

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Sezione Civile - Fallimentare

Ill.mo Giudice Dott.ssa BARBARA VACCA

- Fallimento n° 46/2021-

“Fallimento della società e del socio accomandatario

Curatore del fallimento Dott.ssa Ester Castagnoli

RELAZIONE PARZIALE RELATIVA A SOLO N° 6 LOTTI

La sottoscritta **Canali p.a. Fabrizia**, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno,160, regolarmente iscritta all'Albo dei Periti Agrari della Romagna al n.° 412 e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all’incarico conferitogli dalla Curatrice del Fallimento della Società e del socio accomandatario, espone il proprio operato.

Preliminarmente si espone che come richiesto dalla Curatrice Fallimentare con mail del 06/07/2021 si redige uno stralcio dell’alaborato peritale, relativo a soli n° 6 Lotti per i quali vi è offerta di acquisto.

- Quesiti:

- 1) identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 2) verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l’esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d’acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all’individuazione del più prossimo titolo d’acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell’atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte*

della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore;

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

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

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

6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accerti presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex

T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

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

9) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;

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

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

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

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata

affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili omogenei;

15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;

16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;

17) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento

catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

*18) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima**);*

19) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

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

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e

ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle in sede di vendita, etc.

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

- Operazioni preliminari.

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;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena - Sezione Catasto;
- ricerche presso il Comune di Mercato Saraceno e Sarsina al fine di verificare la regolarità amministrativa degli immobili ai sensi della Legge 47/85 e, in particolar modo, per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per l'esecuzione Imm.re RG 166/2016 siano stati richiesti e/o rilasciati nuovi atti amministrativi per i medesimi immobili.
- verifiche presso Amministratore condominio pro/tempore Dott. Claudio Foschi per importo spese condominiali pregresse insolute;
- redazione di pratica di aggiornamento catastale per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi per l'alloggio rientrante nel Lotto "1", mediante presentazione di pratica Docfa al Catasto Fabbricati;
- redazione di Attestato di Prestazione Energetica per alloggio rientrante nel Lotto Primo;
- sopralluogo eseguito in data 09/07/2021, assieme al Curatore Fallimentare per visionare lo stato degli immobili.

- RISPOSTA AI QUESITI:

- 1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare

SENTENZA DI FALLIMENTO

Dalla Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento della Società nonché in proprio del socio accomandatario contro e, risultano, fra gli altri beni, l'intra proprietà degli

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 9, 10, 13, 14, 30 e 39; al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 659; al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 particella 1673 subalterni 9, 13, 18 e 22 e al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1, 2 e 3 oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695.

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

Formazione dei Lotti

Considerata la tipologia dei beni immobili da stimare (diversi fra di loro) si reputa di redigere la relazione suddivisa in Lotti.

LOTTO N° 1 (Lotto “7” relazione Es.Imm.re RG 166/2016)

-Identificazione catastale.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite in data 16/07/2021 a seguito della lavorazione pratica di aggiornamento eseguita dalla scrivente.

Intera proprietà di un appartamento con autorimessa e porzione di area cortilizia esclusiva facente parte di un complesso condominiale denominato “I Girasoli” sito in Comune di Mercato Saraceno, località Montecastello, via Wolfgang Amadeus Mozart n° 88 int. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno,
al **Foglio 101,**

Particella 1419 subalterno 44 (ex parte sub. 9), categoria A/3 di classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 325,37 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 1419 subalterno 45 (ex parte sub. 9), categoria C/2 di classe 3, consistenza 10 mq, Rendita Catastale €. 30,68 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 1419 subalterno 10, categoria C/6 di classe 3, consistenza 20 mq, Rendita Catastale €. 71,27;

in capo alla ditta catastale:

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

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419, Ente Urbano di mq. 2.119 mq.

- Confini

La proprietà confina con parti comuni condominiali, con la proprietà del sig. (sub.12), con la proprietà del sig. (sub.7); salvo altri.

- Descrizione della zona.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura fallimentare sono ubicate nella frazione urbana di Montecastello di Mercato Saraceno in via Wolfgang Amadeus Mozart a pochi Km dal centro urbano di Mercato Saraceno, in direzione Sarsina.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione.



Il tessuto urbanistico circostante è costituito prevalentemente da abitazioni mono-plurifamiliari degli anni '70, alcune delle quali rimaneggiate negli anni successivi e da nuove edificazioni sorte negli anni 2000.

La frazione urbana è dotata di scuola dell'infanzia, negozi, ristoranti, etc..

- Descrizione

Trattasi di porzioni immobiliari poste all'interno di un fabbricato condominiale di recente costruzione site in Montecastello di Mercato Saraceno all'interno di una nuova lottizzazione residenziale.

Il fabbricato condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di stima si eleva per tre piani fuori terra (compreso sottotetto) e per un piano sottostrada. Ha una struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.



L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo con sottotetto della palazzina residenziale accessibile per mezzo delle scale condominiali con abbinato un locale cantina di mq. 6,07 e autorimessa mq. 20,88, entrambi posti al piano sottostrada.

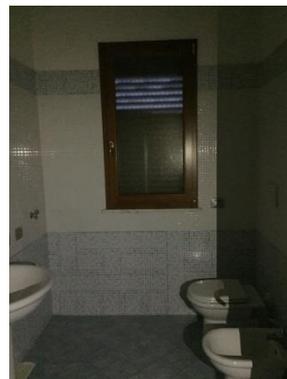
L'alloggio si compone di un locale soggiorno pranzo con angolo cottura di mq. 19,59; un disimpegno di mq. 9,38, due camere da letto di mq. 15,17 e mq. 10,44, un bagno di mq. 5,22, un w.c. di mq. 4,61 ed un balcone di mq. 8,35, dispone di piano sottotetto, accessibile per mezzo di una scala a giorno in legno posta nel soggiorno pranzo, composto da due locale ripostiglio.



La pavimentazione dell'alloggio è in materiale ceramicato ad esclusione di un ripostiglio al piano sottotetto che è pavimentato con laminato in legno. Il secondo locale ripostiglio al piano sottotetto invece è ancora da completare (privo di pavimentazione e allo stato grezzo)



I bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato e sono completi di tutti i vasi sanitari e box doccia.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera completi di tapparelle in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato color noce.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta all'esterno, termosifoni in acciaio e termoarredo nei bagni.

All'appartamento è abbinato un locale cantina ed un garage posti al piano sottostrada-terra della palazzina. La cantina è dotata di porta di accesso in ferro verniciato con accesso dal disimpegno condominiale comune.



Il locale garage è pavimentato con piastrelle di ceramica ed è servito da porta basculante in ferro verniciato con ingresso dal corsello carrabile comune.



In generale le porzioni immobiliari alla data del sopralluogo, si presentavano in buono stato di manutenzione e di conservazione: necessita di interventi di tinteggiatura di tutti gli ambienti (pareti e soffitti) e di un intervento di manutenzione della scala in legno di accesso al piano sottotetto.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che un locale autorizzato a ripostiglio al piano sottotetto, era stato adibito a bagno con la posa di un piatto doccia oltre agli scarichi dei sanitari, che dovrà essere ripristinato.



N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

LOTTO N° 2 (Lotto “8” relazione Es. Imm.re RG 166/2016)

-Identificazione catastale.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite dalla scrivente in data 08/07/2021.

Intera proprietà di un appartamento con autorimessa e porzione di area cortilizia esclusiva e area urbana, il tutto facente parte di un complesso condominiale denominato “I Girasoli” sito in Comune di Mercato Saraceno, località Montecastello, via Wolfgang Amadeus Mozart n° 88 int. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al **Foglio 101**,

Particella 1419 subalterno 13, categoria C/6 di classe 3, consistenza 15 mq, Rendita Catastale €. 53,45;

Particella 1419 subalterno 14, categoria A/3 di classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 325,37;

Particella 1419 subalterno 30, BCNC (corte comune ai sub.ni 13 e 14);

Particella 1419 subalterno 39, area urbana di mq. 24;

in capo alla ditta catastale:

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

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419, Ente Urbano di mq. 2.119 mq.

- Confini

La proprietà confina con parti comuni condominiali, con la proprietà del sig. al piano terra (sub. 5), con la proprietà del sig. (sub. 11 e 12), e proprietà (sub. 35) al piano 1 sottostrada; salvo altri.

- Descrizione della zona.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura fallimentare sono ubicate nella frazione urbana di Montecastello di Mercato Saraceno in via Wolfgang Amadeus Mozart a pochi Km dal centro urbano di Mercato Saraceno, in direzione Sarsina.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione.



Il tessuto urbanistico circostante è costituito prevalentemente da abitazioni mono-plurifamiliari degli anni '70, alcune delle quali rimaneggiate negli anni successivi e da nuove edificazioni sorte negli anni 2000.

La frazione urbana è dotata di scuola dell'infanzia, negozi, ristoranti, etc..

- Descrizione.

Trattasi di porzioni immobiliari poste all'interno di un fabbricato condominiale di recente costruzione site in Montecastello di Mercato Saraceno all'interno di una nuova lottizzazione residenziale.

Il fabbricato condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di stima si eleva per tre piani fuori terra (compreso sottotetto) e per un piano sottostrada. Ha una struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.



L'alloggio oggetto di procedura è posto al piano terra della palazzina residenziale con locale cantina di mq. 23,24 al piano interrato direttamente collegato all'appartamento per mezzo di una scala interna del tipo prefabbricata in ferro e legno posta nel soggiorno pranzo.

Al piano sottostrada-terra l'appartamento dispone altresì di un'autorimessa di mq. 15,00, collegata alla cantina.

L'appartamento si compone di un locale soggiorno pranzo di mq. 26,35, un disimpegno di mq. 5,09, due camere da letto di mq. 15,17 e mq. 11,71, un bagno di mq. 5,60 ed un w.c. di mq. 3,67 oltre a due logge di mq. 5,66 e mq. 3,95.

La pavimentazione dell'alloggio è in materiale ceramicato.



I bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato e sono completi di tutti i vasi sanitari e box doccia.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera completi di tapparelle in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato color noce.

Il locale garage è servito da porta basculante in ferro verniciato con ingresso dal corsello carrabile comune.

L'alloggio dispone di ampio giardino ad angolo e terrazzo/portico pavimentato con piastrelle in materiale antigelivo.

Il giardino di servizio dell'alloggio è internamente recintato ed è dotato di siepe perimetrale.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta all'esterno (nel terrazzo/portico), termosifoni in acciaio e termoarredi nei bagni.



In generale l'alloggio si presenta in buono stato conservativo, necessita di interventi di tinteggiatura di tutti gli ambienti (pareti e soffitti) e di trattamento deumidificante al piano interrato.

N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

LOTTO N° 3 (Lotto "13" relazione Es. Imm.re RG 166/2016)

-Identificazione catastale.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite dalla scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

Intera proprietà di una villetta unifamiliare indipendente allo stato grezzo edificata su terreno di corte e di pertinenza di mq. 509,00 catastali, sita in Comune di Sarsina, località Calbano, via Vincenzo Muccioli snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, al **Foglio 34**

Particella 659 (ex p. 555), in corso di costruzione;

in capo alla ditta catastale:

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

Edificata su area di corte e di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 659 (ex p. 555), Ente Urbano di mq. 509.

- Confini

La proprietà confina con via Vincenzo Muccioli, con la proprietà dei sigg.ri (Part. 553)

e con la proprietà del sig. (Part. 556); salvo altri.

- Descrizione della zona.

Il bene immobile rientrante nel presente lotto è ubicato all'interno di una lottizzazione residenziale sorta nell'ultimo decennio posta nei pressi del centro urbano di Sarsina, in località Calbano. La lottizzazione è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati percorrendo la SP 128 che collega Sarsina con Ranchio.

La lottizzazione è composta da palazzine residenziali mono e plurifamiliari già edificate e lotti ancora liberi.



- Descrizione.

Trattasi di una villetta unifamiliare in corso di costruzione (completata all'esterno e allo stato grezzo all'interno) posta su tre livelli edificata su lotto di terreno di complessivi mq. 509 catastali.

Il fabbricato ha una pianta regolare con forma rettangolare. La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti perimetrali per la parte fuori terra sono in blocchi termici di laterizio tipo "poroton"; il manto di copertura è in coppi di cotto; i pluviali e le grondaie sono in rame. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosa.

L'immobile dispone di area cortilizia circostante di uso esclusivo completamente recintata con muretto in muratura e sovrastante ringhiera in profilati metallici.



Dal progetto architettonico allegato al P.C. 2/2003, si evince che una volta ultimato il fabbricato, comprenderà al piano terra un locale autorimessa e la zona giorno composta da soggiorno con cucina e un bagno con anti bagno; al piano primo sottostrada la zona notte composta da quattro camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, mentre al piano secondo sottostrada un ampio locale cantina.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'immobile all'interno era privo di impianti, alcune pareti divisorie, intonaci, pavimentazioni, infissi, etc..



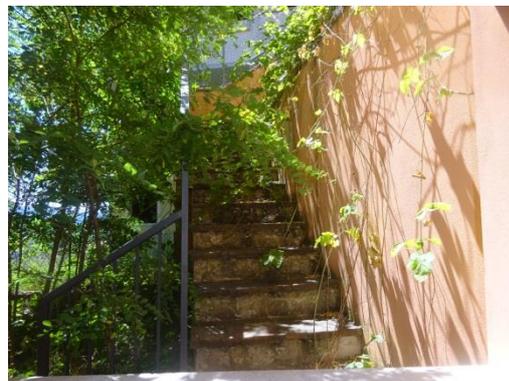
Rispetto al progetto architettonico allegato in Comune di Sarsina sono state accertate alcune difformità, quali la realizzazione di due scale esterne (una per lato) non rappresentate negli elaborati, oltre alla realizzazione di alcune aperture esterne anch'esse non previste nel progetto depositato in Comune.

In occasione del sopralluogo del 09/07/2021 è stato accertato che:

- lo sporto di gronda della copertura realizzato in legno si presentava rovinato e con la necessità di interventi di manutenzione, per i quali è necessario apposito ponteggio.



-il muro di contenimento del giardino presentava segni di ammaloramento e di umidità, come del resto anche la scala esterna. Il tutto necessita di interventi di manutenzione.



N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

[LOTTO N° 4 \(Lotto "19" relazione Es. Imm.re RG 166/2016\)](#)

-Identificazione catastale.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Il tessuto urbanistico circostante è costituito prevalentemente da terreni con qualche abitazione sparsa e una nuova lottizzazione a carattere residenziale sorta nell'ultimo decennio e progettata dalla stessa società fallita.

Per i servizi di prima e seconda necessità occorre raggiungere il centro del Comune di Sarsina.

- Descrizione

Trattasi di porzioni immobiliari (appartamento, cantina ed autorimessa) facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Sarsina, Pian dei Lupini.

La palazzina condominiale ha una struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio e cappotto, canali di gronda e pluviali in rame.

Esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata.

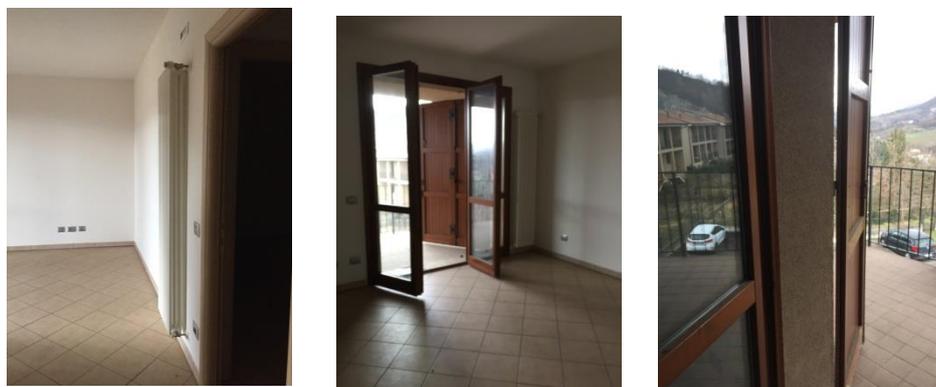


L'appartamento identificato con il sub. 9 è posto al piano secondo del fabbricato condominiale con abbinato un locale cantina e vano autorimessa al piano terra.

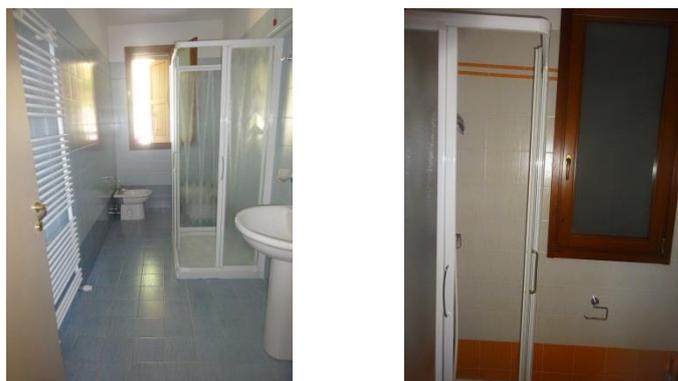
L'alloggio è raggiungibile esclusivamente tramite scala comune condominiale non essendo presente né previsto l'ascensore.

