TRIBUNALE DI FORLI'

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa BARBARA VACCA

Liquidazione controllata di

Sentenza n. 65/2025 pubbl. il 13/06/2025 Rep. N. 73/2025 del 13/06/2025

****

Liquidatore Giudiziale Dott. ssa Sara TENTONI

****

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, con studio in Via Giordano Bruno,160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Sara Tentoni, nell'ambito della procedura di Liquidazione, espone il proprio operato.

- Quesiti:

1) identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;

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

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a fallimento e l'esatta loro provenienza.

4) verifichi lo ***stato di possesso degli immobili,*** *con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (Es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio*

e scadenza, il regime legale (Soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi e meno);

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

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

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

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i 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 appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratto incidenti sulla attitudine edificatoria degli o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

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

*10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale** (salva successiva richiesta di acquisire il C.D.U. aggiornato da allegare al Decreto di Trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità)*

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di

tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

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

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

14) verifichi 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, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

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

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

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

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

19) proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili;

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

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco…) 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;

22) precisi se gli immobili appresi alla procedura 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;

23) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (Vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad IVA); nel caso di doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

****

- <u>Operazioni preliminari.</u>

Effettuate le seguenti operazioni:

- acquisita documentazione presso il Comune di Meldola, al fine di verificare la regolarità Amministrativa degli immobili;

- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verificare esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti gli immobili oggetto di relazione;

- Ricerche presso il Catasto Energetico Regionale per verificare l'esistenza di Attestati di Prestazione Energetica registrati.

- Sopralluoghi eseguiti in data 30/08/2025 e 30/01/2026, presso gli immobili siti in Meldola, Strada Vernacchia - Montevescovo n° 45, effettuando i rilievi metrici e documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

- incontro in data 25/02/2026 con il Tecnico Istruttore del Comune di Meldola al fine di comprendere le operazioni necessarie per completare la pratica

- <u>RISPOSTA AI QUESITI:</u>

- 1.0) *<u>Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva …..</u>*

Elenco beni come indicati in Sentenza datata 13/06/2025 (all.to 1):

- **Quota nuda proprietà** di immobile sito in Comune di Meldola, censito al Foglio 95, Particella 202 sub. 11, cat D/10 e sub. 12, cat. A/3.

(Usufrutto in capo al [redacted]

- **Quota del 50% di nuda proprietà** di immobile sito in Comune di Meldola, censito al foglio 95, Particella 202 sub.5, cat. D/10 e sub. 6, cat. A/3**;**

(Usufrutto in capo al nonno, sig. Bertaccini Arnaldo nato il 20/08/1939)

Formazione dei Lotti

La diversa proprietà delle quote dei beni induce, per una più facile alienazione, alla formazione di due lotti distinti, di cui uno con l'immobile in nuda proprietà ed uno in nuda proprietà per la quota per la quota del 50%.

Identificazione catastale dei beni come risulta dalle visure eseguite in data 12/11/2025

1.1) LOTTO PRIMO (all.to 2)

Quota della NUDA proprietà di porzioni immobiliari site in Comune di Meldola, via Strada Vernacchia – Montevescovo n. 45, censite al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 95**, **Particella 202:**

- subalterno 11, categoria D/10, rendita catastale €. 806,00;

- subalterno 12, categoria A/3 classe 1, vani 2, superficie catastale mq. 27, superficie escluse aree scoperte mq. 27, rendita catastale €. 149,77

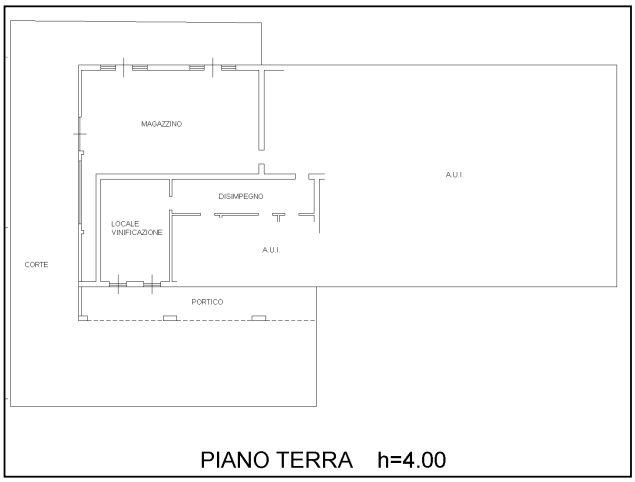
- subalterno 13 (BCNC ai sub. 11 e 12 **W.C.)**

