti ammortizzabili (Cod.cesp), seguono una suddivisione per Tipologia di bene mobile (ovvero: Macchinari, apparecchi attrezzature varie - Impianti interni speciali di comunicazione - Apparecchiature uso ufficio - Autoveicoli) ed una descrizione sintetica dell’oggetto.

## Beni Mobili

con sede in Forlì, via Massimiliano Kolbe n. 9

<b>Tabella A : Beni mobili di Proprietà della società</b>				
n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno
<b>1</b>	5	Macchinari, apparecchiature varie	Decespugliatore McCulloch cabrio plus 467L	2005
<b>6</b>	40	Macchinari, apparecchiature varie	Predisp.elettrica miscelatore verticale per il tipo MVZ	1998
<b>7</b>	132	Apparecchiature ufficio uso	Activa N200 PC (Micaela)	2010
<b>8</b>	133	Apparecchiature ufficio uso	Monitor Acer LCD 19" (Micaela)	2010
<b>9</b>	139	Autoveicoli	Cassone con Centina	1987
<b>10</b>	142	Autoveicoli	Telone in TV colore grigio con stampa per Daily	1997
<b>Tabella B : Beni mobili locati<sup>6</sup> alla società</b>				
n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno
<b>2</b>	15	Macchinari, apparecchiature varie	Miscelatore verticale tipo MV 35 matr.05/4 con coclea	1996
<b>3</b>	18	Macchinari, apparecchiature varie	Miscelatore verticale tipo MVZ 35 matr.09115 con coclea	1998
<b>4</b>	20	Macchinari, apparecchiature varie	Termosaldatrice C/SUPP. S 50 matricola n.1110 – Rulliera incorporata (attualmente smontata)	1998
<b>5</b>	21	Macchinari, apparecchiature varie	Sollevatore VACULEX 140 n.2141203000C + Gru Airon M n.B1807V1726	1998
<b>11</b>	143	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM mod.EU 20 matr.5151080297 con caricabatteria	1998

<sup>6</sup> “Contratto di Affitto di Ramo d’Azienda”

<b>12</b>	144	Autoveicoli	Daily Iveco T35 Km.217.000 targa BH546AA	2000
<b>13</b>	145	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM Mod.E 3/17.5N matr.3166980- port.kg.1.750	1996

**Tabella C : Beni venduti al 31.12.2015**

n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno
<b>14</b>	4	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Rulliera Guidasacco	1986
<b>15</b>	6	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Bilichetto / bilancia	1987
<b>16</b>	7	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Cartelle classif.	1987
<b>17</b>	11	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Termosaldatrice Hawoplast	1994
<b>18</b>	12	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Compressore Lt.50 con spirale e pistola	1986
<b>19</b>	14	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Bilico sistema Florenz, portata Kg.2000	1996
<b>20</b>	19	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Transpallet TD 20 mod.2 port.Kg.2000 - manuale	1984
<b>21</b>	22	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Contenitore in rete per manut.aerea	2008
<b>22</b>	23	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Transpallet elettrico caterpillar	2011
<b>23</b>	24	Stigliatura	Scaffalature magazzino	1994
<b>24</b>	25	Stigliatura	Scaffalatura: Spalla, distanz., coppie corr.	1996
<b>25</b>	42	Impianti speciali di comunicazione interni di	Imp.Tel. + Interfaccia cell. E schede UTRCM+	2000
<b>26</b>	50	Mobili uso ufficio	Scaffalature	1989
<b>27</b>	51	Mobili uso ufficio	Scaffalature	1991
<b>28</b>	58	Mobili uso ufficio	Sedie L 235	1997
<b>29</b>	58	Mobili uso ufficio	Armadio spogl.	1997

<b>30</b>	58	Mobili uso ufficio	Tavolo mensa	1997
<b>31</b>	60	Mobili uso ufficio	n.4 Veneziane da mm.25	1998
<b>32</b>	61	Mobili uso ufficio	n.6 reggicarte estraibile da 105.8	1996
<b>33</b>	68	Apparecchiature uso ufficio	Video LCD IBM matr.24R2575 -server	2004
<b>34</b>	131	Apparecchiature uso ufficio	Stampante etichette Brother TD-4000	2010
<b>35</b>	140	Autoveicoli	KIA SORRENTO 2.5 CRD autoc.cv 892 LY	2009
<b>36</b>	3	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Generatore	2005
<b>37</b>	8	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Compressore LT 25	2005
<b>38</b>	9	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	n.2 Plafoniere, n.4 neon, antenna	1993
<b>39</b>	10	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Orologio Ecord marcatempo, casellario	1994
<b>40</b>	13	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Betoniera Mistral	2005
<b>41</b>	16	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Motosega MC 436	2005
<b>42</b>	17	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Impianto stampa sacchi Matecmid	1996
<b>43</b>	43	Impianti interni speciali di comunicazione	n.2 schede per impianto telefonico	2001
<b>44</b>	44	Mobili uso ufficio	n.2 scrivanie Oxford, later., armadio, sedie att.	1984
<b>45</b>	45	Mobili uso ufficio	Appendiabiti cromato con portaombrelli	1984
<b>46</b>	46	Mobili uso ufficio	n.2 portatelefono Oxford	1984
<b>47</b>	47	Mobili uso ufficio	Supporto per copiatrice	2004
<b>48</b>	48	Mobili uso ufficio	Scrivanie, cassetti, libreria, poltr., tavolo	1986
<b>49</b>	49	Mobili uso ufficio	Datt.Ind.	1988