Al suo interno comprende un soggiorno pranzo della superficie di circa mq. 18,27, una cucina di circa mq. 10,25, un disimpegno di circa mq. 2,76, due camere da letto rispettivamente di mq. 10,09 e mq. 14,82, due bagni rispettivamente di mq. 6,52 e mq. 4,00

un ripostiglio di mq. 3,07 oltre a terrazzi per una superficie complessiva di mq. 17,83. La pavimentazione di tutti i locali è in materiale ceramicato, gli infissi sono in legno con vetro camera corredati di scuroni esterni, il portoncino di ingresso è del tipo blindato mentre le porte sono in legno tamburato.



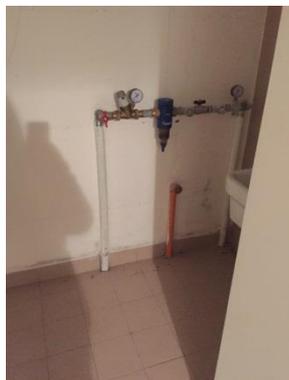
I bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica e dispongono di tutti i vasi sanitari.



L'impianto di riscaldamento è autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel terrazzo, termosifoni in acciaio e termo arredo nei bagni.



All'alloggio sono abbinati un locale cantina di circa mq. 12,98 e un locale autorimessa di circa mq. 18,08 entrambi posti al piano terra del fabbricato condominiale. La pavimentazione dei locali è in materiale ceramicato, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La basculante del garage è in acciaio con pannello esterno in legno.



Le porzioni immobiliari per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico dispongono di un unico contatore (contatore di cantiere dell'intera lottizzazione) intestato alla Società Esecutata. Al riguardo si evidenzia che ciascun alloggio dovrà richiedere un proprio contatore e allaccio con un onere di spesa complessivo di circa €. 1.000,00.

In generale la proprietà immobiliare si presentava in buono stato di manutenzione e di conservazione, salvo il fatto che necessita di interventi di tinteggiatura di tutti gli spazi (pareti e soffitti).

N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

LOTTO N° 5 (Lotti "25" e "29" relazione Es. Imm.re RG 166/2016)

-Identificazione catastale.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite dalla scrivente in data 08/07/2021

Intera proprietà di un appartamento con garage e locale deposito al piano sottotetto, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Sarsina, via Pian dei Lupini n° 17, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina,

al **Foglio 38**,

Particella 1673 subalterno 13, Z.C. 1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 268,56;

Particella 1673 subalterno 18, Z.C. 1, categoria C/2 di classe 1, consistenza 155 mq, Rendita Catastale €. 552,35;

Particella 1673 subalterno 30, Z.C. 1, categoria C/6 di classe 2, consistenza 15 mq. Rendita Catastale € 57,33;

in capo alla ditta catastale:

..... proprietaria per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673, Ente Urbano di mq. 1.969 mq.

- Confini

La proprietà confina con parti comuni condominiali, con restante proprietà della società fallita, con la proprietà del sig. Battistini Sergio (sub. 6); con la proprietà del sig. Ruscelli Claudio (sub. 14); salvo altri.

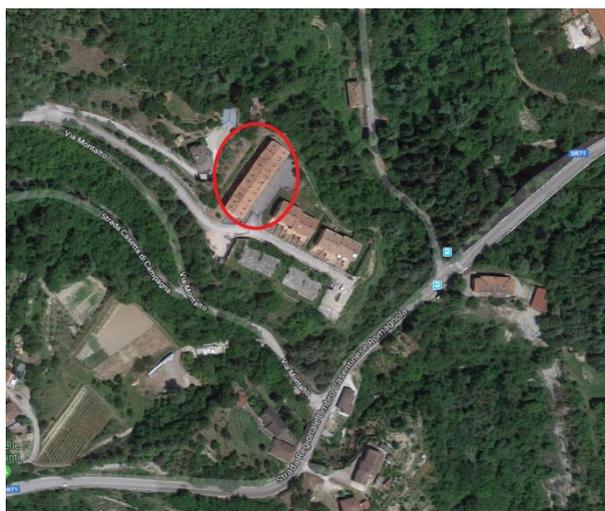
- Descrizione della zona.

Le porzioni immobiliari sono poste in località Pian dei Lupini, frazione urbana del Comune di Sarsina a 1Km dal centro del medesimo Comune, raggiungibile percorrendo la strada Regionale Umbro Casentinese nei pressi del Parco delle Marmitte Giganti.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Il tessuto urbanistico circostante è costituito prevalentemente da terreni con qualche abitazione sparsa e una nuova lottizzazione a carattere residenziale sorta nell'ultimo decennio e progettata dalla stessa società fallita.

Per i servizi di prima e seconda necessità occorre raggiungere il centro del Comune di Sarsina.



- Descrizione

Trattasi di porzioni immobiliari (appartamento, cantina, autorimessa e deposito/ripostiglio) facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Sarsina, Pian dei Lupini.

La palazzina condominiale ha una struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio e cappotto, canali di gronda e pluviali in rame.

Esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata.



L'appartamento identificato con il sub. 13 è posto al piano secondo del fabbricato condominiale con abbinato un locale cantina e vano autorimessa al piano terra.

L'alloggio è raggiungibile esclusivamente tramite scala comune condominiale non essendo presente né previsto l'ascensore.

Al suo interno comprende un ingresso con soggiorno pranzo di circa mq. 21,76, un angolo

cottura della superficie di circa mq. 6,35, un piccolo disimpegno di circa mq. 1,96, una camera da letto di circa mq. 13,69 ed un bagno di mq. 4,56, oltre a terrazzi e/o porticati per una superficie complessiva di mq. 15,30.

La pavimentazione di tutti i locali è in materiale ceramicato, gli infissi sono in legno con vetro camera corredati di scuroni esterni, il portoncino di ingresso è del tipo blindato mentre le porte sono in legno tamburato.



Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica e dispone di tutti i vasi sanitari.



L'impianto di riscaldamento è autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel terrazzo, termosifoni in acciaio e termo arredo nel bagno.



All'alloggio sono abbinati un locale cantina di circa mq. 10,11 e un locale autorimessa di circa mq. 13,93 entrambi posti al piano terra del fabbricato condominiale. La pavimentazione dei locali è in materiale ceramicato, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La basculante del garage è in acciaio con pannello esterno in legno.

In generale la proprietà immobiliare si presentava in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Le porzioni immobiliari per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico dispongono di un unico contatore (contatore di cantiere dell'intera lottizzazione) intestato alla Società fallita. Al riguardo si evidenzia che ciascun alloggio dovrà richiedere un proprio contatore e allaccio con un onere di spesa complessivo di circa €. 1.000,00.

A completare il Lotto vi è un deposito identificato con il sub. 18 posto al piano terzo del fabbricato condominiale raggiungibile tramite scala comune condominiale (non è presente l'ascensore)



Il deposito alla data del sopralluogo era allo stato grezzo, privo di pavimentazione, rivestimenti, e gli impianti non erano ultimati.

All'interno del locale è stato accertato che è stato realizzato un bagno con la posa del piatto doccia e della cassetta del w.c., oltre alle predisposizioni della zona cottura.



In generale l'appartamento si presenta in buono stato conservativo, necessita di interventi di tinteggiatura di tutti gli ambienti (pareti e soffitti); alla stuccatura e rasatura di alcuni fori presenti su alcune pareti e di trattamento degli scuroni in legno.

N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

LOTTO N° 6 (Lotto "30" relazione Es. Imm.re RG 166/2016)

-Identificazione catastale.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite dalla scrivente in data 08/07/2021.

Intera proprietà di una villetta a schiera in corso di costruzione con area cortilizia esclusiva, sita in Comune di Sarsina, via Pian dei Lupini n° 25, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina,
al **Foglio 38**,

Particella 1695 subalterno 1, unità in corso di costruzione.

Particella 1695 subalterno 2, unità in corso di costruzione.

Particella 1695 subalterno 3, unità in corso di costruzione.

in capo alla ditta catastale:....., proprietaria per 1/1.

Edificato su area di sedime e di pertinenza censita al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695, Ente Urbano di mq. 296 mq.

- Confini

La proprietà confina con la via Pian dei Lupini, con restante proprietà della società fallita, con la proprietà dei sigg.ri (Part. 1694); salvo altri.

- Descrizione della zona.

La villetta è posta in località Pian dei Lupini, frazione urbana del Comune di Sarsina a 1Km dal centro del medesimo Comune, raggiungibile percorrendo la strada Regionale Umbro Casentinese nei pressi del Parco delle Marmitte Giganti.



La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Il tessuto urbanistico circostante è costituito prevalentemente da terreni con qualche abitazione sparsa e una nuova lottizzazione a carattere residenziale sorta nell'ultimo decennio e progettata dalla stessa società fallita.

Per i servizi di prima e seconda necessità occorre raggiungere il centro del Comune di Sarsina.

- Descrizione

Trattasi di una villetta a schiera sita in Comune di Sarsina, località Pian dei Lupini, con

autorimessa, servizi ed area cortilizia esclusiva in corso di costruzione, ultimata all'esterno e al grezzo internamente.

Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in c.a con tamponamenti in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame. Si eleva per due piani fuori terra oltre un piano sottostrada.

Esternamente si presenta intonacata e tinteggiata ma internamente è allo stato grezzo, priva di pavimentazione, infissi, intonaco interno ecc..; era presente il portoncino d'ingresso e la porta basculante del garage.



La disposizione interna della villetta una volta ultimata (come risulta dagli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire e depositato in Comune oggi scaduto) comprenderà al piano sottostrada il garage e i servizi dell'abitazione; al piano terra la zona giorno, composta da soggiorno pranzo, cucina e bagno con anti bagno mentre al piano primo ospiterà tre camere da letto e un bagno con anti bagno.

Alla data del sopralluogo (09/07/2021) la villetta si presentava in stato di abbandono e allo stato grezzo.



L'area cortilizia era ricoperta da sterpaglie; la rampa di accesso al piano interrato si presentava in alcuni punti rovinata; il portoncino di ingresso del tipo blindato presentava la pannellatura esterna (lato strada) completamente rovinata e da sostituire ed inoltre le facciate esterne in alcuni punti presentavano crepe, cavillature e colature d'acqua.



N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

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

LOTTO n° 1

- Provenienza

-Con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. del 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 la Società veniva trasformata in Società con la stessa Partita Iva (02079780405). Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla Società fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028.

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società snc con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società con sede in Mercato Saraceno, p.iva [REDACTED]. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito

al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 9 e 10 (oggi sub.ni 10, 44 e 45)

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società, con sede in Mercato Saraceno, p.iva [REDACTED]. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 9 e 10 (oggi sub.ni 10, 44 e 45)

L'atto non risulta trascritto.

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 la Società acquistava dalle signore per la quota di 1/6 di proprietà; dalla sig.ra per la quota di 1/6 di proprietà; dalla sig.ra per la quota di 1/6, dal sig. per la quota di 1/6; dalla sig.ra per la quota di 1/6 e dal sig. per la quota di 1/6, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 di mq. 2711.

Trascritto a Forlì il 08/03/2005 Art. 2.733.

NB: con frazionamento del 13/12/2006 protocollo n° FO163816 in atti dal 13/12/2006 la particella 1356 veniva frazionata, originando, fra le altre, la particella 1419 di mq. 1.649 (Ente Urbano).

Al Catasto Fabbricati con Denuncia di Costituzione del 29/04/2008 protocollo n° FO0084962 in atti dal 29/04/2008 venivano censite le porzioni immobiliari presenti all'interno del fabbricato condominiale edificato sulla particella 1419, fra cui i subalterni 9 e 10.

- Con Denuncia di Successione del sig. deceduto il 01/03/1996 Rep. n° 87/593 del 20/06/1997 la quota di ½ di proprietà dei beni in capo al de cuius, fra cui il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238

di mq. 3.627 diveniva di proprietà degli eredi..... per la quota di 1/6 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 21/01/1998 Art. 773 . La denuncia di Successione è stata accettata dagli eredi con atto del Dott. Notaio . del 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 Art. 12.507 del 06/12/2011.

NB: con frazionamento n° 538.1/2000 del 15/02/2000 la particella 328 veniva frazionata, originando, fra le altre la particella 1356 di mq. 2.711.

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 25/01/1995 Rep.n° 39/601 del defunto deceduto il 17/03/1993 i beni in capo al de cuius per la quota di 3/18 riguardanti, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238 diveniva di proprietà dei signori ... per la quota di 3/54 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 15/05/1995 Art. 4.364 . L'eredità veniva accettata dagli eredi con atto del Notaio ... del 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 trascritto a Forlì il 06/12/2011 Art. 12.506.

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 22/12/1994 Rep. n° 48/600 della defuntadeceduta il 08/06/1993 i beni in capo alla de cuius per la quota di 1/2 riguardanti, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238 diveniva di proprietà dei signoriper la quota di 2/18; per la quota di 2/18; per la quota di 2/18 e del sig. per la quota di 2/18 di proprietà.

Trascritto a Forlì il 12/04/1995 Art. 3.365.L'eredità veniva accettata dagli eredi con atto del Notaio del 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 trascritto a Forlì il 06/12/2011 Art. 12.505.

-Con Certificato di Denuncia di Successione del sig. deceduto il 21/10/1961 i beni in capo al de cuius riguardanti, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238 diveniva di proprietà degli eredi

Trascritto a Forlì il 30/03/1962 Art. 3256.

LOTTO n° 2

- Provenienza

-Con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio del 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 la Società veniva trasformata in Società con la stessa Partita Iva (██████████). Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla Società, fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028.

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società con sede in Mercato Saraceno, p.iva ██████████. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 13 e 14.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società, con sede in Mercato Saraceno, p.iva ██████████. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 13 e 14.

L'atto non risulta trascritto.

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 la Società acquistava dalle signore per la quota di 1/6 di proprietà; dalla sig.ra per la quota di 1/6 di proprietà; dalla sig.ra per la quota di 1/6, dal sig. per la quota di 1/6; dalla sig.ra per la quota di 1/6 e dal sig. per la quota di 1/6, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 di mq. 2711.

Trascritto a Forlì il 08/03/2005 Art. 2.733.

NB: con frazionamento del 13/12/2006 protocollo n° FO163816 in atti dal 13/12/2006 la particella 1356 veniva frazionata, originando, fra le altre, la particella 1419 di mq. 1.649 (Ente Urbano).

Al Catasto Fabbricati con Denuncia di Costituzione del 29/04/2008 protocollo n° FO0084962 in atti dal 29/04/2008 venivano censite le porzioni immobiliari presenti all'interno del fabbricato condominiale edificato sulla particella 1419, fra cui i subalterni 13 e 14.

- Con Denuncia di Successione del sig. deceduto il 01/03/1996 Rep. n° 87/593 del 20/06/1997 la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in capo al de cuius, fra cui il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238 di mq. 3.627 diveniva di proprietà degli eredi: per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno.

Trascritto a Forlì il 21/01/1998 Art. 773 . La denuncia di Successione è stata accettata dagli eredi con atto del Dott. Notaio del 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 Art. 12507 del 06/12/2011.

NB: con frazionamento n° 538.1/2000 del 15/02/2000 la particella 328 veniva frazionata, originando, fra le altre la particella 1356 di mq. 2.711.

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 25/01/1995 Rep.n° 39/601 del defunto deceduto il 17/03/1993 i beni in capo al de cuius per la quota di $\frac{3}{18}$ riguardanti, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238 diveniva di proprietà dei signori per la quota di $\frac{3}{54}$ ciascuno.

Trascritto a Forlì il 15/05/1995 Art. 4.364. L'eredità veniva accettata dagli eredi con atto del Notaio del 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 trascritto a Forlì il 06/12/2011 Art. 12.506

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 22/12/1994 Rep. n° 48/600 della defunta deceduta il 08/06/1993 i beni in capo alla de cuius per la quota di $\frac{1}{2}$ riguardanti, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238 diveniva di proprietà dei signori per la quota di

2/18; per la quota di 2/18; per la quota di 2/18 e del sig. per la quota di 2/18 di proprietà.

Trascritto a Forlì il 12/04/1995 Art. 3.365. L'eredità veniva accettata dagli eredi con atto del Notaiodel 25/02/2005 Rep. n° 12321/4374 trascritto a Forlì il 06/12/2011 Art. 12.505.

-Con Certificato di Denuncia di Successione del sig. deceduto il 21/10/1961 i beni in capo al de cuius riguardanti, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 238 diveniva di proprietà degli eredi

Trascritto a Forlì il 30/03/1962 Art. 3256.

LOTTO n° 3

- Provenienza

-Con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio del 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 la Società veniva trasformata in Società con la stessa Partita Iva (██████████). Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla Società eseguita fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028.

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Societàveniva trasformata nella società, p.iva. Con il medesimo atto la Societàdiveniva proprietaria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555 di mq. 509 Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società veniva trasformata nella società Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del terreno

identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555 di mq. 509.
L'atto non risulta trascritto.

- Con atto di identificazione catastale redatto dal Dott. Antonio del 13/09/2004 Rep. n° 188344 veniva identificato il bene oggetto di compravendita fra e la Società ...
In dettaglio la Società acquistava la particella di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555 di mq. 509.

