

TRIBUNALE DI FORLÌ

GIUDICE: Dott.ssa BARBARA VACCA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N° 46/2025

“.....”

1

Curatore: Dott. Riccardo Pieri

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILI

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, già Perito Stimatore incaricato dall'Ill.mo Giudice Barbara Vacca nel procedimento di concordato preventivo RG 110-2/2024, a seguito della richiesta del Curatore Dott. Riccardo Pieri con studio in Cesena via Montalti n° 7 nominato dall'Ill.mo Giudice Barbara Vacca nella Liquidazione Giudiziale in oggetto a seguito della revoca del decreto ex art. 47 CCII e a successiva Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale RG n° 46/2025 della Società,per redigere perizia di stima immobili dei beni all'attivo della Società, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

2

- QUESITI nelle procedure liquidatorie Artt. 173-bis Disp.Att.C.P.C.

Il perito stimatore:

- 1) identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,*
- 2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel copro della perizia;*
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;*
- 4) verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno);

5) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;

6) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

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

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

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

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale** (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso validità;

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di

proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, 1. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

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

19) proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili,

*20) **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,** accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica;*

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

22) precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, etc;

23) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a

suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

////////////////////////////////////

- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- Ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Sezione Pubblicità Immobiliare al fine di verificare e ricostruire la provenienza e la storia ventennale delle proprietà, oltre a verificare ed estrapolare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti le medesime proprietà.
- Ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Sezione Catasto, estrapolando le visure catastali, planimetrie e tutto quanto riguardante le proprietà della presente relazione.
- Ricerche presso il Comune di Forlì-Servizio Tecnico Edilizia Privata- al fine di estrapolare copia degli atti amministrativi comprensivi di elaborati grafici di progetto e Abitabilità delle proprietà della presente relazione.
- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verifica contratti di locazione e/o altro genere attivi e registrati per le proprietà della presente relazione.
- Richiesta presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì del Certificato di Destinazione Urbanistica delle proprietà al fine di accertarne la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali vincoli di Piano,
- Sopralluogo eseguito dallo scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi presso il terreno di Forlì via Thomas Edison, documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

RISPOSTA AI QUESITI:

- 1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali

All'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale, la Società, in base alle verifiche ipo-castali eseguite dallo scrivente a livello nazionale risulta proprietaria per **l'intera proprietà** di un terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 1176.

NB: su tale immobile è in corso di Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì la Sentenza di Liquidazione Giudiziale a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Società

-Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente.

“LOTTO UNICO”

-Identificazione catastale dei beni in base alle visure eseguite dallo scrivente

Intera proprietà di appezzamento di terreno a destinazione urbanistica “edificabile” autorizzato a piazzale permeabile ad uso parcheggio di complessivi mq. 1.690 catastali, sito in Comune di Forlì, Via Golfarelli snc, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì,

al **Foglio 183;**

Particella 1176, seminativo arbor, di classe 2, di mq. 1.690, Reddito Dominicale €. 16,19, Reddito Agrario €. 10,91;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per 1/1.

-Confini

La proprietà confina con la Via Innocenzo Golfarelli, con proprietà con il terreno (part. 420) di proprietà del Comune; con il terreno (part. 1195) di proprietà Soc.; con area di sedime e di pertinenza (part. 1038) del fabbricato plurifamiliare; salvo altri.

- 2.0) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel copro della perizia

Descrizione della zona

Il terreno è ubicato in Comune di Forlì, via Innocenzo Golfarelli, a circa 4 km. di distanza dal Comune di Forlì e circa 4 km. dal Casello Autostradale di Forlì, all'interno di un contesto edilizio artigianale-produttivo industriale (Zona Coriano).

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali di importanza quali Tangenziale Est di Forlì e relativamente vicino all'uscita dell'Autostrada A/14 Casello di Forlì.