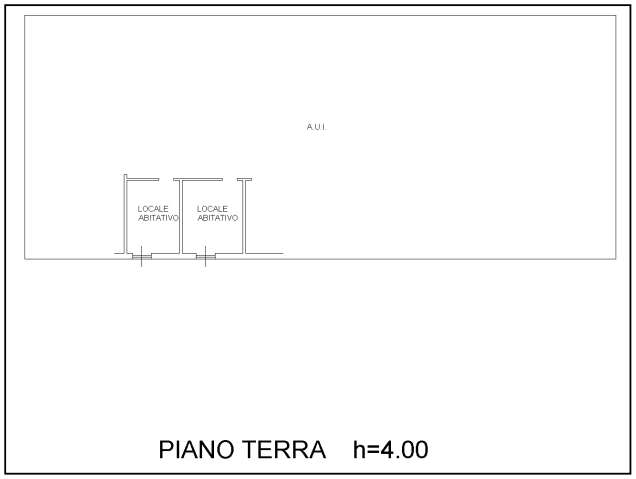
Con i relativi diritti condominiali sul terreno di sedime e pertinenza censito al Foglio 95 del medesimo Comune con la particella 202, Ente Urbano di mq. 2092 catastali,

in capo alla ditta catastale:

Planimetrie catastali rappresentanti le unità immobiliari:

Particella 202 - subalterno 11 **Particella 202 - subalterno 12**





- <u>Confini</u>

La proprietà confina con parti comuni, [illegible], salvo altri.

1.2) LOTTO SECONDO (all.to 3)

<u>Quota pari ad 1/2 di NUDA</u> proprietà di porzioni immobiliari site in Comune di Meldola, via Strada Vernacchia – Montevescovo n. 45, censite al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 95**, **Particella 202:**

- subalterno 5, categoria D/10, rendita catastale €. 586,00;

- subalterno 6, categoria A/3 classe 1, vani 1,0, superficie catastale mq. 27, superficie aree scoperte escluse mq. 27, rendita catastale €. 74,89;

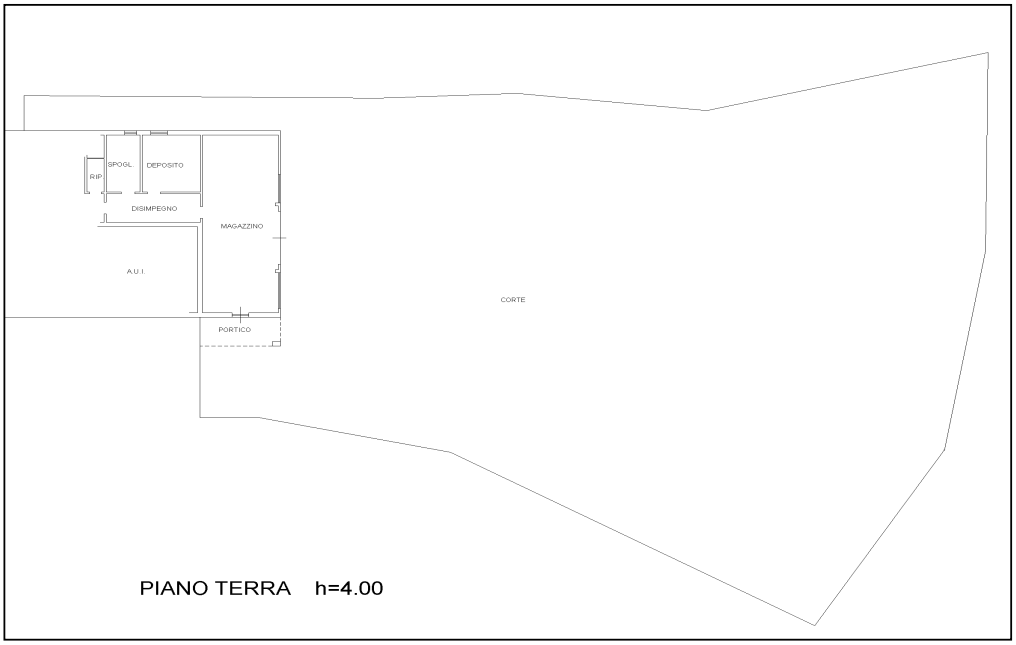
- subalterno 7, (BCNC ai sub. 5 e 6 **W.C.**)