Trascritto a Forlì il 12/10/2004 Art. 11.406.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Cesena del 09/08/2002 Rep. n° 172487 la Società acquistava dal sig. la piena proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 302.

Trascritto a Forlì il 02/09/2002 art. 9.419 Il suddetto atto è stato successivamente rettificato con nota di trascrizione Art. 11.282 del 07/10/2004, in quanto nella prima nota trascritta non erano state riportate tutte le particelle oggetto del titolo poiché erano in corso di frazionamento mediante il quale il sig. vendeva, fra gli altri beni, alla Società l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 62/P di mq. 16.559.

-Con Denuncia di Successione del 14/11/1996 Rep. n° 13/623 del defunto deceduto il 14/05/1995 il terreno di proprietà dello stesso identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 62 diveniva di proprietà del sig. ... per la quota di ½.

Trascritto a Forlì il 19/02/1997 Art. 1.828.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Sogliano al Rubicone del 22/12/1959 Rep. n° 90/39 il sig. vendeva la nuda proprietà ai fratelli .. e l'usufrutto ai coniugi ... del terreno identificato al Catasto terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 62.

Trascritto a Forlì il 16/01/1960 Art. 594.

NB: con riunione di usufrutto in morte di del 18/06/1982 Den. N° 81 Vol. n° 145 e con

riunione di usufrutto in morte di del 13/04/1989 Den. N° 78 Vol. n° 98 la proprietà del terreno diveniva dei signori per la quota di ½ ciascuno.

LOTTO n° 4

- Provenienza

-Con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio del 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 la Società veniva trasformata in Società .. con la stessa Partita Iva (██████████). Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla Società fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028.

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società veniva trasformata nella società Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 9 e 22.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società veniva trasformata nella società Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 9 e 22.

L'atto non risulta trascritto.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 03/06/1998 Rep. n° 980 i signori vendevano alla Società, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 08/06/1998 Art. 4.999.

NB: con frazionamento e tipo mappa del 09/12/2008 protocollo n° FO0251462 in atti dal 09/12/2008 (n° 251462.1/2008) la particella 276 veniva frazionata, originando, fra le altre, la particella 1673 di mq. 1.969 e diventava a partita “1” Ente Urbano”. Al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina con Denuncia di Costituzione del 16/12/2008 protocollo n° FO0259566 in atti dal 16/12/2008 venivano censite le unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato sulla particella 1673, fra cui i subalterni 9 e 22.

-Con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del Dott. Notaiodi Milano del 22/12/1975 Rep. n° 2450/305 l’Immobiliare assegnava ai propri soci, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 17/01/1996 Art. 684.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 04/05/1991 Rep. n° 18224acquistava dalla, fra gli altri beni, l’intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 31/05/1991 Art. 4.989.

LOTTO n° 5

- Provenienza

-Con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio del 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 la Società veniva trasformata in SocietàCon il medesimo atto la Società diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla Società, fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028.

Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Societàveniva trasformata nella società Con il medesimo atto la

diveniva proprietaria, fra gli altri beni, delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 13 e 30.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società veniva trasformata nella società Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 13 e 30.

L'atto non risulta trascritto.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 03/06/1998 Rep. n° 980 i signori vendevano alla Società, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 08/06/1998 Art. 4.999.

NB: con frazionamento e tipo mappa del 09/12/2008 protocollo n° FO0251462 in atti dal 09/12/2008 (n° 251462.1/2008) la particella 276 veniva frazionata, originando, fra le altre, la particella 1673 di mq. 1.969 e diventava a partita "1" Ente Urbano". Al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina con Denuncia di Costituzione del 16/12/2008 protocollo n° FO0259566 in atti dal 16/12/2008 venivano censite le unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato sulla particella 1673, fra cui i subalterni 13 e 30.

-Con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del Dott. Notaio .. di Milano del 22/12/1975 Rep. n° 2450/305 l'Immobiliare assegnava ai propri soci, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 17/01/1996 Art. 684.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 04/05/1991 Rep. n° 18224 l'Immobiliare acquistava dalla, fra gli altri beni, l'intera proprietà del

terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 31/05/1991 Art. 4.989.

LOTTO n° 6

- Provenienza

-Con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio del 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 la Società veniva trasformata in SocietàCon il medesimo atto la Società diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla Società, fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028.

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaiodi Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società veniva trasformata nella società Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1, 2 e 3.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società veniva trasformata nella società Con il medesimo atto la Societàdiveniva proprietaria, fra gli altri beni, delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1, 2 e 3.

L'atto non risulta trascritto.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 03/06/1998 Rep. n° 980 i signori vendevano alla Società, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 08/06/1998 Art. 4.999.

NB: con frazionamento e tipo mappa del 09/12/2008 protocollo n° FO0251462 in atti dal 09/12/2008 (n° 251462.1/2008) la particella 276 veniva frazionata, originando, fra le altre, la particella 1695 di mq. 296 e diventava a partita “1” Ente Urbano”. Al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina con Denuncia di Costituzione del 09/02/2010 protocollo n° FO0023340 in atti dal 09/02/2010 veniva censito il fabbricato costruito sul medesimo terreno, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1, 2 e 3.

-Con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del Dott. Notaio ... di Milano del 22/12/1975 Rep. n° 2450/305 l’Immobiliare .assegnava ai propri soci, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 17/01/1996 Art. 684.

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio ... di Forlì del 04/05/1991 Rep. n° 18224 l’Immobiliare acquistava dalla, fra gli altri beni, l’intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 31/05/1991 Art. 4.989.

-3.0) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc..

LOTTO n° 1

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della Società fallita accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento della Società nonché in proprio del socio accomandatario contro e, dalla quale risulta, fra gli altri beni, l’intra proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419

subalterni 10 e 9 (quest'ultimo soppresso e diventato sub.ni 44 e 45)

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società esecutata riguardante i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome della Società è stata accertata l'esistenza di un pignoramento, ed in dettaglio:

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori contro riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 9 e 10.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

A nome della Società è stato rilevato:

Convenzione Edilizia

-Convenzione Edilizia del Dott. Notaio del 25/02/2005 Rep. n° 12320/4373 a favore del Comune dicontro la Società .. riguardante, fra gli altri, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 (oggi fra le altre l'attuale particella 1419).

Trascritta a Forlì il 22/03/2005 Art. 3.298.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2006 Rep. n° 14731/5588 dell'importo totale di €. 2.100.000,00 a favore della contro la Società gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto

Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 (oggi fra le altre, particella 1416).

Iscritta a Forlì il 02/08/2006 Art. 3.571.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 17 annotazioni e n° 2 comunicazioni:

*Annotazione a riduzione di somma del 04/07/2008 Rep. n° 206225/43849 annotata a Forlì il 01/09/2008 Art. 3.071;

*Annotazione per restrizione di beni del 11/06/2012 Rep. n° 468/183 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/06/2012 Art. 1.578.

*Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2014 Rep. n° 2424/1576 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 19/06/2014 Art. 1.105.

*Annotazione per restrizione di beni del 22/03/2007 Rep. n° 15632/6234 a favore dellacontro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 31/05/2007 Art. 1.889.

*Annotazione per restrizione di beni del 27/05/2009 Rep. n° 209956/45905 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 14/07/2009 Art. 2.534.

*Annotazione per quietanza e conferma del 09/09/2009 Rep. n° 211127/46554 a favore dellacontro Annotata a Forlì il 13/10/2009 Art. 3.706.

*Annotazione per restrizione di beni del 09/09/2009 Rep. n° 211127/46554 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 13/10/2009 Art. 3.707.

*Annotazione per frazionamento in quota del 09/09/2009 Rep. n° 211127/46554 a favore della contro riguardante, fra gli altri beni, le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto (sub.ni 9 e 10 della Particella 1419). Annotata a Forlì il 13/10/2009 Art. 3.708.

*Annotazione per riduzione di somma del 01/08/2008 Rep. n° 206539/44025 a favore della contro Annotata a Forlì il 21/05/2009 Art. 1.797.

*Annotazione per restrizione di beni del 01/08/2008 Rep. n° 206539/44025 a favore dellacontroriguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 21/05/2009 Art. 1.798.

*Annotazione per riduzione di somma del 07/08/2008 Rep. n° 206632/44078 a favore della contro Annotata a Forlì il 03/06/2009 Art. 1.929.

*Annotazione per restrizione di beni del 07/08/2008 Rep. n° 206632/44078 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 03/06/2009 Art. 1.930.

*Annotazione per riduzione di somma del 23/04/2009 Rep. n° 209570/45657 a favore della contro Annotata a Forlì il 12/06/2009 Art. 2.065.

*Annotazione per restrizione di beni del 23/04/2009 Rep. n° 209570/45657 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 12/06/2009 Art. 2.066.

*Annotazione per riduzione di somma del 27/05/2009 Rep. n° 209956/45905 a favore della contro Annotata a Forlì il 14/07/2009 Art. 2.533.

*Annotazione per restrizione di beni del 23/11/2011 Rep. n° 220718/51709 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 12/12/2011 Art. 3.564.

*Annotazione per restrizione di beni del 04/07/2008 Rep. n° 206225/43849 a favore dellacontro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 01/09/2008 Art. 3.072.

*Comunicazione n° 2764 del 14/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 24/11/2011.

*Comunicazione n° 1242 del 03/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione.

A nome dei signori

Convenzione Edilizia

-Convenzione Edilizia del Dott. Notaio del 25/02/2005 Rep. n° 123210/4373 a favore del Comune di contro la Societàriguardante, fra gli altri, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 (oggi fra le altre l'attuale particella 1419).

Trascritta a Forlì il 22/03/2005 Art. 3.298.

Dalla ricerca eseguita a nome dei signori non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardati il bene in questione.

LOTTO n° 2

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della Società fallita accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento della Società nonché in proprio del socio accomandatario contro e, dalla quale risulta, fra gli altri beni, l'intra proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 13, 14, 30 e 39.

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società esecutata riguardante i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome della Società è stata accertata l'esistenza di un

pignoramento, ed in dettaglio:

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori contro riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 13 e 14.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

A nome della Società è stato rilevato:

Convenzione Edilizia

-Convenzione Edilizia del Dott. Notaio del 25/02/2005 Rep. n° 123210/4373 a favore del Comune di ... contro la S.....riguardante, fra gli altri, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 (oggi fra le altre l'attuale particella 1419).

Trascritta a Forlì il 22/03/2005 Art. 3.298.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2006 Rep. n° 14731/5588 dell'importo totale di €. 2.100.000,00 a favore della contro la Società gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 (oggi fra le altre, particella 1416).

Iscritta a Forlì il 02/08/2006 Art. 3.571.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 17 annotazioni e n° 2 comunicazioni:

*Annotazione a riduzione di somma del 04/07/2008 Rep. n° 206225/43849 annotata a Forlì il 01/09/2008 Art. 3.071;

*Annotazione per restrizione di beni del 11/06/2012 Rep. n° 468/183 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/06/2012 Art. 1.578.

*Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2014 Rep. n° 2424/1576 a favore

della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 19/06/2014 Art. 1.105.

*Annotazione per restrizione di beni del 22/03/2007 Rep. n° 15632/6234 a favore della .. contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 31/05/2007 Art. 1.889.

*Annotazione per restrizione di beni del 27/05/2009 Rep. n° 209956/45905 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 14/07/2009 Art. 2.534.

*Annotazione per quietanza e conferma del 09/09/2009 Rep. n° 211127/46554 a favore della contro Annotata a Forlì il 13/10/2009 Art. 3.706.

*Annotazione per restrizione di beni del 09/09/2009 Rep. n° 211127/46554 a favore dellacontro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 13/10/2009 Art. 3.707.

*Annotazione per frazionamento in quota del 09/09/2009 Rep. n° 211127/46554 a favore della contro riguardante, fra gli altri beni, le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto (sub.ni 13 e 14 della Particella 1419). Annotata a Forlì il 13/10/2009 Art. 3.708.

*Annotazione per riduzione di somma del 01/08/2008 Rep. n° 206539/44025 a favore della contro Annotata a Forlì il 21/05/2009 Art. 1.797.

*Annotazione per restrizione di beni del 01/08/2008 Rep. n° 206539/44025 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 21/05/2009 Art. 1.798.

*Annotazione per riduzione di somma del 07/08/2008 Rep. n° 206632/44078 a favore della contro Annotata a Forlì il 03/06/2009 Art. 1.929.

*Annotazione per restrizione di beni del 07/08/2008 Rep. n° 206632/44078 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 03/06/2009 Art. 1.930.

*Annotazione per riduzione di somma del 23/04/2009 Rep. n° 209570/45657 a favore della contro Annotata a Forlì il 12/06/2009 Art. 2.065.

*Annotazione per restrizione di beni del 23/04/2009 Rep. n° 209570/45657 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 12/06/2009 Art. 2.066.

*Annotazione per riduzione di somma del 27/05/2009 Rep. n° 209956/45905 a favore della contro Annotata a Forlì il 14/07/2009 Art. 2.533.

*Annotazione per restrizione di beni del 23/11/2011 Rep. n° 220718/51709 a favore della contro snc riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 12/12/2011 Art. 3.564.

*Annotazione per restrizione di beni del 04/07/2008 Rep. n° 206225/43849 a favore della contro riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 01/09/2008 Art. 3.072.

*Comunicazione n° 2764 del 14/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 24/11/2011.

*Comunicazione n° 1242 del 03/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione.
A nome dei signori

Convenzione Edilizia

-Convenzione Edilizia del Dott. Notaio del 25/02/2005 Rep. n° 123210/4373 a favore del Comune di contro la riguardante, fra gli altri, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1356 (oggi fra le altre l'attuale particella 1419).
Trascritta a Forlì il 22/03/2005 Art. 3.298.

Dalla ricerca eseguita a nome dei signori non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardati il bene in questione.

LOTTO n° 3

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione

Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della Società fallita accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento della Società nonché in proprio del socio accomandatario ... contro e, dalla quale risulta, fra gli altri beni, l'intra proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 659.

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società esecutata riguardante i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome della Società è stata accertata l'esistenza di un pignoramento, ede in dettaglio:

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori contro riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

A nome della Società è stato rilevato:

Servitù

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. di Cesena del 01/08/2008 Rep. n° 206537/44023 a favore di contro la Società avente ad oggetto, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del

Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555. Con il medesimo atto la Società istituiva sulla particella 555 ed a favore della particella 557 servitù perpetua di passaggio di condotta fognaria privata per acque bianche e nere ad almeno un metro e mezzo dal piano di campagna.

Trascritto a Forlì il 26/08/2008 Art. 10.074.

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. di Cesena del 01/08/2008 Rep. n° 206537/44023 a favore della contro i signori avente ad oggetto, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555. Con il medesimo atto i signorilfo istituivano sulle particelle 553 e 584 di loro proprietà ed a favore della particella di terreno 555 servitù perpetua di passaggio di condotta fognaria privata per acque bianche e nere ad almeno un metro e mezzo dal piano di campagna.

Trascritto a Forlì il 26/08/2008 Art. 10.075.

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. di Cesena del 30/12/2010 Rep. n° 217136/49863 a favore della contro i signori avente ad oggetto, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555. Con il medesimo atto i signori istituivano sulle particelle 560 e 579 di loro proprietà ed a favore della particella di terreno 555 servitù perpetua di passaggio di condotta fognaria privata per acque bianche.

Trascritto a Forlì il 27/01/2011 Art. 1.066.

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. di Cesena del 04/05/2011 Rep. n° 218483/50579 a favore la Società contro il sig. avente ad oggetto, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555. Con il medesimo atto la Società . istituiva sulla particella 555 ed a favore della particella 559 servitù perpetua di passaggio di condotta fognaria privata per acque bianche e nere.

Trascritto a Forlì il 19/05/2011 Art. 5.296.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/01/2007 Rep. n° 15352/6042 dell'importo totale di €. 580.000,00 a favore della . contro la gravante l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555.

Iscritta a Forlì il 12/01/2007 Art. 264.

A nome del sig. è stato rilevato:

Convenzione Edilizia

-Convenzione Edilizia del Dott. Notaio di Cesena del 10/08/2001 Rep. n° 163921 fra il Comune di ...e il sig. riguardante fra gli altri beni l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 62/P (oggi particella 555).

Trascritto a Forlì il 01/09/2001 Art. 9.596.

Dalla ricerca eseguita a nome dei signori non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardati il bene in questione.

LOTTO n° 4

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della ...), accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del nonché in proprio del socio accomandatario ... contro e dalla quale risulta, fra gli altri beni, l'intra proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419 subalterni 9 (oggi sub.ni 44 e 45) e sub. 10.

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società esecutata riguardante i beni immobili rientranti nel

presente Lotto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome della Società è stata accertata l'esistenza di un pignoramento, ed in dettaglio:

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori contro riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 9 e 22.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

A nome della Società è stato rilevato:

Convenzioni

-Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 7 Legge 28/02/1977 n° 10 e successive modifiche e integrazioni del Dott. del 20/06/2006 Rep. n° 14551 per la costruzione di n° 8 alloggi di intervento di edilizia agevolata ammesso al finanziamento regionale ed in dettaglio per il convenzionamento per la locazione a termine redatta fra il Comune di .. e la La presente convenzione riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1673) sulla quale era prevista la costruzione di una palazzina condominiale che comprende le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 12/07/2006 Art. 8.887.