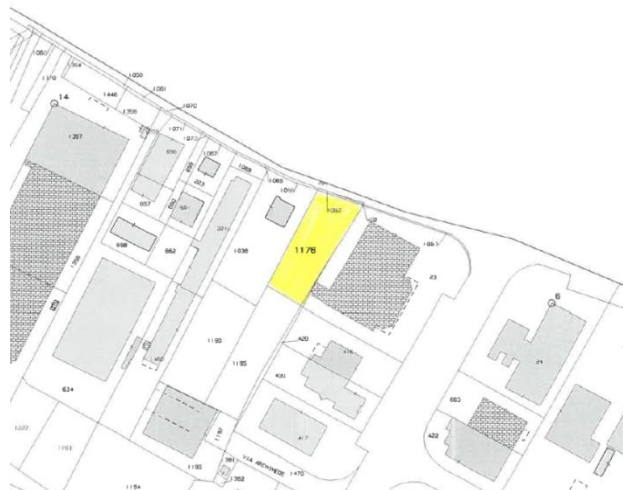
Il tessuto urbanistico circostante è come anzidetto caratterizzato da capannoni artigianali-industriali di medio grandi dimensioni, locali artigianali ad uso concessionaria auto; qualche fabbricato residenziale e attività commerciali quali edicola, bar.



-Descrizione del bene

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione urbanistica “edificabile” di mq. 1.690 catastali a forma pressoché regolare “rettangolare” autorizzato a piazzale permeabile ad uso parcheggio come da DIA PG 57657/2004.

10



Il terreno è accessibile da via Innocenzo Golfarelli per mezzo di un cancello in metallo con apertura manuale a scorrere su guida. Su tale lato il terreno è

-Geom. Galassi Giampiero-
 Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
 Tel 0547-1932300
 Mail: geom.galassi@virgilio.it
 Pec: giampiero.galassi@geopec.it

delimitato da una recinzione costituita da muretto in muratura e sovrastante ringhiera in profilati metallici;



sul lato interno verso la concessionaria auto confinante è per un tratto delimitato da una recinzione costituita da basamento in lastre prefabbricate e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, mentre per un tratto è libera da recinzioni e di fatto un tutt'uno appunto con la proprietà della concessionaria;

11



sul lato opposto alla concessionaria è delimitato da una recinzione costituita da muretto in ca e sovrastante rete a maglie metalliche;

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

sul lato interno verso altra proprietà è delimitato da una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica plastificata in alcuni punti rovinata e danneggiata.



Il terreno è completamente a fondo inghiaiato ed è adibito e utilizzato come piazzale per auto usate e/o altro da parte della società NRG s.r.l. in virtù di contratto di locazione ad oggi scaduto e non rinnovato. All'interno del medesimo piazzale sono state rinvenute anche alcune autovetture della oltre a pneumatici dismessi da smaltire.

12





Il terreno è dotato di impianto di illuminazione con lampioni sulla recinzione lato concessionaria, oltre che di caditoie per lo scolo delle acque piovane.



13

In generale si tratta di un appezzamento di terreno che urbanisticamente ha una destinazione edificabile ad uso produttivo in normale stato manutentivo all'attuale uso a cui è attualmente destinato (piazzale –rimessa e/o deposito a cielo aperto e parcheggio) Sul medesimo terreno secondo le norme di Rue sono possibili interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione che dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri: – UF non superiore a 0,60 mq/mq; – Q non superiore a 0,55; 53 – IPF $\geq 10\%$ (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione); – DC m. 5,00;

- Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti); - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti)

- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;

PROVENIENZA

*Con Atto di compravendita del Dott. Notaio di Cesena del 27/01/2005 Rep. n° 38329 Raccolta n° 12905 la società acquistava dalla società, l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Forlì, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 183 Particella 1176 di mq. 1.690 Trascritto a Forlì il 24/02/2005 Art. 2.175.

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

14

* Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 12/03/2004 Rep. n° 203282/18656 acquistava dalla l'intera proprietà, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 1144 di mq. 7.365.