Con i relativi diritti condominiali sul terreno di sedime e pertinenza censito al Foglio 95 del medesimo Comune con la particella 202, Ente Urbano di mq. 2092 catastali,

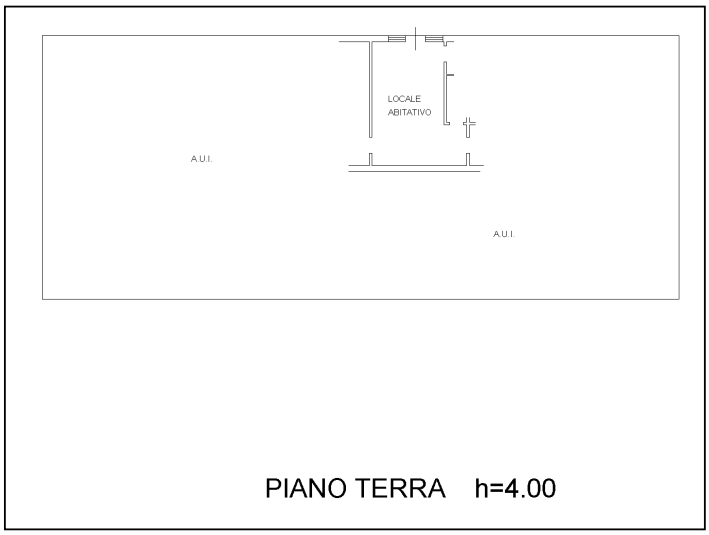
in capo alla ditta catastale:

Planimetrie catastali rappresentanti le unità immobiliari:

Particella 202 - subalterno 5



Particella 202 - subalterno 6



Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel. 0547/301344

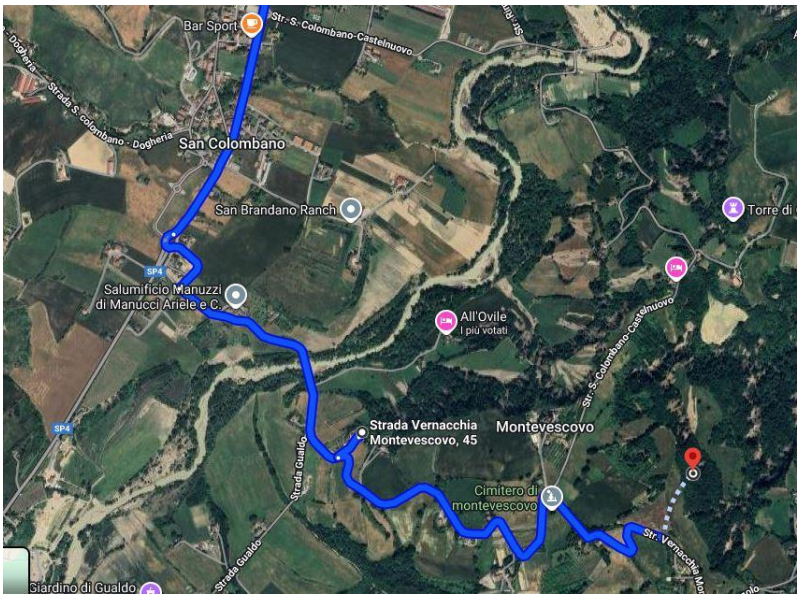
- <u>Confini</u>

La proprietà confina con parti comuni, [illegible] salvo altri.

- 2.0) <u>descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione</u> *……;*

- <u>Descrizione della zona e del fabbricato valida per entrambi i lotti.</u>

La zona che comprende le unità immobiliari oggetto di stima è raggiungibile percorrendo la strada SP 4 in direzione sud fino ad arrivare al borgo urbano chiamato San Colombano, deviando sulla sinistra per poi proseguire sulla via Strada Vernacchia – Montevescovo fino al civico 45, che si trova nella parte in leggera collina.