-Convenzione Urbanistica del Notaio .. del 07/11/2002 Rep. n° 8162 fra il Comune di e, fra gli altri, la Società riguardante, fra gli altri beni, riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1673) sulla quale era prevista la costruzione di una palazzina condominiale che comprende le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

La presente convenzione veniva redatta per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Pian dei Lupini".

Trascritto a Forlì il 05/12/2002 Art. 13.468.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2003 Rep. n° 9660/3281 dell'importo totale di €. 3.600.000,00 a favore della contro la riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi, fra le altre, particella 1673).

Iscritta a Forlì il 26/09/2003 Art. 3.562.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 6 annotazioni, ed in dettaglio:

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 29/09/2010 Rep. n° 20084/9198 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/10/2010 Art. 3222.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24618/11842 a favore della .. contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/03/2014 Art. 365.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25703/12507 a favore della contro lariguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 26/01/2015 Art. 106

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26081/12770 a favore della contro lariguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1053

*Annotazione a erogazione a saldo del 23/11/2011 Rep. n° 220715/51706 a favore della ... contro la Annotata a Forlì il 12/12/2011 Art. 3.563

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24786/11960 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente

Lotto. Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 675.

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 09/02/2012 Rep. n° 146/2012 dell'importo totale di €. 110.000,00 a favore dei signoria contro gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 9 e 22.

Iscritta a Forlì il 19/11/2014 Art. 2.480.

NB: l'ipoteca è stata successivamente rettificata con ipoteca Art. 523 del 11/03/2015 ed inoltre è stata oggetto di n° 2 annotazioni:

*Annotazione a restrizione di beni del 13/05/2015 Rep. n° 26079/12768 a favore dei signori contro riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1.051.

*Annotazione a restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25701/12505 a favore dei signori contro riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/01/2015 Art. 135.

A nome dei signori non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene in questione.

A nome della, per il bene rientrante nel presente Lotto è stato accertato:

-Decreto Prefettizio n° 23291/4 Rep. n° 2907 del 25/10/1969 in favore del Comune dicontro la gravante, fra gli altri beni, la particella 276 del Foglio 38 di Sarsina (oggi fra le altre particella 1673 area di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale) con il quale veniva istituita servitù perpetua di acquedotto della larghezza di ml 2,00 e della lunghezza di mt. 156,90.

Trascritto a Forlì il 05/05/1970 Art. 4616.

LOTTO n° 5

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della Società fallita accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento dellanonché in proprio del socio accomandatario contro e, dalla quale risulta, fra gli altri beni, l'intra proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 sub.ni 13, 18 e 30.

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società esecutata riguardante i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome della Società è stata accertata l'esistenza di un pignoramento, ed in dettaglio:

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 13 e 30.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

A nome della Società è stato rilevato:

Convenzioni

-Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 7 Legge 28/02/1977 n° 10 e successive modifiche e integrazioni del Dott. del 20/06/2006 Rep. n° 14551 per la costruzione di n° 8 alloggi di intervento di edilizia agevolata ammesso al finanziamento regionale ed in dettaglio per il convenzionamento per la locazione a termine redatta fra il Comune di .e la La presente convenzione riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune

di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1673) sulla quale era prevista la costruzione di una palazzina condominiale che comprende le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

Trascritto a Forlì il 12/07/2006 Art. 8.887.

NB: la Convenzione di fatto non grava le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto anche se nella convenzione veniva indicata la particella 276 (oggi fra le altre particella 1673-area di sedime del fabbricato condominiale) in quanto la medesima convenzione riguarda solo n° 8 alloggi diversi da quello in oggetto.

-Convenzione Urbanistica del Notaio del 07/11/2002 Rep. n° 8162 fra il Comune di e, fra gli altri, la Societàriguardante, fra gli altri beni, riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1673) sulla quale era prevista la costruzione di una palazzina condominiale che comprende le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

La presente convenzione veniva redatta per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Pian dei Lupini".

Trascritto a Forlì il 05/12/2002 Art. 13.468.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2003 Rep. n° 9660/3281 dell'importo totale di €. 3.600.000,00 a favore della contro la riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi, fra le altre, particella 1673).

Iscritta a Forlì il 26/09/2003 Art. 3.562.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 6 annotazioni, ed in dettaglio:

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 29/09/2010 Rep. n° 20084/9198 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 11/10/2010 Art. 3222.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24618/11842 a favore della contro lariguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/03/2014 Art. 365.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25703/12507 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 26/01/2015 Art. 106

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26081/12770 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1053

*Annotazione a erogazione a saldo del 23/11/2011 Rep. n° 220715/51706 a favore della contro la Annotata a Forlì il 12/12/2011 Art. 3.563

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24786/11960 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 675.

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 09/02/2012 Rep. n° 146/2012 dell'importo totale di €. 110.000,00 a favore dei signori contro gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 13, 18 e 30. Iscritta a Forlì il 19/11/2014 Art. 2.480.

NB: l'ipoteca è stata successivamente rettificata con ipoteca Art. 523 del 11/03/2015 ed inoltre è stata oggetto di n° 2 annotazioni:

*Annotazione a restrizione di beni del 13/05/2015 Rep. n° 26079/12768 a favore dei signori contro riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1.051.

*Annotazione a restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25701/12505 a favore dei signori contro riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/01/2015 Art. 135.

-Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria del 13/05/2011 Rep. n° 218613/50649 dell'importo totale di €. 1.680.000,00 a favore della Società contro la ... (terzo datore di ipoteca) e contro (debitore non datore di ipoteca) gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 13, 18 e 30.

Iscritta a Forlì il 31/05/2011 Art. 1992.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni ed in dettaglio:

*Annotazione a restrizioni di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24617/11841 a favore della Società contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 07/03/2014 Art. 346.

*Annotazione a restrizioni di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26080/12769 a favore della Società contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1.052

*Annotazione a restrizioni di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25702/12506 a favore della Società ... contro la ... riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/01/2015 Art. 136.

*Annotazione a restrizioni di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24787/11961 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 673.

A nome dei signori in liquidazione non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene in questione.

A nome della, per il bene rientrante nel presente Lotto è stato accertato:

-Decreto Prefettizio n° 23291/4 Rep. n° 2907 del 25/10/1969 in favore del Comune di ...contro la gravante, fra gli altri beni, la particella 276 del Foglio 38 di Sarsina (oggi fra le altre particella 1673 area di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale) con il quale veniva istituita servitù perpetua di acquedotto della larghezza di ml 2,00 e della lunghezza di mt. 156,90.

Trascritto a Forlì il 05/05/1970 Art. 4616.

LOTTO n° 6

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della Società accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Sentenza dichiarativa di Fallimento del 21/06/2021 Rep. n° 50 a favore della massa dei Creditori del Fallimento nonché in proprio del socio accomandatario contro e, dalla quale risulta, fra gli altri beni, l'intra proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 sub.ni 1, 2 e 3 oltre al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 38 Particella 1695.

Trascritto a Forlì il 15/07/2021 Art. 9.601.

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società eseguita riguardante i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome della è stata accertata l'esistenza di un pignoramento, ed in dettaglio:

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori contro riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1 e 2.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

NB: nel verbale di pignoramento non veniva inserito il subalterno 3 al Catasto Fabbricati (BCNC-corte- ai subalterni 1 e 2) e l'area di sedime e di pertinenza censita al Catasto

Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695.

A nome della Società è stato rilevato:

Convenzioni

-Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 7 Legge 28/02/1977 n° 10 e successive modifiche e integrazioni del Dott. del 20/06/2006 Rep. n° 14551 per la costruzione di n° 8 alloggi di intervento di edilizia agevolata ammesso al finanziamento regionale ed in dettaglio per il convenzionamento per la locazione a termine redatta fra il Comune di e la, La presente convenzione riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1695).

Trascritto a Forlì il 12/07/2006 Art. 8.887.

NB: la Convenzione di fatto non graverebbe sull'immobile rientrante nel presente Lotto anche se nella convenzione veniva indicata la particella 276 (oggi fra le altre particella 1695) in quanto la medesima convenzione riguarda alcuni alloggi costruiti sulla particella 1673 (anch'essa derivante dalla particella 276)

-Convenzione Urbanistica del Notaio del 07/11/2002 Rep. n° 8162 fra il Comune di e, fra gli altri, la Società ... riguardante, fra gli altri beni, riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1695) .

La presente convenzione veniva redatta per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Pian dei Lupini".

Trascritto a Forlì il 05/12/2002 Art. 13.468.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2003 Rep. n° 9660/3281 dell'importo totale di €. 3.600.000,00 a favore della ... contro la riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi, fra le altre, particella 1695).

Iscritta a Forlì il 26/09/2003 Art. 3.562.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 6 annotazioni, ed in dettaglio:

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 29/09/2010 Rep. n° 20084/9198 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/10/2010 Art. 3222.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24618/11842 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/03/2014 Art. 365.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25703/12507 a favore della . contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 26/01/2015 Art. 106

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26081/12770 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1053

*Annotazione a erogazione a saldo del 23/11/2011 Rep. n° 220715/51706 a favore della contro la Annotata a Forlì il 12/12/2011 Art. 3.563

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24786/11960 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 675.

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 09/02/2012 Rep. n° 146/2012 dell'importo totale di €. 110.000,00 a favore dei signori contro gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1 e 2 (nell'ipoteca non veniva inserito il subalterno 3 al Catasto Fabbricati (BCNC-corte- ai subalterni 1 e 2) e l'area di sedime e di pertinenza censita al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695).

Iscritta a Forlì il 19/11/2014 Art. 2.480.

NB: l'ipoteca è stata successivamente rettificata con ipoteca Art. 523 del 11/03/2015 ed inoltre è stata oggetto di n° 2 annotazioni:

*Annotazione a restrizione di beni del 13/05/2015 Rep. n° 26079/12768 a favore dei signori contro riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1.051.

*Annotazione a restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25701/12505 a favore dei signori contro riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/01/2015 Art. 135.

-Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria del 13/05/2011 Rep. n° 218613/50649 dell'importo totale di €. 1.680.000,00 a favore della Societàcontro la ... (terzo datore di ipoteca) e contro la (debitore non datore di ipoteca) gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695 subalterni 1, 2 e 3 e il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695.

Iscritta a Forlì il 31/05/2011 Art. 1992.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni ed in dettaglio:

*Annotazione a restrizioni di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24617/11841 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 07/03/2014 Art. 346.

*Annotazione a restrizioni di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26080/12769 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1.052

*Annotazione a restrizioni di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25702/12506 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/01/2015 Art. 136.

*Annotazione a restrizioni di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24787/11961 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 673.

A nome dei signori non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene in questione.

A nome della, per il bene rientrante nel presente Lotto è stato accertato:

-Decreto Prefettizio n° 23291/4 Rep. n° 2907 del 25/10/1969 in favore del Comune dicontro la gravante, fra gli altri beni, la particella 276 del Foglio 38 di Sarsina (oggi fra le altre particella 1695) con il quale veniva istituita servitù perpetua di acquedotto della larghezza di ml 2,00 e della lunghezza di mt. 156,90.

Trascritto a Forlì il 05/05/1970 Art. 4616.

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

LOTTO N° 1

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari, di cui una aggiornata dalla stessa in quanto quella agli atti non era corrispondente allo stato dei luoghi, oltre al quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà condominiale dove vengono rappresentate le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

LOTTO N°2

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oltre al quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà condominiale dove vengono rappresentate le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

LOTTO N° 3

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati, il quadro dimostrativo della proprietà (redatto dalla scrivente) essendo in corso di costruzione e al Catasto Terreni l' Estratto di Mappa del Terreno di pertinenza e di sedime.

LOTTO N° 4

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oltre al quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà condominiale dove vengono rappresentate le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

LOTTO N° 5

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati, il quadro dimostrativo della proprietà (essendo in corso di costruzione) e al Catasto Terreni l' Estratto di Mappa del Terreno di pertinenza e di sedime.

LOTTO N° 6

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati, il quadro dimostrativo della proprietà (essendo in corso di costruzione) e al Catasto Terreni l' Estratto di Mappa del Terreno di pertinenza e di sedime.

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

RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

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

LOTTO n° 1

Dalla ricerca eseguita presso l' Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società fallita.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari (appartamento e autorimessa) erano vuote e disabitate e nella disponibilità della Società fallita.

Canone di affitto

Considerato la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso (fabbricato condominiale di recente edificazione), lo stato manutentivo e considerato che il piano sottotetto è ancora allo stato grezzo, il valore locativo delle porzioni immobiliari è pari a

€. 500,00 mensili (€. 6.000,00 annui).

LOTTO n° 2

Dalla ricerca eseguita presso l’Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società fallita.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari (appartamento e autorimessa) erano abitate ed in uso dal sig. e famiglia in virtù di un preliminare di compravendita del 29/08/2013 fra la e lo stesso; **preliminare che non risulta registrato all’Agenzia delle Entrate né trascritto.**

Canone di affitto

Considerato la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso (fabbricato condominiale di recedente edificazione), lo stato manutentivo, il valore locativo delle porzioni immobiliari è pari a €. 500,00 mensili (€. 6.000,00 annui).

LOTTO n° 3

Dalla ricerca eseguita presso l’Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società fallita.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano nella disponibilità della Società fallita. Dette porzioni immobiliari sono costituite da una villetta in corso di costruzione con autorimessa e area cortilizia esclusiva.

Canone di affitto

Considerato la tipologia del bene (unità in corso di costruzione da ultimare e senza impianti) si ritiene che lo stesso non sia affittabile e pertanto il suo locativo sia pari a €. 0,00.

LOTTO n° 4

Dalla ricerca eseguita presso l’Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società fallita.

Dalla ricerca per le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto sono stati accertati n° 2 contratti, ed in dettaglio:

-Contratto di locazione ad uso abitativo agevolato del 01/12/2017 fra la società ... e il sig. registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in via telematica al n° 604 serie 3T in data 01/02/2018.

Con il medesimo contratto di locazione di immobile ad uso abitativo agevolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 Dicembre 1998, n° 431 e come da Accordo Territoriale stipulato in data 30/08/1999, la società concedeva in affitto al sig. l'unità abitativa nonché l'autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al **Foglio 38, Particella 1673** subalterni 2 e **22**.

La durata del contratto veniva stabilita in anni 4 con inizio dal 01 Dicembre 2017 fino al 01 Dicembre 2021 con la possibilità di rinnovo per altri 4 anni salvo disdetta con almeno tre mesi di preavviso.

Il canone annuo di locazione è determinato dalle parti in €. 4.380,00 che il conduttore si impegnava a corrispondere in rate mensili anticipate di €. 365,00. Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente nella misura del 100% della variazione annuale in aumento degli indici ISTAT. Oltre a ciò, il conduttore si impegnava a versare mensilmente in favore del locatore la somma di €. 40,00 a titolo di rimborso spese forfettario, relativamente alle spese relative ai consumi di acqua e competenze condominiali. La tassa per lo smaltimento dei rifiuti è in capo al conduttore.

-Contratto di locazione ad uso abitativo agevolato del 27/12/2017 (successivo al pignoramento del 10/05/2017) fra la società e la sig.ra registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in via telematica registrato al n° 630 serie 3T in data 02/02/2018.

Con il suddetto contratto di locazione di immobile ad uso abitativo agevolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 Dicembre 1998, n° 431 e come da Accordo Territoriale stipulato in data 30/08/1999, la società concedeva in affitto al sig. ... l'unità abitativa nonché l'autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al **Foglio 38,**

Particella 1673 subalterni 9 e 23

La durata del contratto veniva stabilita in anni 4 con inizio dal 01 Gennaio 2018 fino al 01 Gennaio 2022 con la possibilità di rinnovo per altri 4 anni salvo disdetta con almeno sei mesi di preavviso.

Il canone annuo di locazione era determinato dalle parti in €. 4.860,00 che il conduttore si impegnava a corrispondere in rate mensili anticipate di €. 405,00. Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente nella misura del 100% della variazione annuale in aumento degli indici ISTAT.

Stato occupazionale alla data del sopralluogo

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto erano vuote e disabitate e nella disponibilità della Società Fallita.

Canone di Locazione

Considerato che si tratta di un alloggio ad uso abitativo agevolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 Dicembre 1998, n° 431 e come da Accordo Territoriale stipulato in data 30/08/1999, le dimensioni e il contesto edilizio in cui è ricompreso si ritiene che il canone locativo annuo pari a €. 4.860,00 stabilito in contratto è da ritenersi congruo.

LOTTO n° 5

Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società fallita.

Stato occupazionale alla data del sopralluogo

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto erano vuote e disabitate e nella disponibilità della Società fallita ed inoltre il locale deposito era allo stato grezzo.

Canone di Locazione

Considerato che queste porzioni immobiliari non erano fra le unità immobiliari di Accordo Territoriale stipulato in data 30/08/1999 per la locazione agevolata, le dimensioni e il contesto edilizio in cui è ricompreso si ritiene che il canone locativo

annuo sia pari a €. 4.200,00 mensili (€. 350,00/mensili).