Trascritto a Forlì il 01/04/2004 Art. 3.848.

NB: con frazionamento catastale del 11/01/2005 Pratica n° FO0000401 in atti dal 11/01/2005 (n° 401.1/2005) la particella 1144 veniva frazionata e soppressa, originando fra gli altri beni, l'attuale particella 1176 di mq. 1.690.

- 4.0) verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca al fine

di verificare se per la proprietà immobiliare fossero registrati contratti di locazione e/o altro genere.

Dalla ricerca è stato accertato che per il terreno è registrato un contratto di locazione commerciale registrato il 03/09/2024 al n° 4115 Serie 3T.

Con il medesimo atto la Società concedeva in locazione commerciale alla società il terreno posto in via Golfarelli n.86/a, identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 183, Particella 1176 di mq. 1.690 per la durata di 5 mesi con decorrenza dal 26/07/2024 e scadenza al 31/12/2024, con tacito rinnovo, alla scadenza di tre mesi.

Il canone di locazione veniva stabilito in €. 1.600,00 mensili oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate, per un importo complessivo di €. 8.000,00, con precisazione che il prezzo agevolato era vincolato alla possibilità per di tenere fino a 10 autovetture di sua proprietà oltre ad alcuni pneumatici in fase di smaltimento.

15

In caso di rinnovo il prezzo di locazione sarebbe aumentato a €. 2.000,00

Congruità del canone di locazione.

Considerato l'uso del bene in oggetto, il contesto edilizio in cui è ubicato, lo stato manutentivo del terreno, le dimensioni, si ritiene che il canone di locazione stabilito nel contratto di affitto di cui sopra pari a €. 19.200,00 annui (€. 8.000,00 per 5 mesi) oltre IVA sia da ritenersi congruo.

- 5.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome della Società proprietaria e per

l'attuale identificativo catastale dell'immobile, accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni contro

* Decreto di Apertura di Concordato Preventivo del 17/04/2025 Rep. n° 8/110 a favore della contro la società con sede in Forlì avente ad oggetto l'Intera proprietà del terreno sito in Comune di Forlì, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 183 Particella 1176 di mq. 1.690
Trascritta a Forlì il 27/05/2025 Art. 6.690.

NB: è in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Controllata gravante il terreno oggetto di procedura a favore della massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale

Iscrizioni contro

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2009 Rep. n° 42240/15525 per un totale di €. 2.700.000,00 a fronte di un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della, contro la Società e contro (terzo datore di ipoteca) gravante, fra gli altri, l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Forlì, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 183 Particella 1176 di mq. 1.690
Iscritta a Forlì il 08/05/2009 Art. 1.944.

16

-Accertamenti pregiudizievoli a carico dei precedenti proprietari nel ventennio e per precedente identificativo catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:oltre che per precedente identificativo catastale part. 1144 e 1059.

Dalle ispezioni eseguite con criteri e ricerche indicate, per precedente

identificativo catastale (part. 1059) è emersa una trascrizione di servitù relativa al bene in questione, ed in dettaglio:

*Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Notaio del 16/04/1996 Rep. n° 11442 a favore contro i signori, riguardante la particella di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 1059. Nello specifico sul terreno veniva costituita la servitù relativa all'elettrodotto "Inserzione nuova Cabina Denominata Golfarelli 80" a 15 Kw in cavo sotterraneo ad una profondità di mt. 1,30 per una lunghezza di mt. 80 gravante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 1059 (oggi fra le altre particella 1176).

Trascritto a Forlì il 07/05/1996 Art. 3.613.

17

- 6.0) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza dell'immobile che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura.

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

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti il bene oggetto di procedura.

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

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì si è provveduto a eseguire verifica di vincoli e/o altro presenti sul terreno oggetto di procedura. Da tale ricerca sono emersi i vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio preposto in data 04/07/2025 Protocollo n. 0084092, ed in dettaglio:

- Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 metri - art. 38 delle norme di PSC;
- Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

18

- 9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...