Si tratta di un fabbricato con un solo piano fuori terra, che comprende più unità immobiliari, alcune adibite ad abitazione ed altre funzionali all'attività agricola. Il fabbricato originario è stato edificato nei primi anni '90, con destinazione a fienile, successivamente ristrutturato parzialmente con cambio d'uso, e si suddivide principalmente in più unità abitative: una composta dai subalterni 5 - 6 e 7 (WC comune ai sub. 5 e 6), una composta dai sub. 8 - 9 e 10 (WC comune ai sub.ni 8 e 9), e una composta dai sub. 11-12 e 13 (WC comune ai sub.ni 11 e 12).

La struttura portante è mista (pilastri in cemento armato/acciaio e tamponature in laterizio e cartongesso). L'immobile si trova ancora in una fase di ristrutturazione non ultimata.

Le pareti esterne mostrano porzioni di muratura in laterizio forato a vista, prive di intonaco e di isolamento termico. In alcune aree è presente un intonaco rustico di fondo, mentre in altre la struttura portante è parzialmente esposta.

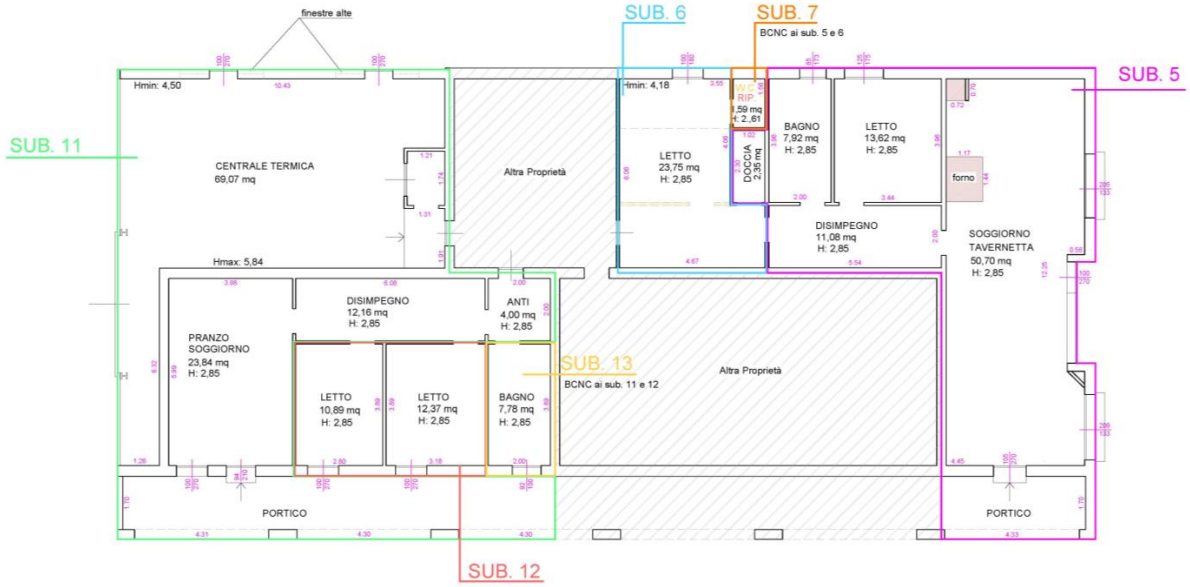
Risultano totalmente assenti le finiture di facciata (tinteggiatura, rivestimenti). Si nota la presenza di reti da cantiere e profili metallici sottotetto che suggeriscono lavori di completamento interrotti.

Il fronte d'ingresso è caratterizzato da un porticato con archi a tutto sesto. L'intradosso degli archi mostra pannelli di rivestimento (probabilmente in legno o materiale isolante) non ancora rifiniti.

L’impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a legna centralizzata collegata a pannelli radianti.

PLANIMETRIA DI INSIEME

LOTTO PRIMO LOTTO SECONDO



LOTTO PRIMO

L'unità si presenta come un corpo di fabbrica a destinazione d'uso promiscua, infatti vi è una porzione del sub. 11 a destinazione d'uso centrale termoica/deposito.