Per quanto concerne il subalterno 18 (deposito/ripostiglio) lo stato grezzo della porzione immobiliare ne impedisce la locazione pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

LOTTO n° 6

Dalla ricerca eseguita presso l' Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società fallita.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano nella disponibilità della Società fallita. Dette porzioni immobiliari sono costituite da una villetta in corso di costruzione con area cortilizia esclusiva.

Canone di affitto

Considerato la tipologia del bene (unità in corso di costruzione da ultimare e senza impianti) si ritiene che lo stesso non sia affittabile e pertanto il suo locativo sia pari a €. 0,00.

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

LOTTO n° 1

Per le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto, essendo poste all'interno di una palazzina condominiale vigono i vincoli di natura condominiale; inoltre vigono i vincoli e le limitazioni indicate in Convenzione Edilizia redatta con il Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO n° 2

Per le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto, essendo poste all'interno di una palazzina condominiale vigono i vincoli di natura condominiale; inoltre vigono i vincoli e le limitazioni indicate in Convenzione Edilizia redatta con il Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO n° 3

Sulla proprietà immobiliare vigono i vincoli di Piano del Comune di Sarsina nonché i vincoli di destinazione dei locali così come riportati nel progetto allegato al Permesso di

Costruire rilasciato dal Comune di Sarsina.

Sulla proprietà vigono i vincoli e le limitazioni indicate con atto di servitù Art. 10074 del 16/08/2008; Art. 10075 del 26/08/2008; Art. 1066 del 27/01/2011 e Art. 5296 del 19/05/2011.

LOTTO n° 4

Per le porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale: i vincoli e le limitazioni indicate nella Convenzione Edilizia redatta con il Comune di Sarsina Art. 13.468 del 05/12/2002 ed i vincoli e le limitazioni indicate nella Convenzione Urbanistica per intervento di edilizia agevolata ammesso al finanziamento regionale Art. 8887 del 12/07/2006, nonché la servitù di acquedotto Art. 4616 del 05/05/1970.

Per la Convenzione Art. 8887/2006 che viene allegata in toto si riportano alcuni articoli:

Art. 2 Oggetto della convenzione:

“L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di n.8 (otto) alloggi destinati alla locazione a termine per un periodo di anni 15 (quindici), in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il numero totale degli alloggi concessionati indicato negli elaborati di progetto è pari ad otto; egualmente quelli convenzionati sono otto.

Il Soggetto Attuatore garantisce la libertà dell'immobile convenzionato da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualche modo limitare la proprietà, eccetto le eventuali iscrizioni ipotecarie a favore di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili oggetto della presente convenzione.”

Art. 8 Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica:

“Il canone annuo iniziale di ciascun alloggio è calcolato secondo le modalità stabilite dalla legge 431/98 per il regime concordato, con una riduzione del 20% (venti per cento), a fronte

del contributo concesso.

I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva (Sc) calcolata così come definito all'art.7, sono riportati nell'allegata tabella A/QE/LT che riporta per ogni unità immobiliare in locazione il costo, il canone concordato ai sensi della Legge 431/98, il canone da applicare (ridotto rispetto a quello concordato).

La tabella A/QE/LT potrà essere aggiornata e trasmessa in via definitiva al Comune che la riceverà con apposito atto prima della consegna degli alloggi.

Il canone di locazione viene aggiornato secondo le modalità previste dagli accordi per i contratti a regime concordato.

Il Soggetto Attuatore può comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.

Al locatario è riconosciuto il diritto di verifica del canone determinato, con possibilità di avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni sindacali.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali.”

Art. 9 Vincoli e requisiti soggettivi:

“Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione per un periodo minimo di 15 (quindici) anni; la locazione avviene in regime di canone concordato ai sensi della legge 431/98.

La destinazione alla locazione non può essere inferiore ad anni 15 (quindici) e l'alloggio non deve rimanere vuoto oltre 6 (sei) mesi.

Il Soggetto Attuatore può alienare l'intervento nel suo complesso ovvero per blocchi unitari (esempio: un intero vano scale o corpo di edificio), con esclusione delle vendite frazionate dei singoli alloggi, anche prima del termine di cui al presente articolo garantendo la prosecuzione dei contratti di locazione fino alla scadenza del termine.

Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo e direttamente dal locatario o dal suo nucleo familiare. I locatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti

dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

In caso di morte del locatario, il contratto si trasferisce al coniuge ed altri familiari con lui conviventi fino al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

Nel caso in cui nel corso del periodo iniziale di locazione di 15 (quindici) anni, un'abitazione si renda disponibile per il recesso del locatario o per la risoluzione del contratto per sua colpa, il Soggetto Attuatore è tenuto a sostituire il locatario con altro in possesso requisiti, stipulando un contratto di durata uguale al periodo di tempo residuo: tale obbligo potrà non essere osservato qualora il periodo di tempo residuo sia inferiore a 6 (sei) mesi ed il Soggetto Attuatore comunichi la sua intenzione di alienare l'immobile ovvero di utilizzarlo direttamente alle condizioni previste al successivo art. 10.

Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario.”

Art. 10 Norme per il periodo successivo:

“Alla scadenza di cui al precedente art.9, il contratto di locazione è risolto di diritto. Entro i successivi sei mesi il Soggetto Attuatore può:

a) rinnovare i contratti di locazione con i precedenti locatari con la durata minima prevista dalle disposizioni in quel momento in vigore in materia di immobili urbani, trasmettendo al Comune copia dei contratti di locazione e di quelli che in seguito, e fino alla scadenza della convenzione dovessero essere stipulati con i nuovi locatari. Il canone da applicare è quello del regime concordato con l'eliminazione della riduzione applicata per il primo periodo.

b) comunicare al locatario ed al Comune l'intenzione di destinare una o più unità immobiliari ad uso propri, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado; in questo caso il locatario dovrà liberare l'alloggio al ricevimento della comunicazione di disdetta ed il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere al Comune, entro 6 (sei) mesi dalla disponibilità degli alloggi, i certificati di residenza dei subentranti; trascorso inutilmente quest'ultimo termine o, comunque, nel caso che gli alloggi liberati dai precedenti locatari

risultassero utilizzati per una destinazione diversa da quella comunicata, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 della legge 431/98.

c) cedere i singoli alloggi secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della legge 392/78, applicando le seguenti modalità:

- il prezzo di cessione non può superare quello massimo aggiornato previsto nella presente convenzione;

- le condizioni del pagamento del prezzo di vendita comunicate dal Soggetto Attuatore al locatario e da questi accettate sostituiscono le modalità di pagamento previste dall'art.38.4 della legge 392/78;

- la comunicazione del Soggetto Attuatore al locatario e l'esercizio del diritto di prelazione devono essere notificati anche al Comune al quale lo stesso Soggetto Attuatore deve in ogni caso trasmettere copia del contratto di vendita.”

Art. 11 Durata della convenzione:

“La presente convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione. Il Soggetto Attuatore può recedere dalla convenzione a condizione che non siano iniziati i lavori e previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28/1/1977 n.10.

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo all'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali”.

LOTTO N° 5

Per le porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale: i vincoli e le limitazioni indicate nella Convenzione Edilizia redatta con il Comune di ... Art. 13.468 del 05/12/2002, nonché la servitù di acquedotto Art. 4616 del 05/05/1970.

LOTTO N° 6

Per le porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale trattandosi di villette a schiera il muro divisorio in comune: i vincoli e le limitazioni indicate nella Convenzione

Edilizia redatta con il Comune di .. Art. 13.468 del 05/12/2002, nonché la servitù di acquedotto Art. 4616 del 05/05/1970.

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

LOTTO N° 1

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Mozart" sulle stesse vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni interne ed esterne

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore condominiale pro-tempore nella persona del sig. l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolite relativamente alle porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto

Al riguardo l'amministratore condominiale ha comunicato che ad oggi la società fallita è debitrice nei confronti del condominio per €. 963,28 pari al conguaglio dell'anno 01/07/2020 - 30/06/2021. Con la stessa mail comunicava altresì che per l'anno finanziario 01/07/2021-30/06/2022 sono preventivati, complessivamente €. 5.593,00 di cui €. 720,26 di competenza della Società fallita.

LOTTO N° 2

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Mozart" sulle stesse vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni interne ed esterne

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore condominiale pro-tempore nella persona del sig. l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolite relativamente alle porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

Al riguardo l'amministratore condominiale ha comunicato via mail comunicando che ad oggi la società fallita è debitrice nei confronti del condominio per €. 963,28 pari al conguaglio dell'anno 01/07/2020 - 30/06/2021. Con la stessa mail comunicava altresì che per l'anno finanziario 01/07/2021-30/06/2022 sono preventivati, complessivamente €.

5.593,00 di cui €. 720,26 di competenza della Società fallita.

RISPOSTA VALIDA PER I LOTTI nn° 3- 4 – 5 - 6

Non sono emerse formalità del tipo indicato.

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

LOTTO N° 1

Considerata la tipologia di immobile, l'epoca di costruzione, il contesto in cui è inserito le spese di gestione annue si possono stimare in circa €. 350,00 di cui circa €. 250,00 riguardanti le spese della luce delle parti comuni, le spese di pulizia delle parti comuni, etc.. e €. 100,00 annue per il mantenimento vero e proprio delle porzioni immobiliari di proprietà, il tutto al netto di imposte.

LOTTO N° 2

Considerata la tipologia di immobile, l'epoca di costruzione, il contesto in cui è inserito le spese di gestione annue si possono stimare in circa €. 350,00 di cui circa €. 250,00 riguardanti le spese della luce delle parti comuni, le spese di pulizia delle parti comuni, etc.. e €. 100,00 annue per il mantenimento vero e proprio delle porzioni immobiliari di proprietà, il tutto al netto di imposte.

LOTTO N° 3

Considerato che si tratta di una villetta in corso di costruzione con porzione di area cortilizia esclusiva, le uniche spese fisse di gestione riguardano la pulizia dell'area circostante dalle sterpaglie e erbe infestanti, pertanto le spese fisse di gestione si possono quantificare in €. 150,00 annue, al netto di imposte.

LOTTO N° 4

Considerata la tipologia di immobile, l'epoca di costruzione, il contesto in cui è inserito le spese di gestione annue si possono stimare in circa €. 300,00, al netto di imposte.

LOTTO N° 5

Considerata la tipologia di immobile, l'epoca di costruzione, il contesto in cui è inserito le

spese di gestione annue si possono stimare in circa €. 450,00, al netto di imposte.

LOTTO N° 6

Considerato che si tratta di una villetta in corso di costruzione con porzione di area cortilizia esclusiva, le uniche spese fisse di gestione riguardano la pulizia dell'area circostante dalle sterpaglie e erbe infestanti, pertanto le spese fisse di gestione si possono quantificare in €. 100,00 annue, al netto di imposte.

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

LOTTO N° 1

Trattasi di un appartamento con servizi al piano sottotetto e locale autorimessa e cantina entrambi al piano sottostrada/terra.

Trattandosi di una porzione urbana (appartamento con autorimessa inserito in fabbricato condominiale) non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO N° 2

Trattasi di un appartamento con servizi al piano sottostrada/terra e locale autorimessa al piano sottostrada/terra.

Trattandosi di una porzione urbana (appartamento con autorimessa inserito in fabbricato condominiale) non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO N° 3

Trattasi di una villetta monofamiliare indipendente allo stato grezzo con area cortilizia esclusiva.

Trattandosi di una villetta in corso di costruzione con area pertinenziale e di sedime di complessivi mq. 509 catastali, alla data della presente relazione non si è ritenuto richiedere presso l'Amministrazione Comunale di Sarsina il Certificato di Destinazione Urbanistica. Qualora si rendesse necessario si provvederà a richiederlo a seguito dell'aggiudicazione e

per l'alienazione.

Si è provveduto comunque a verificare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune la destinazione dell'area di sedime e di pertinenza della villetta accertando che:

secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Inserita all'interno dei Nuovi Ambiti da PSC – A10;
- Previsioni PRG confermate, Residenziale;
- Crinale;
- Seminativi.

secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- completamente compresa nei sub ambiti urbani A10-3 (comprende un tessuto urbano d'impianto recente pianificato composto da tipi edilizi residenziali a schiera e/o in linea derivati da progettazione unitaria – Piani Particolareggiati);
- Previsioni PRG previgente;

NB: si invita chiunque fosse interessato al bene a verificare e preliminarmente accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina poichè i dati urbanistici indicati, poichè la destinazione urbanistica indicata è riferita alla data della presente relazione.

LOTTO N° 4

Trattasi di un appartamento con abbinato locale cantina e autorimessa entrambi posti al piano terra.

Trattandosi porzioni urbane (appartamento con autorimessa inserite in fabbricato condominiale) non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Sarsina

LOTTO N° 5

Trattasi di un appartamento con abbinato locale cantina e autorimessa entrambi posti al piano terra, oltre un'unità immobiliare ad uso ripostiglio/deposito posto al piano

terzo/sottotetto del fabbricato condominiale.

Trattandosi di una porzione urbana (deposito) non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Sarsina.

LOTTO N° 6

Trattasi di una villetta a schiera in corso di costruzione con autorimessa e porzione di area cortilizia esclusiva.

Trattandosi di una porzione urbana (villetta in corso di costruzione con piccola area cortilizia) non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Sarsina.

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

LOTTO n° 1

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è stata eseguita ricerca per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per la procedura esecutiva RG 166/2016 fossero emersi nuovi documenti, con esito negativo.

Gli atti amministrati riguardanti l'immobile rientrante nel presente Lotto sono i seguenti

-Permesso di Costruire n° 33/2006 del 30/06/2006 rilasciato dal Comune ... per la costruzione di un edificio residenziale a più alloggi all'interno del PIP residenziale in Montecastello, via Mozart.

-Comunicazione di Inizio Lavori n° 11077 del 26/07/2006 con il quale veniva attestato che il giorno 18/07/2006 sarebbero iniziati i lavori di cui al PC 33/06.

- Permesso di Costruire n° 35/2013 del 05/11/2013 rilasciato dal Comune per il rinnovo, completamento lavori e variante non sostanziale a PC 33/2006.

-Comunicazione di Inizio Lavori n° 15566 del 12/11/2013 depositato in Comune con il quale veniva attestato che il giorno 12/11/2013 sarebbero iniziati i lavori di cui al PC 35/2013.

-Richiesta di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità PG n° 16193 del 23/12/2014

depositata in Comune comprensiva di Relazione Tecnica di asseverazione.

- Lettera del Comune del 10/04/2015 Prot. n° 3857 con la quale veniva comunicata la sospensione della domanda di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità per carenza di documentazione, quale:

*Versamento Diritti di Segreteria per richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità pari ad €. 51,52 da effettuarsi presso Conto corrente Bancario del Comune di Mercato Saraceno, Tesoreria Comunale Cassa di Risparmio di Cesena sede di Mercato Saraceno Codice Iban IT71H0612067850T20030031002;

* Atto di Cessione Opere di Urbanizzazione del P.P.I.P;

* Fotocopia dei Documento d'identità dei richiedenti;

* Relazione Tecnica di Asseverazione alla richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità corretta (punto 1, 5, 7, 10, 13);

* Copia ricevuta di accatastamento completa di quadro dimostrativo comprensiva delle parti comuni;

* Dichiarazione di conformità di tutti gli impianti presenti negli appartamenti ai sensi del DM 37/08 e di tutte le parti comuni;

* Documentazione fotografica a dimostrazione dell'avvenuta tinteggiatura del fabbricato;

* Autorizzazione alla scarico acque bianche/benessere di HERA per scarico nere.

Completezza della pratica

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio risulta che a tutt'oggi le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto (appartamento e autorimessa) sono prive di certificato di conformità edilizia. Al fine di ottenere il certificato di conformità è necessario fornire la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune con lettera Prot. n° 3857 del 2015 (fra cui anche la cessione gratuita delle aree e opere di urbanizzazione anch'esse oggetto di procedura fallimentare)

LOTTO n° 2

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è stata eseguita ricerca per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per la procedura esecutiva RG 166/2016 fossero emersi nuovi documenti, con esito negativo.

Gli atti amministrati riguardanti l'immobile rientrante nel presente Lotto sono i seguenti

-Permesso di Costruire n° 33/2006 del 30/06/2006 rilasciato dal Comune per la costruzione di un edificio residenziale a più alloggi all'interno del PIP residenziale in Montecastello, via Mozart.

-Comunicazione di Inizio Lavori n° 11077 del 26/07/2006 con il quale veniva attestato che il giorno 18/07/2006 sarebbero iniziati i lavori di cui al PC 33/06.

- Permesso di Costruire n° 35/2013 del 05/11/2013 rilasciato dal Comune per il rinnovo, completamento lavori e variante non sostanziale a PC 33/2006.

-Comunicazione di Inizio Lavori n° 15566 del 12/11/2013 depositato in Comune con il quale veniva attestato che il giorno 12/11/2013 sarebbero iniziati i lavori di cui al PC 35/2013.

-Richiesta di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità PG n° 16193 del 23/12/2014 depositata in Comune comprensiva di Relazione Tecnica di asseverazione.