Non vi sono vincoli del tipo indicato sul terreno oggetto di procedura.

Sul terreno come già indicato in risposta ai paragrafi precedenti della presente

relazione è trascritta servitù relativa all'elettrodotto "Inserzione nuova Cabina Denominata Golfarelli 80" a 15 Kw in cavo sotterraneo ad una profondità di mt. 1,30 per una lunghezza di mt. 80 gravante, trascritto a Forlì il 07/05/1996 Art. 3.613,

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

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, che è stato rilasciato dall'Ufficio preposto in data 04/07/2025 Protocollo n. 0084092.

Dal medesimo Certificato risulta che il terreno ha una destinazione "edificabile" e nello specifico: Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE.

19

- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ecc

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Forlì è stato eseguito accesso di atti amministrativi riguardante la proprietà immobiliare in oggetto.

Lo scrivente Perito Stimatore mediante portale del Comune di Forlì ha eseguito accesso agli atti al fine di reperire tutta la documentazione amministrativa che ha riguardato la proprietà oggetto del presente. In riscontro alla medesima richiesta di accesso atti il Comune di Forlì a tutt'oggi non risulta essere pervenuta alcuna risposta né di irreperibilità né di rilascio di documenti.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha richiesto al tecnico della Società proprietaria Ing. di Forlì la Sua collaborazione affinché fornisse la documentazione tecnico/amministrativa in suo possesso.

Lo stesso metteva quindi a disposizione e forniva copia di tutto in suo possesso ma di fatto nulla per il terreno in questione. Dalla documentazione fornita riguardante di fatto la proprietà rientrante nel Secondo Lotto della presente relazione è risultato che il terreno è stato oggetto di:

* DIA Pg 57657/2004 del 19/11/2004 a nome Lippi Romeo per la realizzazione di piazzale, scheda tecnica del 23/02/2007, successivamente volturato in data 21/03/2005 a per conto di

Di tale DIA l'ing. Vadi non risulta averne copia e oltretutto il Comune di Forlì come comunicato all'Ing.in tempi precedenti alla presente relazione non risulta esserne più in possesso essendo documentazione depositata presso l'archivio edilizio allagato da alluvione Maggio 2023.

20

- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc...

In base alla documentazione comunale reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena e lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo non sono state accertate difformità edilizie sulla proprietà oggetto di relazione.

- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc....

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

L'intera proprietà del posto auto in capo alla società deriva da atto di

compravendita del Dott. Notaio ... del 27/01/2005 Rep. n° 38329 Raccolta n° 12905 trascritto a Forlì il 24/02/2005 Art. 2.175.

- 14.0) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile ecc ...

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della stessa che si possono quantificare a corpo in €. 1.500,00 annui al netto di imposte.

15.0) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc...

Trattandosi di un appezzamento di terreno libero da costruzioni non è soggetto a eventuali vincoli/prescrizioni del tipo indicato-

21

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc...

Trattandosi di terreno è escluso dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

- 17.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.....

La proprietà immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Forlì pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento poiché il terreno è libero da costruzioni e/o manufatti.

- 18.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso ecc...

Non sono state accertate variazioni colturali o cambi d'uso della proprietà, pertanto non si rende necessaria la presentazione e redazione di alcuna pratica di variazione e/o aggiornamento.

- 19.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc...

- Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali. Si intende precisare che non è stato eseguito alcun rilievo topografico di ricognizione in merito ai confini e di verifica superficie.

PARTICELLA	COLTURA	MQ catastali
1176	Seminativo arbor	1.690
	Complessivamente	1.690

22

- Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e

conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Valutazione.

Per la determinazione del valore venale del terreno si ritiene eseguire n° 2 metodologie di stima. La prima con riferimento al valore di tassazione IMU richiesto dal Comune di Forlì, per tale zona, e la seconda in base ai valori di mercato, per terreni edificabili ad uso residenziale, nel comprensorio comunale.