Si riscontra che gli infissi installati nella porzione abitativa (di colore nero/scuro) risultano essere la medesima tipologia di serramenti utilizzati nei locali ad uso deposito/capannone ma posizionati in assetto verticale.

I vani sopra gli infissi, destinati all'alloggiamento delle tapparelle, sono privi di chiusura definitiva o tamponati in modo provvisorio con pannelli di legno.

L'abitazione presenta una pavimentazione in gres porcellanato chiaro, il servizio igienico è dotato di vasi, lavabo e box doccia ad angolo. Infissi interni in tamburato

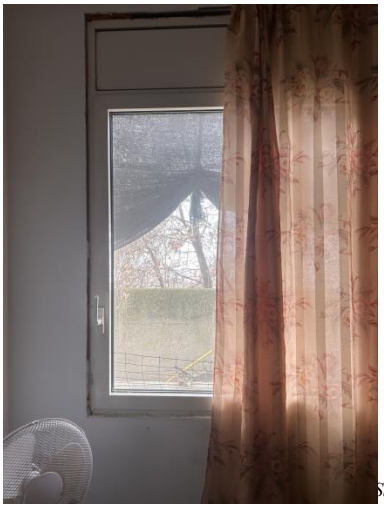
legno.

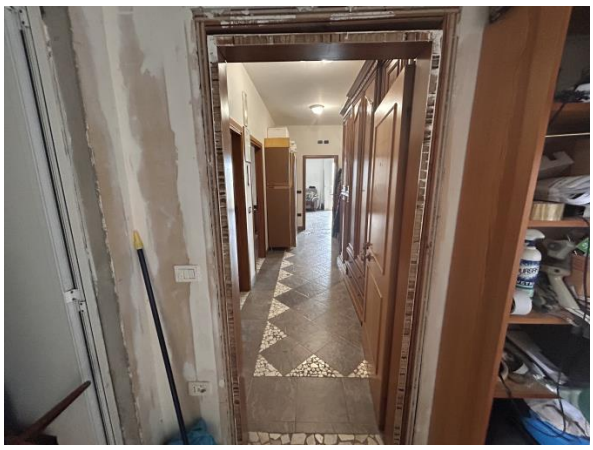
Il porticato esterno è realizzato con struttura ad archi con finitura a intonaco civile rustico. Il soffitto è rivestito in pannelli di OSB a vista e la pavimentazione è in cemento grezzo.

LOTTO SECONDO

A differenza dell'esterno, la porzione destinata a civile abitazione risulta ultimata e funzionale, sebbene presenti finiture di livello medio e alcuni dettagli tecnici da completare.Gli infissi sono stati montati ma le sigillature perimetrali sono assenti o incomplete (presenza di schiuma poliuretanica a vista o intercapedini aperte tra telaio e muratura).

Si rileva l'assenza di davanzali esterni e soglie interne rifinite. La parte superiore di alcuni serramenti mostra il cassonetto o il vano tecnico completamente a vista, privo di coibentazione o pannellatura di chiusura.





I locali interni presentano una pavimentazione in gres porcellanato con decorazioni geometriche a mosaico nei corridoi. I rivestimenti del bagno sono complerti dei vasi e le pareti e i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica.

L'area esterna presenta una pavimentazione in battutto di cemento sul fronte del fabbricato e con terra battuta nella parte rimanente.

Si segnala che la parte interna dell'area, verso valle, ha subito uno smottamento che arriva al limite del fabbricato e un cedimento che si nota anche nella zona della fossa biologica, con la presenza di una vistosa crepa.

La descrizione sopra riportata rispecchia la situzione accertata durante il sopralluogo del 30/01/2026. Agli interessati all'acquisto si consiglia un preliminare sopralluogo.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel. 0547/301344

- 3.0) ***verifichi la proprietà dei beni in capo alla parte soggetta a fallimento e l'esatta loro provenienza. ...***

PROVENIENZA (All.to 4)

- Con atto di compravendita del Notaio Cinzia Brunelli di Forlì 10 Marzo 2009 Rep. N° 28045/8198,

-in Primo Luogo-

il sig. [redacted], *riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio*, vende ai [redacted], che acquistano in parti uguali tra loro il diritto di NUDA PROPRIETA' sull'immobile costituito da porzioni del fabbricato rurale sito in Meldola, Strada Vernacchia Montevescovo n. 45, ed esattamente magazzino e deposito con annessi vani pertinenziali di servizio e corte pertinenziale in proprietà esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, al **Foglio 95, Particella 202, sub. 2** (Cat. D/10, rendita €. 860), confinante con la particella 202 sub. 3 da più lati, nonché terreno censito con le particelle 229-223-225- e 227, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, comprendente anche le aree scoperte di proprietà esclusiva, risulta distinta al vigente Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 95, particella 202 di mq. 2.092 (Ente urbano).