- Lettera del Comune di Mercato Saraceno del 10/04/2015 Prot. n° 3857 con la quale veniva comunicata la sospensione della domanda di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità per carenza di documentazione, quale:

*Versamento Diritti di Segreteria per richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità pari ad €. 51,52 da effettuarsi presso Conto corrente Bancario del Comune di Mercato Saraceno, Tesoreria Comunale Cassa di Risparmio di Cesena sede di Mercato Saraceno Codice Iban IT71H0612067850T20030031002;

* Atto di Cessione Opere di Urbanizzazione del P.P.I.P;

* Fotocopia dei Documento d'identità dei richiedenti;

* Relazione Tecnica di Asseverazione alla richiesta di Certificato di Conformità

Edilizia e Agibilità corretta (punto 1, 5, 7, 10, 13);

- * Copia ricevuta di accatastamento completa di quadro dimostrativo comprensiva delle parti comuni;
- * Dichiarazione di conformità di tutti gli impianti presenti negli appartamenti ai sensi del DM 37/08 e di tutte le parti comuni;
- * Documentazione fotografica a dimostrazione dell'avvenuta tinteggiatura del fabbricato;
- * Autorizzazione alla scarico acque bianche/benessere di HERA per scarico nere.

Completezza della pratica

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio risulta che a tutt'oggi le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto (appartamento e autorimessa) sono prive di certificato di conformità edilizia. Al fine di ottenere il certificato di conformità è necessario fornire la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno con lettera Prot. n° 3857 del 2015 (fra cui anche la cessione gratuita delle aree e opere di urbanizzazione anch'esse oggetto di procedura fallimentare).

LOTTO n° 3

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stata eseguita ricerca per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per la procedura esecutiva RG 166/2016 fossero emersi nuovi documenti, con esito negativo.

Gli atti amministrati riguardanti l'immobile rientrante nel presente Lotto sono i seguenti

-Permesso di Costruire n° 02/2003 del 29/07/2004 rilasciato dal Comune di Sarsina alla per la costruzione di un fabbricato residenziale in Calbano.

-Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 13129 del 28/10/2004 depositata in Comune di Sarsina con la quale veniva attestato che il giorno 02/11/2004 sarebbero iniziati i lavori di cui al PC 02/2003.

Completezza della pratica

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio risulta che a tutt'oggi la pratica edilizia di autorizzazione dell'immobile in corso di costruzione è scaduta. Al riguardo si dovrà presentare in Comune di Sarsina nuovo Permesso di Costruire con tutta la documentazione necessaria, e, successivamente comunicare la fine lavori sia architettonica sia sismica e richiedere l'Agibilità della stessa, con un onere di spesa che viene quantificato forfettariamente in €. 10.000,00 circa (spese tecniche, diritti comunali, etc..) che verranno decurtati dal valore dell'immobile nei paragrafi successivi. Sarà inoltre da corrispondere al Comune di Sarsina la restante parte degli oneri relativi al costo di costruzione che alla data della presente relazione si aggirano su €. 2.000,00 (che verranno decurtati dal valore del bene).

LOTTO n° 4

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stata eseguita ricerca per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per la procedura esecutiva RG 166/2016 fossero emersi nuovi documenti, con esito negativo.

Gli atti amministrati riguardanti l'immobile rientrante nel presente Lotto sono i seguenti

-Autorizzazione ambientale Prot. n° 12587 del 27/11/2002 rilasciata dal Comune di Sarsina per la costruzione di edificio residenziale.

-Concessione Edilizia n° 1392/2002 del 03/12/2002 rilasciato per la costruzione di palazzina residenziale

-Deposito sismico del 03/12/2002 n° 49/02 per la costruzione di palazzina residenziale

-Inizio Lavori del 05/12/2002 relativo alla Concessione Edilizia 1292/02 con il quale veniva comunicato che il giorno 07/12/2002 sarebbero iniziati i lavori.

-Proroga della Concessione Edilizia 1292/02 di mesi 22, quindi con scadenza 07/10/2007.

-Autorizzazione ambientale Prot. n° 3220 del 14/03/2006 rilasciata dal Comune di Sarsina per la realizzazione di una palazzina residenziale.

-Permesso di Costruire n° 6/2006 del 29/05/2006 rilasciato dal Comune di Sarsina per la costruzione di una palazzina di n° 6 alloggi.

- Comunicazione di inizio lavori del 29/05/2008 Prot. n° 7912 per la variante essenziale con la variante essenziale con la quale veniva comunicato che il 03/06/2008 sarebbero iniziati i lavori di di cui al PC 27/2007.
- Comunicazione di inizio lavori del 05/06/2007 Prot. n° 8351 con la quale veniva comunicato che il 14/06/2007 sarebbero iniziati i lavori di di cui al PC 6/2006.
- Denuncia di Deposito sismica del 10/06/2006 Pratica n° 20/06 e Inizio Lavori strutturale.
- Autorizzazione ambientale Prot. n° 18192 del 06/12/2007 rilasciata dal Comune di Sarsina per la variante essenziale per la realizzazione di una palazzina residenziale A e B,
- Permesso di Costruire n° 27/2007 del 06/05/2008 rilasciato dal Comune di Sarsina per la variante essenziale relativa alla realizzazione di una palazzina residenziale di complessivi 14 alloggi.
- Ricevuta di deposito sismico n° 15/08 del 06/05/2008 nonché nomina e dichiarazione del collaudatore strutturale.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n° 17814 n° 136 del 25/11/2008 presentata come variante in corso d'opera
- Autorizzazione ambientale Prot. n° 19176 del 29/12/2008 rilasciata dal Comune di Sarsina per la variante essenziale per la realizzazione di una palazzina residenziale A e B.
- In data 25/06/2009 veniva depositava in Comune di Sarsina domanda di agibilità e conformità edilizia Prot. n° 8009.
- Con lettera del 15/12/2011 Prot. n° 16351 il Comune di Sarsina comunicava l'impossibilità del rilascio del Certificato di Agibilità in quanto la domanda era carente di qualche documentazione, parte della quale successivamente integrata.
- Con comunicazione del 24/01/2019 del Comune di Sarsina, su espressa richiesta della scrivente, attestava che il rilascio del certificato di abitabilità delle porzioni immobiliari ricomprese nel fabbricato condominiale non è stato rilasciato e a tutt'oggi non è ancora possibile rilasciare in quanto manca:

*originali o copia conforme delle dichiarazioni di conformità degli impianti,

elettrico, idrico e termo idraulico delle singole unità immobiliari.

Completezza della pratica

Ad oggi la pratica edilizia riguardante la richiesta di abitabilità/agibilità è ancora aperta e le unità immobiliari sono prive di certificato di abitabilità.

Per l'ottenimento del medesimo certificato e la chiusura della pratica è necessario consegnare gli originali o copia conforme delle dichiarazioni di conformità degli impianti, elettrico, idrico e termo idraulico delle singole unità immobiliari, oltre a eventuale documentazione che potrebbe essere richiesta dal Comune al momento della richiesta.

LOTTO n° 5

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stata eseguita ricerca per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per la procedura esecutiva RG 166/2016 fossero emersi nuovi documenti, con esito negativo.

Gli atti amministrati riguardanti l'immobile rientrante nel presente Lotto sono i seguenti

-Autorizzazione ambientale Prot. n° 12587 del 27/11/2002 rilasciata dal Comune di Sarsina per la costruzione di edificio residenziale.

-Concessione Edilizia n° 1392/2002 del 03/12/2002 rilasciato dal Comune di ... per la costruzione di palazzina residenziale

-Deposito sismico del 03/12/2002 n° 49/02 per la costruzione di palazzina residenziale

-Inizio Lavori del 05/12/2002 relativo alla Concessione Edilizia 1292/02 con il quale veniva comunicato che il giorno 07/12/2002 sarebbero iniziati i lavori.

-Proroga della Concessione Edilizia 1292/02 di mesi 22, quindi con scadenza 07/10/2007.

-Autorizzazione ambientale Prot. n° 3220 del 14/03/2006 rilasciata dal Comune per la realizzazione di una palazzina residenziale.

-Permesso di Costruire n° 6/2006 del 29/05/2006 rilasciato dal Comune alla Società per la costruzione di una palazzina di n° 6 alloggi.

-Comunicazione di inizio lavori del 29/05/2008 Prot. n° 7912 per la variante essenziale con la variante essenziale con la quale veniva comunicato che il 03/06/2008 sarebbero iniziati i

lavori di di cui al PC 27/2007.

-Comunicazione di inizio lavori del 05/06/2007 Prot. n° 8351 con la quale veniva comunicato che il 14/06/2007 sarebbero iniziati i lavori di di cui al PC 6/2006.

-Denuncia di Deposito sismica del 10/06/2006 Pratica n° 20/06 e Inizio Lavori strutturale.

-Autorizzazione ambientale Prot. n° 18192 del 06/12/2007 rilasciata dal Comune di Sarsina alla ... per la variante essenziale per la realizzazione di una palazzina residenziale A e B,

-Permesso di Costruire n° 27/2007 del 06/05/2008 rilasciato dal Comune di Sarsina alla per la variante essenziale relativa alla realizzazione di una palazzina residenziale di complessivi 14 alloggi.

- Ricevuta di deposito sismico n° 15/08 del 06/05/2008 nonché nomina e dichiarazione del collaudatore strutturale.

-Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n° 17814 n° 136 del 25/11/2008 presentata dalla come variante in corso d'opera

-Autorizzazione ambientale Prot. n° 19176 del 29/12/2008 rilasciata dal Comune di Sarsina alla . per la variante essenziale per la realizzazione di una palazzina residenziale A e B.

- In data 25/06/2009 la Società depositava in Comune di Sarsina domanda di agibilità e conformità edilizia Prot. n° 8009.

-Con lettera del 15/12/2011 Prot. n° 16351 il Comune di Sarsina comunicava alladel rilascio del Certificato di Agibilità in quanto la domanda era carente di qualche documentazione, parte della quale successivamente integrata.

-Con comunicazione del 24/01/2019 del Comune di Sarsina, su espressa richiesta della scrivente, attestava che il rilascio del certificato di abitabilità delle porzioni immobiliari ricomprese nel fabbricato condominiale non è stato rilasciato e a tutt'oggi non è ancora possibile rilasciare in quanto manca:

*originali o copia conforme delle dichiarazioni di conformità degli impianti, elettrico, idrico e termo idraulico delle singole unità immobiliari.

Completezza della pratica

Ad oggi la pratica edilizia riguardante la richiesta di abitabilità/agibilità è ancora aperta e le unità immobiliari sono prive di certificato di abitabilità.

Per l'ottenimento del medesimo certificato e la chiusura della pratica è necessario consegnare gli originali o copia conforme delle dichiarazioni di conformità degli impianti, elettrico, idrico e termo idraulico delle singole unità immobiliari, oltre a eventuale documentazione che potrebbe essere richiesta dal Comune al momento della richiesta.

LOTTO n° 6

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stata eseguita ricerca per verificare se successivamente alle ricerche eseguite per la procedura esecutiva RG 166/2016 fossero emersi nuovi documenti, con esito negativo.

Gli atti amministrati riguardanti l'immobile rientrante nel presente Lotto sono i seguenti

-Permesso di Costruire n° 7/2006 del 29/05/2006 rilasciato dal Comune di Sarsina alla per la costruzione di n° 4 palazzine a schiera e successiva variante in corso d'opera del 15/05/2009.

-Comunicazione di Inizio Lavori del 05/06/2007 relativo al PC 7/2006.

-Deposito sismico del 10/08/2006 n° 21/06 e Denuncia Lavori sismica.

-Autorizzazione in materia ambientale Prot. n° 3207 del 13/03/2006 rilasciata dal Comune di Sarsina alla Società per le 4 palazzine a schiera.

-Autorizzazione in materia ambientale Prot. n° 7180 del 10/06/2009 rilasciata dal Comune di Sarsina alla Società per le 4 palazzine a schiera.

Completezza della pratica

Ad oggi la pratica edilizia relativa alla costruzione del corpo villette a schiera, che in loco è allo stato grezzo è scaduta, pertanto si dovrà ripresentare in Comune di Sarsina richiesta di nuovo Permesso di Costruire comprensivo di tutta la documentazione necessaria, compreso nuovo deposito sismico e nuova Autorizzazione Ambientale, con un onere di spesa forfettario stimato dalla scrivente in complessivi €. 12.0000,00 per il "blocco villette composto da 4" (€.3.000,00 per ciascuna villetta) che verranno decurtati dal valore

dell'immobile nei paragrafi successivi.

Sarà inoltre da corrispondere al Comune di Sarsina la restante parte degli oneri relativi al costo di costruzione che alla data della presente relazione si aggirano su €. 2.400,00 complessivi da ripartire per le quattro villette che compongono la stessa di cui fa parte quella rientrante nel presente Lotto (che verranno decurtati dal valore del bene).

-12.0) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2011 ...

LOTTO n° 1

In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi depositati in Comune di Mercato Saraceno al piano sottotetto è stata accertata una difformità edilizia in quanto in un locale autorizzato a ripostiglio era predisposto un bagno con gli scarichi e la posa del piatto doccia. Tale difformità stando alla vigente normativa comunale non è possibile sanarla per mancanza dei requisiti igienico sanitari (altezza minima, etc..) per cui si dovrà provvedere alla messa in pristino con un onere di spesa stimato forfettariamente in €. 1.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nei paragrafi successivi.

LOTTO n° 2

In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi depositati in Comune di Mercato Saraceno non sono state accertate difformità edilizie che comportano la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria.

LOTTO n° 3

Si tratta di una villetta unifamiliare in corso di costruzione sulla quale, rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune di Sarsina ed allegati ai titoli autorizzativi sono state accertate alcune difformità riguardanti sia la realizzazione di alcune aperture non previste sulle facciate esterne, sia alla realizzazione di due scale esterne anch'esse non previste.

Per tali difformità, sarà necessario presentare in Comune di Sarsina Titolo Edilizio in Sanatoria oltre alla Sanatoria Sismica comprensiva di tutta la documentazione e oneri che ne consegue con un onere di spesa stimato forfettariamente in €. 5.000,00 che verranno

decurtati dal valore dell'immobile nei paragrafi successivi.

LOTTO n° 4

Trattasi di un appartamento con autorimessa e cantina sui quali non sono state accertate difformità rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune di Sarsina.

LOTTO n°5

Trattasi di un appartamento con autorimessa e cantina sui quali non sono state accertate difformità rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune di Sarsina.

Diversamente, per quanto riguarda il sub. 18 -locale deposito al piano sottotetto- in occasione del sopralluogo sono state accertate difformità rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune di Sarsina. All'interno della porzione immobiliare infatti è stata accertata la modifica di alcuni locali in quanto erano stati predisposti a bagno (difformemente al titolo edilizio) ed inoltre era stato modificato lo spessore del muro perimetrale. Per tale difformità, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi agli elaborati di progetto si rende necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria, con un onere di spesa stimato forfettariamente in €. 1.000,00 (spese tecniche, oblazione, diritti, etc..) per la variazione di utilizzo (bagno) mentre per la modifica di spessore del muro di testata è necessario ripristinarlo allo stato autorizzato con un onere di spesa stimato in €. 2.000,00.

LOTTO n°6

Trattasi di una villetta in corso di costruzione, sulla quale rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune di Sarsina ed allegati ai titoli autorizzativi non sono state accertate difformità edilizie.

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

RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La società fallita diveniva proprietaria dell'intera proprietà dei beni con atto di modifiche di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio .. del 08/11/2017 Rep. n°

31626, Raccolta n° 20875 trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028.

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

LOTTO n° 1

Per i beni rientranti nel presente Lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato accertato che:

-l'appartamento (ex. sub. 9) dotato di Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica N. 08868-006169-2019 avente validità fino al 25/01/2019, dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "E".

Essendo cambiato l'identificativo catastale cambiato (sub. 44 anziché sub. 9) non era più valida. Si è provveduto a redigere un nuovo APE in quanto la precedente non era più valida. Il nuovo certificato di Attestato di prestazione energetica è il numero N. 08868-231188-2021 avente validità fino al 16/07/2031 dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "E".

- l'autorimessa non è dotata di alcun Certificato Ape. L'unità immobiliare essendo priva di impianto, ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 non è soggetta a Certificato APE.

LOTTO n° 2

Per i beni rientranti nel presente Lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato accertato che:

-l'appartamento è dotato di Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica APE n° 03326-077009-2017 avente validità fino al 17/10/2027, dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "D".

- l'autorimessa non è dotata di alcun Certificato Ape. L'unità immobiliare essendo priva di impianto, ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 non è soggetta a Certificato APE.

LOTTO n° 3

Il bene rientrante nel presente Lotto è costituito da una villetta in corso di costruzione, senza impiantistica pertanto non è soggetto alla redazione di Certificazione Energetica ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013.

LOTTO n° 4

Per i beni rientranti nel presente Lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato accertato che:

- l'appartamento è dotato di Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica APE n° 08868-008118-2019 avente validità fino al 25/01/2029, dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "D".
- l'autorimessa non è dotata di alcun Certificato Ape. L'unità immobiliare essendo priva di impianto, ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 non è soggetta a Certificato APE.