<b>50</b>	52	Mobili uso ufficio	Sedie dattilo	1992
<b>51</b>	55	Mobili uso ufficio	Poltrone, arredi, uffici direzionali	1995
<b>52</b>	56	Mobili uso ufficio	Arredi Ebla ufficio direzionale	1996
<b>53</b>	57	Mobili uso ufficio	Reggicartelle estraibile	1996
<b>54</b>	59	Mobili uso ufficio	n.1 poltrona direzionale e n.2 poltrone visitatori Sedus	1999
<b>55</b>	62	Mobili uso ufficio	n.2 poltrone Safir 50 con braccioli	2002
<b>56</b>	64	Apparecchiature uso ufficio	Installazione hardware e software	2003
<b>57</b>	70	Apparecchiature uso ufficio	Teamsecurity firewall + +antivirus + vpn	2004
<b>58</b>	71	Apparecchiature uso ufficio	Telefax Brother 9660 matr.B4C585320	2004
<b>59</b>	72	Apparecchiature uso ufficio	Router zyxel 650r adsl	2004
<b>60</b>	73	Apparecchiature uso ufficio	Copiatrice Konica Minolta di2011 matr.21711058 + Duplex matr.60706430	2004
<b>61</b>	74	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 4/3 80 Gb (Micaela)	2005
<b>62</b>	79	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 4/2, tast. + lic.uso win xp (anton)	2006
<b>63</b>	80	Apparecchiature uso ufficio	Switch Zyxel 16 porte (hub)	2006
<b>64</b>	86	Apparecchiature uso ufficio	Macchina fotografica digitale	2007
<b>65</b>	87	Apparecchiature uso ufficio	Server Pentium IBM X3200-WINDOWS 2003	2008
<b>66</b>	89	Apparecchiature uso ufficio	Streamer Tape Tandeborg 38/75 GBF	2008
<b>67</b>	96	Apparecchiature uso ufficio	Scanner Epsobn V200	2008
<b>68</b>	108	Apparecchiature uso ufficio	Installazione/configurazione pc	2000
<b>69</b>	109	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 1.8 GHZ xp (Gius)	2008
<b>70</b>	110	Apparecchiature uso ufficio	Video lcd 17" Lenovo	2008

<b>71</b>	111	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2009
<b>72</b>	116	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2010
<b>73</b>	119	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother mfc64*90	2010
<b>74</b>	122	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 4/1.8 + video Philips 15", tast.+6 lic. Uso win 2000 + 5	2003
<b>75</b>	123	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340	2010
<b>76</b>	125	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2010
<b>77</b>	129	Apparecchiature uso ufficio	Sysint/W interfaccia utente per Windows	2003
<b>78</b>	134	Apparecchiature uso ufficio	Monitor Acer LCD 19"	2010
<b>79</b>	135	Apparecchiature uso ufficio	1352 Activa Pico PC	2011
<b>80</b>	136	Apparecchiature uso ufficio	Monitor 19"	2011
<b>81</b>	137	Apparecchiature uso ufficio	Server enterprise x3200	2011
<b>82</b>	138	Apparecchiature uso ufficio	Pico pc	2011
<b>83</b>	150	Altro	Impianto stampa sacchi	2011
<b>84</b>	159	Altro	Beni inferiori a € 516,46	2012
<b>85</b>	177	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5350 DN	2012
<b>86</b>	178	Apparecchiature uso ufficio	Gruppo continuità Sigma Tower s2 ks12000	2012
<b>87</b>	180	Apparecchiature uso ufficio	PC Samnp300E5CA05IT	2013
<b>88</b>	181	Altro	Manut.rip.su immobili Vercelli in leasing	2013
<b>89</b>	182	Apparecchiature uso ufficio	Info Easy pc HP 3,4 Ghz 4Gb	2015

## VALUTAZIONE BENI

La notevole diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche delle categorie o, eventualmente, delle sottocategorie dei beni in oggetto.

Categorie:

- Apparecchiature uso ufficio
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie
- Autoveicoli

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione.

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale.