- in Secondo Luogo-

il sig. [redacted], *riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio*, vende ai Sigg.ri [redacted], che acquista il diritto di NUDA PROPRIETA' sull'immobile costituito da porzioni del fabbricato rurale sito in Meldola, Strada Vernacchia Montevescovo n. 45, sviluppandosi solo al piano terra ed esattamente magazzino e deposito con annessi vani pertinenziali di servizio e corte pertinenziale in proprietà esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, al Foglio 95, **Particella 202, sub. 3** (Cat. D/10, rendita €. 624), confinante con la particella 202 sub. 2 e 4 da più lati, nonché terreno censito con le particelle 227 e 229, oltre i proporzionali diritti di

comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, comprendente anche le aree scoperte di proprietà esclusiva, risulta distinta al vigente Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 95, particella 202 di mq. 2.092 (Ente urbano).

- in Terzo Luogo (Parte esclusa dalla presente relazione) -

il sig. [redacted], *riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio*, vende ai Sigg.ri [redacted], che acquista il diritto di NUDA PROPRIETA' sull'immobile costituito da porzioni del fabbricato rurale sito in Meldola, Strada Vernacchia Montevescovo n. 45, sviluppandosi solo al piano terra ed esattamente magazzino con annessi vani pertinenziali di servizio e corte pertinenziale in proprietà esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, al Foglio 95, **Particella 202, sub. 4** (Cat. D/10, rendita €. 856), confinante con la particella 202 sub. 3, nonché terreno censito con le particelle 227 e 221, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, comprendente anche le aree scoperte di proprietà esclusiva, risulta distinta al vigente Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 95, pasrticella 202 di mq. 2.092 (Ente urbano).

Trascritto a Forlì il 27/03/2009 Artt. 3438-3439-3440.

- Precedente proprietario ([redacted]).

Con atto notaio Adalberto Mercatali del 30/06/1988 rep. N. 48813/10753, il Sig. [redacted] acquistava dal Seminario Vescovile di Bertinoro, fra gli altri, i beni in Meldola al Catasto Terreni al Foglio 95, mappali 58, 59, 65, 67, 99, e al Foglio 96, mappale 81. Il Mappale 67 ha diritto alla corte distinta con il Mappale 68.

Trascritto a Forlì il 25/07/1988 Art. 5749, e rettificato con atto del 19/12/1989 rep. 54041/12050, trascritto a Forlì il 08/01/1990 Art. 207 (all.to 5 e 6).

Storia Catastale

- Part. 202, Sub. 5.

Costituzione del 18/02/2008, pratica n. FO 0033750 (n. 342.1/2008).

Variazione del 28/05/2008, pratica n. FO 0107898 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4319.1/2008).

Frazionamento e fusione del 29/09/2008, pratica n. FO 0183046 (8732.1/2008).

Variazione del 02/04/2009 per cambio destinazione parziale, pratica n. FO 0072851 (n. 3098.1/2009).

Variazione nel Classamento del 30/03/2010, Pratica n. FO 0059590 (n. 4455.1/2010).

Variazione Toponomastica del 01/10/2011, Pratica n. FO 018971 (n. 55362.1/2011).

Variazione Toponomastica del 03/01/2017, Pratica n. FO 0002605 (n. 2285.1/2017).

- Part. 202, sub. 6.

Costituzione del 18/02/2008, pratica n. FO 0033750 (n. 342.1/2008).

Variazione del 28/05/2008, pratica n. FO 0107898 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4319.1/2008).

Frazionamento e fusione del 29/09/2008, pratica n. FO 0183046 (8732.1/2008).

Variazione del 02/04/2009 per cambio destinazione parziale, pratica n. FO 0072851 (n. 3098.1/2009).