LOTTO n° 5

Per i beni rientranti nel presente Lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato accertato che:

- l'appartamento è dotato di Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica APE n° 08868-008054-2019 avente validità fino al 24/01/2029, dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "D".
- l'autorimessa non è dotata di alcun Certificato Ape. L'unità immobiliare essendo priva di impianto, ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 non è soggetta a Certificato APE.
- il locale deposito/ripostiglio considerato che si tratta di un'unità grezza dove vi è solo la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con alcuni termosifoni già posati non è soggetto alla redazione di Certificazione Energetica ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 ed in base alla Deliberazione della Giunta Regionale del 24/10/2016 n° 1715-art. 4, comma 1 lettera e

in quanto trattasi di un'unità che attualmente non garantisce un confort abitativo.

LOTTO n° 6

Il bene rientrante nel presente Lotto è costituito da una villetta in corso di costruzione, senza impiantistica pertanto non è soggetto alla redazione di Certificazione Energetica ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013

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

LOTTO n° 1

L'appartamento e l'autorimessa sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO n° 2

L'appartamento e autorimessa sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO n° 3

La villetta in corso di costruzione risulta censita al catasto Fabbricati del Comune di Sarsina.

LOTTO n° 4

L'appartamento con cantina e l'autorimessa sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina.

LOTTO n° 5

L'appartamento con cantina, autorimessa e locale deposito/ripostiglio sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina.

LOTTO n° 6

La villetta a schiera in corso di costruzione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina

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

-17.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e,

LOTTO n°1

In occasione del sopralluogo è stato accertato che la planimetria catastale dell'alloggio depositata agli atti catastali non era corrispondente allo stato dei luoghi pertanto si è provveduto a redigere e presentare Denuncia di Variazione Catastale Docfa n° Fo0043155 del 16/07/2021.

Non sono state accertate invece variazioni per l'autorimessa e la cantina.

LOTTO n°2

In occasione del sopralluogo rispetto alla situazione catastale agli atti non sono state accertate variazioni di alcun genere tali da rendere necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale.

LOTTO n°3

In occasione del sopralluogo rispetto alla situazione catastale agli atti non sono state accertate variazioni di alcun genere tali da rendere necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale.

LOTTO n°4

In occasione del sopralluogo rispetto alla situazione catastale agli atti non sono state accertate variazioni da rendere necessaria la presentazione di una rettifica.

LOTTO n°5

In occasione del sopralluogo rispetto alla situazione catastale agli atti non sono state accertate variazioni tali da rendere necessaria la presentazione di una rettifica

LOTTO n°6

In occasione del sopralluogo rispetto alla situazione catastale agli atti non sono state accertate variazioni tali da rendere necessaria la presentazione di una rettifica

-18.0) Proceda alla stima dei singoli beni

LOTTO n° 1

- Consistenza commerciale.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall'elaborato grafico allegato al P.C. n° 35/2013 ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Subalterno 45 (ex parte sub. 9)

Cantina al p. sottostrada Mq. 10,00 al 50%= Mq. 5,00

Subalterno 44 (ex parte sub. 9)

Appartamento p. primo Mq. 81,00 al 100%= Mq. 81,00

Balcone Mq. 8,84 al 50%= Mq. 4,42

Sottotetto Mq. 52,80 al 50%= Mq. 26,40

 Complessivamente Mq. 111,82

Subalterno 10

Autorimessa Mq. 23,30 al 50%= Mq. 11,65

Area cortilizia Mq. 20,00 al 10%= Mq. 13,65

 Complessivamente Mq. 130,47

Criterio di stima

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

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

inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento a Montecastello	99	€ 120.000,00	€ 1.212,12
Appartamento a Montecastello di Mercato Saraceno posto al piano terra e costituito da quadrilocale	116	€ 128.000,00	€ 1.103,45
Appartamento a Montecastello di Mercato Saraceno posto al secondo piano di piccola palazzina condominiale	130	€ 150.000,00	€ 1.153,85
		valore medio	€ 1.156,47

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di immobili civili, in condizioni normali, nella zona di Monte Castello di Mercato Saraceno e frazioni limitrofe hanno valori che variano da un minimo € 1.000,00 al mq ad un massimo di € 1.300,00 al mq.

-Valutazione.

Considerato che le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste all'interno di una palazzina condominiale di recente costruzione; che le porzioni immobiliari stesse sono discretamente rifinite ed in buono stato di manutenzione e di conservazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento per la stima il valore medio derivante dalle quotazioni medie reperite all'Agenzia delle Entrate e il valore medio reperito sul mercato immobiliare, in virtù anche dell'attuale dell'andamento del mercato immobiliare nella frazione di Montecastello di Mercato Saraceno, per cui pari a € 1.153,23 [(€ 1.150,00 + € 1.156,47):2].

Per cui avremo:

V. cantina (sub. 45): Mq. 5,00 * €/mq. 1.153,23 = € 5.766,15

V. appartamento (sub. 44): Mq. 111,82 * €/mq. 1.153,23 = € 128.954,18

V. autorimessa con giardino: Mq. 13,65 * €/mq. 1.153,23 = €. 15.741,59
Complessivamente €. 150.461,92

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

-Considerato che le porzioni immobiliari sono prive di certificato di abitabilità e che detto certificato è subordinato alla presentazione di alcuni documenti integrativi richiesti dal Comune di Mercato Saraceno, oltre alla cessione gratuita delle aree e opere di urbanizzazione (completate e collaudate) al Comune di Mercato Saraceno, si ritiene di applicare una riduzione sul valore dell'immobile di una percentuale del 10%, pari a

- €. 15.046,19

- Considerato che il locale ripostiglio al piano secondo/sottotetto dell'alloggio è ancora allo stato grezzo (manca la pavimentazione, tinteggiatura, etc..) si ritiene di applicare una ulteriore decurtazione del valore dell'appartamento di una percentuale del 10%, pari a

- €. 12.895,42

-Detrazione per opere di messa in pristino del locale al piano sottotetto trasformato a bagno che vengono quantificate in

- €. 4.000,00

- Interventi di manutenzione generalizzati da eseguirsi, quali ritinteggiatura di tutti gli ambienti abitabili e per interventi di manutenzione/trattamento della scala in legno di accesso al piano sottotetto, che viene stimata dalla scrivente complessivamente in

- €. 2.000,00

Valore del bene al netto delle detrazioni €. 116.520,31

- Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 116.520,31 -10%= **€. 104.868,28**

NB: il valore dell'immobile è da intendersi comprensivo dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

LOTTO n° 2

- Consistenza commerciale.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall'elaborato grafico allegato al P.C. n° 35/2013 ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Subalterno 13

Autorimessa	Mq. 18,00 al 50%=	Mq. 9,00
-------------	-------------------	----------

Area cortilizia	Mq. 16,00 al 10%=	Mq. 1,60
-----------------	-------------------	----------

Subalterno 14

Cantina al p. sottostrada	Mq. 28,00 al 50%=	Mq. 14,00
---------------------------	-------------------	-----------

Appartamento p. terra	Mq. 80,00 al 100%=	Mq. 80,00
-----------------------	--------------------	-----------

Logge	Mq. 10,00 al 50%=	Mq. 5,00
-------	-------------------	----------

Subalterno 30

Area cortilizia	Mq. 127,00 al 10%=	<u>Mq. 12,70</u>
-----------------	--------------------	------------------

Complessivamente		Mq. 122,30
------------------	--	------------

Subalterno 39

Area urbana	Mq. 24,00 al 100%=	Mq. 24,00
-------------	--------------------	-----------

Critério di stima

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento a Montecastello	99	€ 120.000,00	€ 1.212,12
Appartamento a Montecastello di Mercato Saraceno posto al piano terra e costituito da quadrilocale	116	€ 128.000,00	€ 1.103,45
Appartamento a Montecastello di Mercato Saraceno posto al secondo piano di piccola palazzina condominiale	130	€ 150.000,00	€ 1.153,85
		valore medio	€ 1.156,47

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di immobili civili, in condizioni normali, nella zona di Monte Castello di Mercato Saraceno e frazioni limitrofe hanno valori che variano da un minimo € 1.000,00 al mq ad un massimo di € 1.300,00 al mq.

-Valutazione.

Considerato che le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste all'interno di una palazzina condominiale di recente costruzione; che le porzioni immobiliari stesse sono discretamente rifinite ed in buono stato di manutenzione e di conservazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento per la stima il valore medio derivante dalle quotazioni medie reperite all'Agenzia delle Entrate e il valore medio reperito sul mercato immobiliare, in virtù anche dell'attuale dell'andamento del mercato immobiliare nella frazione di Montecastello di Mercato Saraceno, per cui pari a € 1.153,23 [(€ 1.150,00 + € 1.156,47):2]
Relativamente all'area urbana (sub. 39) inserita all'interno dell'area cortilizia condominiale, il suo valore di mercato può essere equiparato ad un posto auto scoperto. Il

valore dei posti auto scoperti, in base alle ricerche eseguite nella zona di Montecastello di Mercato Saraceno sono assestati su un valore medio pari a €. 400,00 al mq. in virtù della scarsa richiesta di beni simili.

Per cui avremo:

V. autorimessa con giardino: Mq. 10,60 * €/mq. 1.153,23=	€.	12.224,24
V. appartamento con servizi: Mq. 99,00 * €/mq. 1.153,23 =	€.	114.169,77
V. giardino: Mq. 12,70 * €/mq. 1.153,23 =	€.	14.646,02
V. area urbana: Mq. 24,00 * €/mq. 400,00 =	€.	<u>9.600,00</u>
Complessivamente	€.	150.640,03

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

-Considerato che le porzioni immobiliari sono prive di certificato di abitabilità e che detto certificato è subordinato alla presentazione di alcuni documenti integrativi richiesti dal Comune di Mercato Saraceno, oltre alla cessione gratuita delle aree e opere di urbanizzazione (completate e collaudate) al Comune di Mercato Saraceno, si ritiene di applicare una riduzione del valore dell'immobile (autorimessa e appartamento) di una percentuale del 10%, pari a

- €. 12.639,40

- Interventi di ritinteggiatura dei locali e intervento di deumificazione al piano interrato, quantificati a corpo in

- €. 1.500,00

Valore del bene al netto delle detrazioni

€. 136.500,63

- Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 136.500,63 -10%= **€. 122.850,57**

NB: il valore dell'immobile è da intendersi comprensivo dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

LOTTO n° 3

- Consistenza commerciale.

La superficie della palazzina residenziale è stata desunta dall'elaborato grafico di progetto allegato al P.C. 02/03 ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Piano terra (abitazione)	Mq. 73,00 al 100%= Mq. 73,00
Piano terra (garage)	Mq. 32,00 al 50%= Mq. 16,00
Balcone	Mq. 20,70 al 50%= Mq. 10,35
Piano sottostrada primo(abitazione)	Mq.105,00 al 100%= Mq. 105,00
Balcone	Mq. 14,30 al 50%= Mq. 7,15
Piano sottostrada secondo (servizi)	Mq.65,30 al 50%= Mq. 32,65
Area cortilizia	Mq. 509,00 al 10%= <u>Mq. 50,90</u>
Complessivamente	Mq. 295,05

Criterio di stima

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casa indipendente terra cielo nelle immediate vicinanze di Calbano	170	€ 137.000,00	€ 805,88
Villetta a schiera a Calbano	180	€ 218.000,00	€ 1.211,11
Casa indipendente unifamiliare a Calbano di Sarsina	230	€ 260.000,00	€ 1.130,43
		valore medio	€ 1.049,14

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di fabbricato "ville e villini", in condizioni normali, nella zona di Calbano di Sarsina hanno valori che variano da un minimo € 1.150,00 al mq ad un massimo di € 1.450,00 al mq.

-Valutazione

Considerata l'ubicazione del fabbricato, il bel contesto urbano in cui è inserito (recente lottizzazione residenziale), l'accessibilità, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari alla media fra i valori di mercato e i valori medi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui € 1.174,57 al mq. [(€1.049,14 + €1.300,00):2]

Per cui avremo:

$$V. = \text{mq. } 295,05 * \text{€./mq. } 1.174,57 = \text{€. } 346.556,88$$

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

- Considerato che il fabbricato abitativo è allo stato grezzo avanzato (mancano le pareti interne, le finiture interne e i serramenti), si ritiene di decurtare il valore dell'immobile di una percentuale del 40% pari a -€. 138.622,75
- Spese teche, diritti comunali, etc.. per presentazione titolo edilizio in Sanatoria sia strutturale sia architettonica per le difformità accertate, che sono state quantificate forfettariamente in - €. 5.000,00
- Costo di Costruzione da Versare al Comune di Sarsina - €. 2.000,00

- Spese di manutenzione e ristrutturazione del solaio di copertura in legno della palazzina, ed in particolar modo per lo sporto di gronda che si presentava rovinato, compreso onere per impalcatura e quanto necessario per eseguire l'intervento in sicurezza, quantificate a corpo in

- €. 20.000,00

- Spese di risanamento del muro di recinzione contro terra che si presentava rovinato e con evidenti ammaloramenti dovuti a infiltrazioni d'acqua, oltre a interventi di manutenzione alla scala esterna che presentava alcuni gradini rovinati e rotti, quantificate a corpo in

- €. 5.000,00

- Spese di pulizia dell'intera area che si presenta ricoperta da sterpaglie, quantificata a corpo in

- €. 1.000,00

Valore del bene al netto delle detrazioni

€. 174.934,13

- Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 174.934,13 - 10% =

€. 157.440,72

LOTTO n° 4

- **Consistenza commerciale.**

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall'elaborato allegato al titolo edilizio ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Subalterno 9

Cantina al p.terra Mq. 16,20 al 50%= Mq. 8,10

Appartamento p. secondo Mq. 81,60 al 100%=Mq. 81,60

Terrazzi Mq. 17,80 al 50%= Mq. 8,90

Complessivamente Mq. 98,60

Subalterno 22

Autorimessa al p. terra Mq. 20,30 al 50%= Mq. 10,15

Criterio di stima

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento a Sarsina	90	€ 120.000,00	€ 1.333,33
Appartamento a Sarsina	65	€ 83.000,00	€ 1.276,92
Appartamento a Sarsina	80	€ 99.000,00	€ 1.237,50
		valore medio	€ 1.282,59

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di immobili civili, in condizioni normali, nella zona di Sarsina e frazioni limitrofe

hanno valori che variano da un minimo €. 1.150,00 al mq. ad un massimo di €. 1.550,00 al mq.

-Valutazione

Considerato il contesto in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari oggetto di stima, la rifinitura interne delle stesse, la disposizione interna dei locali, e considerato che l'alloggio è oggetto di convenzione per la locazione a termine fino al 2021, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate, per cui €. 1.316,29 al mq. [(€.1.282,59 + €.1.350,00):2]

Per cui avremo:

V. appartamento con cantina =	Mq. 98,60 * €/mq. 1.316,29 =	€. 129.786,19
V. autorimessa =	Mq. 10,15 * €/mq. 1.316,29 =	<u>€. 13.360,34</u>
Valore complessivo del Lotto		€. 143.146,53

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

- Considerato che le porzioni immobiliari sono prive di certificato di Conformità edilizia e abitabilità e che per l'ottenimento di detta certificazione è necessario fornire l'originale delle certificazioni degli impianti, oltre ad altro documento che richiedesse il Comune, si ritiene corretto decurtare il valore dell'immobile di una percentuale del 5% pari a

-€. 7.157,32

- Spese per chiedere l'allaccio idrico e contatore acqua autonomo (attualmente vi è solo un unico contatore di cantiere di proprietà della società esecutata)

- €. 1.000,00

- Detrazione per mancanza di dotazioni esterne (giardino, spazi esterni di proprietà esclusiva) che rendono maggiormente appetibile gli immobili anche in conseguenza del Covid 19. Al riguardo la scrivente in linea con la richiesta del mercato immobiliare che richiede maggiormente appartamenti con giardino esclusivo ritiene di applicare una decurtazione dell'immobile di una percentuale forfettaria del 10%, al solo valore dell'unità abitativa (sub. 9) pari a

- €. 12.978,62

Valore al netto delle detrazioni €. 122.010,59

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia
delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 122.010,59-10%= **€. 109.809,53**

LOTTO n° 5

- Consistenza commerciale.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall'elaborato allegato al titolo edilizio ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Subalterno 13

Cantina al p. terra	Mq. 11,20 al 50%=	Mq. 5,60
Appartamento p. secondo	Mq. 57,15 al 100%=	Mq. 57,15
Terrazzi	Mq. 15,30 al 50%=	<u>Mq. 7,65</u>
	Complessivamente	Mq. 70,40

Subalterno 30

Autorimessa al p. terra	Mq. 16,00 al 50%=	Mq. 8,00
-------------------------	-------------------	----------

Subalterno 18

Ripostiglio al p. terra	Mq. 8,90 al 50%=	Mq. 4,45
Deposito al p. terzo	Mq. 186,00 al 100%=	<u>Mq. 186,00</u>
	Complessivamente	Mq. 189,45

Criterio di stima

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato,

MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS) per imm.li residenziali

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento a Sarsina	90	€ 120.000,00	€ 1.333,33
Appartamento a Sarsina	65	€ 83.000,00	€ 1.276,92
Appartamento a Sarsina	80	€ 99.000,00	€ 1.237,50
		valore medio	€ 1.282,59

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS) per locali deposito

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Deposito a Sarsina	90	€ 28.500,00	€ 316,66
Deposito al piano terra di fabbricato in Sarsina	65	€ 18.500,00	€ 284,61
Deposito a Sarsina	180	€ 49.000,00	€ 272,22
		valore medio	€ 291,15

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di immobili civili, in condizioni normali, nella zona di Sarsina e frazioni limitrofe hanno valori che variano da un minimo €. 1.150,00 al mq. ad un massimo di €. 1.550,00 al mq. Per quanto concerne invece il valore di locali deposito/ripostiglio il valore al metro-quadrato varia da un minimo di €. 300,00 ad un massimo di €. 500,00.