Mediante il principio di sostituzione si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tener conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie (Apparecchiature uso ufficio, Macchinari, apparecchi e attrezzature varie, Autoveicoli) è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il valore di stima indicato nella presente perizia è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

Per la valutazione dei beni delle singole categorie devono essere prese in considerazione le seguenti note:

NOTA 1 La valutazione dei beni appartenenti alla categoria:

Apparecchiature uso ufficio, ovvero riferendosi alle attrezzature elettroniche per l'ufficio, è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nella tabella e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni;

NOTA 2 La valutazione dei beni appartenenti alla categoria:

Macchinari, apparecchi e attrezzature varie con riferimento alle attrezzature per lo svolgimento del lavoro, è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante alimentazione elettrica o che necessitano di installazione, quali quadri elettrici da cantiere, pompe, ecc.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nella tabella e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il

valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile ma comunque contenuta entro il 25%.

NOTA 3 La valutazione dei beni appartenenti alla categoria: Autoveicoli con riferimento agli automezzi e relativi elementi accessori, è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e lo stato d'uso delle parti meccaniche.

Dove è stato possibile sono stati rilevati i Km percorsi .

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nella tabella e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni;

Beni mobili di Proprietà della società ██████████					
n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno	Valutazione euro
<b>1</b>	5	Macchinari, apparecchiature varie	Decespugliatore McCulloch cabrio plus 467L – non funzionante	2005	€ 10,00
<b>2</b>	15	Macchinari, apparecchiature varie	Miscelatore verticale tipo MV 35 matr.05/4 con coclea	1996	€ 1.500,00
<b>4</b>	20	Macchinari, apparecchiature varie	Termosaldatrice C/SUPP. S 50 matricola n.1110 – Rulliera incorporata	1998	€ 2.000,00
<b>5</b>	21	Macchinari, apparecchiature varie	Sollevatore VACULEX 140 n.2141203000C + Gru Airon M n.B1807V1726	1998	€ 1.900,00
<b>3</b>	18	Macchinari, apparecchiature varie	Miscelatore verticale tipo MVZ 35 matr.09115 con coclea	1998	€ 2.570,00
<b>6</b>	40	Macchinari, apparecchiature varie	Predisposizione elettrica del miscelatore verticale per il tipo MVZ	1998	
<b>7</b>	132	Apparecchiature ufficio uso	Activa N200 PC	2010	€ 65,00
<b>8</b>	133	Apparecchiature ufficio uso	Monitor Acer LCD 19”	2010	€ 20,00
<b>9</b>	139	Autoveicoli	Cassone con Centina per Daily	1987	€ 820,00
<b>10</b>	142	Autoveicoli	Telone in TV colore grigio con stampa per Daily	1997	
<b>11</b>	143	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM mod.EU 20 matr.5151080297 con caricabatteria	1998	€ 5.500,00
<b>12</b>	144	Autoveicoli	Daily Iveco T35 Km.224.000 targa BH546AA	2000	€ 5.200,00
<b>13</b>	145	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM Mod.E 3/17.5N matr.3166980- port.kg.1.750	1996	€ 4.000,00

In sintesi:

Beni mobili di Proprietà .....	€ 23.585,00
• Apparecchiature e mobili uso ufficio.....	€ 85,00
• Macchinari, apparecchi e attrezzature varie.....	€ 7.980,00
• Autoveicoli.....	€ 15.520,00

## **CONCLUSIONI**

### **Valore dei beni immobili**

Valore dei beni immobili del Lotto 1.....	€ 1.031.506,14
Valore dei beni immobili del Lotto 2.....	€ 715.695,04
Immobili proprietà [REDACTED].....	€ 1.747.201,18

### **Valore dei beni mobili**

Valore dei beni mobili di proprietà della società [REDACTED]...€ 23.585,00

La somma dei valori dei beni mobili e immobili della [REDACTED] risulta essere complessivamente di € 1.770.931,18

### **Valore locativo dei beni immobili**

Il più probabile Valore locativo dei beni definiti “Laboratorio e C.T.” risulta essere di € 9.976,56 annuali + iva, rateizzabili in 12 rate mensili di € 831,38 (+ iva).

Il più probabile Valore locativo dei beni definiti “palazzina uffici” risulta essere di € 9.986,76 annuali + iva, rateizzabili in 12 rate mensili di € 832,23 (+ iva).

Valore di Locazione totale dei beni del Lotto 2.....€ 19.963,32<sup>7</sup>

\*\*\*

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Forlì, 22.06.2017

arch.Cristiano Biserni

---

<sup>7</sup> Valutazione annuale IVA esclusa;

## **INDICE**

### Beni Immobili

Identificazione catastale.....	pg.2
Provenienza.....	pg.12
Locazioni.....	pg.17
Analisi Urbanistica.....	pg.21
Concessioni edilizie.....	pg.25
Abusi edilizi.....	pg.27
Stima.....	pg.30
Conclusioni.....	pg.38

### Beni Mobili

Introduzione.....	pg.39
Valutazione.....	pg.46

<u>Conclusioni</u> .....	pg.50
--------------------------	-------

### Allegati:

Documentazioni Fotografiche Beni Immobili

Documentazioni Fotografiche Beni Mobili

Allegato regolarità edilizia Lotto 1

Allegato regolarità edilizia Lotto 2

Attestazione di prestazione energetica degli edifici Lotto 2