- 1° Stima -

In base della Delibera di Consiglio Comunale n° 157 del 10/11/2003 prima approvazione e Delibera di C.C. n° 65 del 26/04/2004, il terreno rientrante in zona periferica del Comune – M4A Zona industriale di Coriano, ai fini della tassazione Imu, ha un valore pari a €. 165,00 al mq. di superficie territoriale.

23

**TABELLA VALORI MEDI DI MERCATO
DELLE AREE OMOGENEE (Vmz)**

ALLEGATO B

Zone OMOGENEE	Descrizione	ZONE DI PRG EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE						ZONE DI PRG PRODUTTIVO	ZONE DI PRG TERZIARIO
		B	B1.3a	B1.3b	B3.2a	B3.2b	C1	D	T
ZONA SEMICENTRALE									
M3.A	Via Decio Raggi Via Campo di Marte Via Gramsci Via Costa Stazione Via Colombo Viale Matteotti Viale Corridoni	507,00	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	450,00
ZONA PERIFERICA									
M4.A	San Giorgio Pieveacquedotto Zona Industriale Coriano	348,00	N.P.	310,00	N.P.	N.P.	230,00	165,00	216,00
M4.B	Foro Boario Ospedaletto Zona Residenziale Coriano Pianta	435,00	N.P.	326,00	N.P.	N.P.	345,00	165,00	286,00
M4.C	Via Dragoni Via Gramsci Via Campo di Marte Via Medaglie d'oro - Via B. Bernardi Via Montaspro	466,00	N.P.	350,00	N.P.	N.P.	N.P.	205,00	430,00

Applicando tale valore unitario avremo:

$$V. = \text{mq. } 1.690 * \text{€./mq. } 165,00=$$

€. 278.850,00

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

(Valore venale della prima stima).

- 2° Stima per comparazione -

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per terreni in vendita nella zona artigianale di Coriano e frazioni limitrofe, reperendo un solo terreno simile per destinazione nella medesima frazione Coriano.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Zona Coriano a Forlì - Terreno Edificabile di 1200mq	1200	€ 189.000,00	€ 157,50
		V. unitario	€ 157,50

E' stata eseguita ulteriore ricerca presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì al fine di reperire atti notarili pubblici trascritti per terreni edificabili ad uso produttivo, non reperendo alcun atto di recente trascrizione per terreni simili nella zona di Coriano.

Attribuendo pertanto al terreno il valore reperito presso gli agenti immobiliare della zona avremo:

$$V = \text{mq. } 1.690 * \text{€./mq. } 157,50 = \text{€. } 266.175,00$$

(Valore venale della seconda stima).

Media delle stime:

$$(\text{€. } 278.850,00 + \text{€. } 266.175,00) : 2 = \text{€. } 272.512,50$$

Al valore medio del terreno sopra determinato si ritiene eseguire adeguamenti specifici per il terreno oggetto di stima:

-Stato manutentivo e conservativo: non si ritiene di applicare alcun correttivo per l'aspetto manutentivo e conservativo poiché in normale stato all'uso a cui è attualmente destinato (deposito/piazzale),

per cui € 0,00

-Ubicazione, contesto e appetibilità: considerato che il terreno a destinazione produttivo è inserito all'interno di una zona a carattere prettamente artigianale-industriale vicina alle importanti vie di comunicazione cittadina e extra cittadina (tangenziale e autostrada), e considerato che in base all'attuale piano normativo del Comune di Forlì non vi sono tanti lotti edificabili liberi da edificare per attività artigianali, si ritiene per quanto detto applicare un correttivo di merito quantificato nel 20% del valore medio sopra determinato,

per cui (€ 272.512,50 * 20%) + € 54.502,50

-Eventuali vizi occulti: lo scrivente per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, tenendo conto del fatto che lo scrivente non ha eseguito indagini geognostiche sul terreno, sondaggi e/o altro al fine di verificare la presenza nel terreno di eventuali materiali di vario genere e/o altro, ritiene giusto applicare un correttivo di deprezzamento quantificato nel 10% da applicare al valore medio sopra determinato, (€ 272.512,50 * 10%) - € 27.251,25