-Valutazione

Per quanto concerne la porzione immobiliare ad uso abitativo e autorimessa considerato il contesto in cui sono ricomprese, la rifinitura interne delle stesse, la disposizione interna dei locali, e considerato che l'alloggio non è oggetto di convenzione per la locazione a termine fino al 2021, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e il valore massimo reperito all'Agenzia delle Entrate, per cui €. 1.416,29 al mq. $[(€.1.282,59 + €.1.550,00) : 2]$

Relativamente al locale deposito, il contesto in cui è ubicato (al piano sottotetto di un fabbricato condominiale), la rifinitura interne degli stessi, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e il valore minimo reperito all'Agenzia delle Entrate, per cui €. 295,57 al mq. $[(€.291,15 + €.300,00) : 2]$.

Per cui avremo:

V. appartamento con cantina =	Mq. 70,40 * €/mq. 1.416,29 =	€. 99.706,82
V. autorimessa =	Mq. 8,00 * €/mq. 1.416,29 =	€. 11.330,32
V. deposito =	Mq. 189,45 * €/mq. 295,57=	<u>€. 55.995,74</u>
Valore complessivo del Lotto		€. 167.032,88

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

- Considerato che le porzioni immobiliari sono prive di certificato di Conformità edilizia e abitabilità e che per l'ottenimento di detta certificazione è necessario fornire l'originale delle certificazioni degli impianti, oltre ad altro documento che richiedesse il Comune, si ritiene corretto decurtare il valore dell'immobile di una percentuale del 5% pari a

-€ 8.351,64

- Spese chiedere all'allaccio idrico e contatore acqua autonomo (attualmente vi è solo un unico contatore di cantiere di proprietà dell'esecutata) - € 1.000,00

- Detrazione per mancanza di dotazioni esterne (giardino, spazi esterni di proprietà esclusiva) che rendono maggiormente appetibile gli immobili anche in conseguenza del Covid 19. Al riguardo la scrivente in linea con la richiesta del mercato immobiliare che richiede maggiormente appartamenti con giardino esclusivo ritiene di applicare una decurtazione dell'immobile di una percentuale forfettaria del 20%, al solo valore dell'unità abitativa (sub. 13) pari a - € 19.941,36

- Per l'unità immobiliare ad uso deposito considerato il suo contesto (al piano sottotetto di un fabbricato condominiale), quindi poco appetibile commercialmente, si ritiene di applicare una decurtazione del valore in condizioni normali del 15%, pari a -€ 8.399,36

-Spese di Sanatoria per il cambio d'uso di locali ripostiglio in bagno nel locale deposito (sub. 18) , quantificate forfettariamente in - € 1.000,00

-Spese di ripristino di alcune difformità non regolarizzabili accertate all'interno del locale deposito (sub. 18) , quantificate forfettariamente in - € 2.000,00

-Spese per ritinteggiatura di tutti gli ambienti, che vengono quantificate a corpo dalla scrivente in - € 4.500,00

Valore del bene al netto delle detrazioni € 121.840,52

- Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = € 121.840,52-10%= **€ 109.656,47**

LOTTO n° 6

- **Consistenza commerciale.**

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall'elaborato allegato al titolo

edilizio ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Particella 1695

Autorimessa (sub. 2)	Mq. 30,00 al 50%=	Mq. 15,00
	Abitazione (sub. 1)	
Servizi al p. sottostrada	Mq. 54,00 al 50%=	Mq. 27,00
Piano terra	Mq. 65,00 al 100%=	Mq. 65,00
Loggia e terrazzo al p.t	Mq. 18,80 al 50%=	Mq. 9,40
Piano primo	Mq. 61,80 al 100%=	Mq. 61,80
Logge al p. primo	Mq. 12,20 al 50%=	Mq. 6,10
Area cortilizia (part. 1695)	Mq. 296,00 al 10%=	<u>Mq. 29,60</u>
	Complessivamente	Mq. 213,90

Criterio di stima

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casa indipendente a Pian dei Lupini di Sarsina	200	€ 290.000,00	€ 1.450,00
Villetta a schiera a Sarsina nei pressi di Pian dei Lupini	180	€ 218.000,00	€ 1.211,11
Casa indipendente a Sarsina	170	€ 265.000,00	€ 1.558,82
		valore medio	€ 1.406,64

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di fabbricato "ville e villini", in condizioni normali, nella zona di Sarsina hanno valori che variano da un minimo € 1.200,00 al mq ad un massimo di € 1.550,00 al mq.

-Valutazione

Considerata l'ubicazione del fabbricato, il bel contesto urbano in cui è inserito (recente lottizzazione residenziale), l'accessibilità, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari alla media fra i valori di mercato e i valori medi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui € 1.390,82 al mq. [(€1.406,64 + €1.375,00):2]

Per cui avremo:

$$V. = \text{mq. } 213,90 * \text{€./mq. } 1.390,82 = \text{€. } 297.496,40$$

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

- Considerato che il fabbricato abitativo è allo stato grezzo avanzato (mancano le pareti interne, le finiture interne e i serramenti), si ritiene corretto decurtare il valore dell'immobile di una percentuale del 40% pari a -€. 118.998,56
- Costo di costruzione da versare al Comune di Sarsina - €. 600,00
- Spese per rappresentazione titolo edilizio in quanto scaduto -€. 3.000,00
- Spese di manutenzione e/o ristrutturazioni da eseguirsi ad alcuni parti dell'immobile accertate in occasione del sopralluogo del 09/07/2021 quali la sostituzione del portoncino

blindato di ingresso completamente rovinato; interventi per risanamento di alcune porzioni intaccate da umidità, pulizia dell'area ricoperta da sterpaglie, etc.. quantificate a corpo in

- €. 25.000,00

Valore del bene al netto delle detrazioni

€. 149.897,84

- Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 149.897,84-10%=

€. 134.908,05

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

RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Non si pone il problema di una divisione in quanto i beni immobili sono di proprietà esclusiva della S.....

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

LOTTO N° 1

Intera proprietà di un appartamento con servizi al piano sottotetto e locale autorimessa e cantina entrambi al piano sottostrada/terra, facenti parte di un complesso condominiale denominato "I Girasoli" sito in Comune di Mercato Saraceno, località Montecastello, via Wolfgang Amadeus Mozart n° 88 int. 7.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 130,47.

In generale le porzioni immobiliari alla data del sopralluogo, si presentavano in buono stato di manutenzione e di conservazione ed erano vuote e disabitate e nella disponibilità della Società fallita. Sono necessari interventi di ritinteggiatura dei locali.

Considerato la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso (fabbricato condominiale di recente edificazione), lo stato manutentivo, il valore locativo delle

porzioni immobiliari è pari a €. 540,00 mensili.

Sulle porzioni immobiliari sono state accertate difformità edilizie (nel locale autorizzato a ripostiglio era predisposto un bagno con gli scarichi e installato il piatto doccia).

Le unità immobiliari sono sprovviste di certificato di conformità edilizia ed agibilità.

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

LOTTO N° 2

Intera proprietà di un appartamento con servizi al piano sottostrada/terra e locale autorimessa al piano sottostrada/terra e area urbana, il tutto facente parte di un complesso condominiale denominato “I Girasoli” sito in Comune di Mercato Saraceno, località Montecastello, via Wolfgang Amadeus Mozart n° 88 int. 1.

La superficie commerciale complessiva dell’abitazione è di mq. 122,30 oltre area urbana di mq. 24 catastali.

In generale le porzioni immobiliari alla data del sopralluogo, si presentavano in buono stato di manutenzione e di conservazione, salvo il fatto che sono necessari interventi di ritinteggiatura dei locali e di interventi di deumidificazione del piano interrato.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari (appartamento e autorimessa) erano occupate ed in uso dal sig. in virtù di un preliminare di compravendita del 29/08/2013 fra la Società ... (precedente proprietaria dei beni) e lo stesso ... che non risulta registrato all’Agenzia delle Entrate né trascritto.

Considerato la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso (fabbricato condominiale di recedente edificazione), lo stato manutentivo, il valore locativo delle porzioni immobiliari è pari a €. 540,00 mensili.

Non sono state accertate difformità edilizie.

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

LOTTO N° 3

Intera proprietà di una villetta unifamiliare in corso di costruzione (completata all’esterno e allo stato grezzo all’interno) posta su tre livelli edificata su lotto di terreno di complessivi

mq. 509 catastali, sita in Comune di Sarsina, località Calbano, via Vincenzo Muccioli snc.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 295,05.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'immobile era privo di impianti, mancavano alcune pareti divisorie, gli intonaci, le pavimentazioni, gli infissi, etc. In generale necessita di interventi di manutenzione poiché da tempo in stato di abbandono.

Le porzioni immobiliari erano nella disponibilità della Società fallita. Considerato la tipologia del bene (unità in corso di costruzione da ultimare e senza impianti) si ritiene che lo stesso non sia affittabile e pertanto il suo locativo sia pari a €. 0,00.

Sono state accertate difformità edilizie.

L'immobile è sprovvisto di Certificato di conformità edilizia ed agibilità.

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

LOTTO N° 4

Intera proprietà di un appartamento con abbinato locale cantina e autorimessa entrambi posti al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Sarsina, via Pian dei Lupini n° 15.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile (appartamento + autorimessa) è di mq. 108,75.

In generale la proprietà immobiliare si presentava in buono stato di manutenzione e di conservazione, salvo il fatto che sono necessari interventi di ritinteggiatura dei locali.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano vuote, disabitate e nella disponibilità della Società Fallita.

Il canone di affitto annuo per le porzioni immobiliari è da ritenersi pari a circa €. 4.860,00.

Non sono state accertate difformità edilizie.

Le porzioni immobiliari sono sprovviste di Certificato di conformità edilizia ed agibilità.

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

LOTTO N° 5

Intera proprietà di un appartamento con abbinato locale cantina e autorimessa entrambi

posti al piano terra e locale deposito/ripostiglio al piano sottotetto, facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Sarsina, via Pian dei Lupini n° 17.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile (appartamento + autorimessa) è di mq. 78,40, oltre mq. 189,45 per la porzione immobiliare ad uso deposito + ripostiglio.

In generale la proprietà immobiliare si presentava in buono stato di manutenzione e di conservazione, salvo la necessità di interventi di ritinteggiatura.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano vuote e disabitate e nella disponibilità della Società Fallita.

Considerato i beni in questione si ritiene che il canone locativo annuo sia pari a €.
4.200,00 mensili (€.
350,00/mensili)

Sono state accertate difformità edilizie all'interno del locale deposito/riportiglio (sub. 18)

Le porzioni immobiliari sono sprovviste di Certificato di conformità edilizia ed agibilità.

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

LOTTO N° 6

Intera proprietà di una villetta a schiera sita in Comune di Sarsina, località Pian dei Lupini, con autorimessa, servizi ed area cortilizia esclusiva in corso di costruzione, ultimata all'esterno e al grezzo internamente.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile compresa incidenza dell'area cortilizia è di mq. 213,90

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano nella disponibilità della Società Fallita. Considerato la tipologia del bene (unità in corso di costruzione da ultimare e senza impianti) si ritiene che lo stesso non sia affittabile e pertanto il suo locativo sia pari a €.
0,00.

Non sono state accertate difformità edilizie.

L'immobile è sprovvisto di Certificato di conformità edilizia ed agibilità.

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

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

I beni immobili per i quali è stato richiesto da parte della Curatrice Fallimentare Dott.ssa Ester Castagnoli sono vendibili in 6 Lotti come prospettato nella presente relazione.

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

LOTTO n° 1

Si è provveduto a redigere per i beni rientranti nel presente Lotto Relazione di Regolarità Urbanistico-Edilizia e conformità catastale che si allega.

LOTTO n° 2

Si è provveduto a redigere per i beni rientranti nel presente Lotto Relazione di Regolarità Urbanistico-Edilizia e conformità catastale che si allega.

LOTTO n° 3

Si è provveduto a redigere per i beni rientranti nel presente Lotto Relazione di Regolarità Urbanistico-Edilizia e conformità catastale che si allega.

LOTTO n° 4

Si è provveduto a redigere per i beni rientranti nel presente Lotto Relazione di Regolarità Urbanistico-Edilizia e conformità catastale che si allega.

LOTTO n° 5

Si è provveduto a redigere per i beni rientranti nel presente Lotto Relazione di Regolarità Urbanistico-Edilizia e conformità catastale che si allega.

LOTTO n° 6

Si è provveduto a redigere per i beni rientranti nel presente Lotto Relazione di Regolarità Urbanistico-Edilizia e conformità catastale che si allega.

-23.0) Conclusioni.

LOTTO n° 1

Intera proprietà di un appartamento con autorimessa e porzione di area cortilizia esclusiva facente parte di un complesso condominiale denominato “I Girasoli” sito in Comune di Mercato Saraceno, località Montecastello, via Wolfgang Amadeus Mozart n° 88 int. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, al **Foglio 101, Particella**

1419 subalterni 10, 44 e 45 (questi ultimi due sub.ni ex sub. 9), in capo alla ditta catastale:, proprietaria per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419, Ente Urbano di mq. 2.119 mq.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari (appartamento e autorimessa) erano vuote e disabitate e nella disponibilità della Società fallita.

Le porzioni immobiliari sono prive di Certificato di Abitabilità

Valore dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni attuali

€. 104.868,28

LOTTO n° 2

Intera proprietà di un appartamento con autorimessa e porzione di area cortilizia esclusiva facente parte di un complesso condominiale denominato "I Girasoli" sito in Comune di Mercato Saraceno, località Montecastello, via Wolfgang Amadeus Mozart n° 88 int. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, al **Foglio 101, Particella 1419 subalterno 13, 14, 30**, in capo alla ditta catastale:Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particella 1419, Ente Urbano di mq. 2.119 mq.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari (appartamento e autorimessa) erano occupate dal sig. in virtù di preliminare di vendita.

Le porzioni immobiliari sono prive di Certificato di Abitabilità

Valore dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni attuali

€. 122.850,57

LOTTO n° 3

Intera proprietà di una villetta unifamiliare indipendente allo stato grezzo edificata su terreno di corte e di pertinenza di mq. 509,00 catastali, sita in Comune di Sarsina, località

Calbano, via Vincenzo Muccioli snc, distinto al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al al **Foglio 34 Particella 659**, in capo alla ditta catastale:..... proprietaria per 1/1.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della Società Esecutata.

Sono state accertate difformità edilizie ed inoltre l'immobile è privo di abitabilità in quanto ancora in corso di costruzione.

Valore dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni attuali

€. 157.440,72

LOTTO n° 4

Intera proprietà di un appartamento con cantina e garage facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Sarsina, via Pian dei Lupini n° 15, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina, al **Foglio 38, Particella 1673 subalterno 9 e 22**, in capo alla ditta catastale:..... proprietaria per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673, Ente Urbano di mq. 1.969 mq.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano vuote, disabitate e nella disponibilità della Società Fallita.

L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità.

Valore dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni attuali

€. 109.809,53

LOTTO n° 5

Intera proprietà di un appartamento con cantina, garage e locale deposito al piano sottotetto, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Sarsina, via Pian dei Lupini n° 17, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina, al **Foglio 38, Particella 1673 subalterni 13, 18 e 30**, in capo alla ditta catastale:....., proprietaria per 1/1. Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi

l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673, Ente Urbano di mq. 1.969 mq.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto erano vuote e disabitate e nella disponibilità della Società Fallita.

Le porzioni immobiliari sono sprovviste di certificato di abitabilità.

Valore dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni attuali

€. 109.656,47

LOTTO n° 6

Intera proprietà di una villetta a schiera in corso di costruzione con area cortilizia esclusiva, sita in Comune di Sarsina, via Pian dei Lupini n° 25, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina, al **Foglio 38, Particella 1695 subalterni 1, 2 e 3** in capo alla ditta catastale..... proprietaria per 1/1.

Edificato su area di sedime e di pertinenza censita al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1695, Ente Urbano di mq. 296 mq.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano nella disponibilità della Società Esecutata.

L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità.

Valore dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni attuali

€. 134.908,05

- Note.

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno.

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.

Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze

dell'esperto.

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

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

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

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

* L'esperto si rende disponibile ad integrare l'elaborato nel caso dovessero emergere fatti ulteriori rispetto a quanto già inserito in relazione.

Cesena, lì 15/07/2021.

Il Perito incaricato

Canali p.a. Fabrizia