Valore al netto degli adeguamenti € 299.763,75

////////////////////////////////////

VALORE COMPLESSIVO della proprietà arrotondato per effetto commerciale in **€ 300.000,00**

(valore attuale della proprietà alle condizioni e stato della proprietà accertate)

alla data del sopralluogo e in base alla destinazione urbanistica di Piano attuale)

**-20.0) nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,,
accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, ecc.....**

La proprietà immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale è costituita dalla di
1/1 in capo alla Società

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

Intera proprietà di appezzamento di terreno di mq. 1.690 catastali a
destinazione urbanistica "edificabile" autorizzato a piazzale permeabile ad uso
parcheggio di complessivi mq. 1.690 mq. catastali, sito in Comune di Forlì, Via
Golfarelli snc, identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 183,
Particella 1176.

26

Il terreno risulta utilizzato e in uso alla Società come piazzale e deposito
di autovetture usate in virtù di contratto di locazione ad oggi scaduto (scadenza
31/12/2024). Sul terreno sono presenti anche autovetture usate di proprietà
della Società che sono oggetto di relazione di inventario e stima beni mobili
poiché facenti parte del piano concordatario.

La proprietà ha una destinazione urbanistica "edificabile" come zona produttiva
di completamento e qualificazione -sottozona D1.2, ed è soggetta a vincoli di
Piano.

La proprietà non è soggetta all'obbligo di Certificato APE

Sul bene non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

La vendita del terreno è soggetta a Tassazione IVA.

- **22.0) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione in capo alla società è vendibile in un Unico Lotto come prospettato nella relazione.

- **23.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.);**

La vendita del bene è soggetta a I.V.A.

CONCLUSIONI

Intera proprietà di appezzamento di terreno a destinazione urbanistica “edificabile” autorizzato a piazzale permeabile ad uso parcheggio di complessivi mq. 1.690 mq. catastali, sito in Comune di Forlì, Via Golfarelli snc, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 183, Particella 1176**, seminativo arbor, di classe 2, di mq. 1.690, Reddito Dominicale €. 16,19, Reddito Agrario €. 10,91, in capo alla ditta catastale:, proprietaria per 1/1. Il terreno risulta utilizzato e in uso alla Società ... come piazzale e deposito di autovetture usate in virtù di contratto di locazione ad oggi scaduto (scadenza 31/12/2024). Sul terreno sono presenti anche autovetture usate di proprietà della Società che sono oggetto di relazione di inventario e stima beni mobili poiché facenti parte del piano concordatario.

La proprietà ha una destinazione urbanistica “edificabile” come zona produttiva di completamento e qualificazione -sottozona D1.2, ed è soggetta a vincoli di Piano.

La proprietà non è soggetta all'obbligo di Certificato APE
Sul bene non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.
La vendita del terreno è soggetta a Tassazione IVA.

Valore complessivo del terreno (1/1), alla data della presente relazione e
alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo ed in base alla vigente
destinazione urbanistica di Piano, pari a **€. 300.000,00**

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

**** Note.**

Si espongono alcuni limiti della presenta valutazione, relativi a fattori non
direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore: non sono state effettuate
valutazioni geognostiche sul terreno; nessun aspetto legale, fiscale o
finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto
specificatamente illustrato nella relazione;

28

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più
possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della
valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori
segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali
da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari
che verranno scelti ed adottati come riferimento;

*Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli
immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai
documenti agli atti del Comune.* L'esperto non ha nessun interesse verso il
bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto

integralmente visionati per una sua piena comprensione.

* L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena lì 15/01/2026

autoll Perito Stimatore