Variazione nel Classamento del 30/03/2010, Pratica n. FO 0059590 (n. 4455.1/2010).

Variazione Toponomastica del 01/10/2011, Pratica n. FO 018971 (n. 55362.1/2011).

Variazione Toponomastica del 03/01/2017, Pratica n. FO 0002606 (n. 2286.1/2017).

- Part. 202, sub. 7.

Costituzione del 18/02/2008, pratica n. FO 0033750 (n. 342.1/2008).

Variazione del 28/05/2008, pratica n. FO 0107898 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4319.1/2008).

Frazionamento e fusione del 29/09/2008, pratica n. FO 0183046 (8732.1/2008).

Variazione del 02/04/2009 per cambio destinazione parziale, pratica n. FO 0072851 (n. 3098.1/2009).

Variazione del 03/04/2009 per creazione B.C.N.C., pratica n. FO0074540 (n.

3146.1/2009).

Variazione Toponomastica del 01/10/2011, Pratica n. FO 0182973 (n. 55364.1/2011).

Variazione Toponomastica del 03/01/2017, Pratica n. FO 0002607 (n. 2287.1/2017).

- Part. 202, sub. 11.

Costituzione del 18/02/2008, pratica n. FO 0033750 (n. 342.1/2008).

Variazione del 28/05/2008, pratica n. FO 0107898 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4319.1/2008).

Frazionamento e fusione del 29/09/2008, pratica n. FO 0183046 (8732.1/2008).

Variazione del 03/04/2009 per cambio destinazione parziale, pratica n. FO 0074492 (n. 3144.1/2009).

Variazione nel Classamento del 30/03/2010, Pratica n. FO 0059542 (n. 4407.1/2010).

Variazione Toponomastica del 01/10/2011, Pratica n. FO 0182977 (n. 55368.1/2011).

Variazione Toponomastica del 03/01/2017, Pratica n. FO 0002611 (n. 2291.1/2017).

- Part. 202, sub. 12.

Costituzione del 18/02/2008, pratica n. FO 0033750 (n. 342.1/2008).

Variazione del 28/05/2008, pratica n. FO 0107898 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4319.1/2008).

Frazionamento e fusione del 29/09/2008, pratica n. FO 0183046 (8732.1/2008).

Variazione del 03/04/2009 per cambio destinazione parziale, pratica n. FO 0074492 (n. 3144.1/2009).

Variazione nel Classamento del 30/03/2010, Pratica n. FO 0059542 (n. 4407.1/2010).

Variazione Toponomastica del 01/10/2011, Pratica n. FO 0182978 (n. 55369.1/2011).

Variazione Toponomastica del 03/01/2017, Pratica n. FO 0002612 (n. 2292.1/2017).

- Part. 202, sub. 13.

Costituzione del 18/02/2008, pratica n. FO 0033750 (n. 342.1/2008).

Variazione del 28/05/2008, pratica n. FO 0107898 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4319.1/2008).

Frazionamento e fusione del 29/09/2008, pratica n. FO 0183046 (8732.1/2008).

Variazione del 03/04/2009 per cambio destinazione parziale, pratica n. FO 0074492 (n. 3144.1/2009).

Variazione del 03/04/2009 per creazione b.c.n.c., pratica n. FO0074540 (n. 3146.1/2009)

Variazione Toponomastica del 01/10/2011, Pratica n. FO 0182979 (n. 55370.1/2011).

Variazione Toponomastica del 03/01/2017, Pratica n. FO 0002613 (n. 2293.1/2017).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome del sig. [illegible] sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, al Foglio 95, particella 202, subb.ni 5-6-11 e 12 per verificare l'esistenza di contratti registrati per le porzioni immobiliari. Dalla ricerca NON sono emersi contratti per la porzione immobiliare oggetto della presente relazione (All.to "7").

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo, l'immobile era in uso al Sig. [illegible] e ai sigg.ri [illegible] come da certificati di residenza forniti dal Comune di Meldola (All.to "8").

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

ACCERTAMENTI

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita la ricerca a nome del sig. [illegible] (All.to 9) , [illegible] (All.to 10) e per immobili (all.to 11), riscontrando le seguenti formalità:

Trascrizioni (Bandolieri Alex)

Atto di compravendita del notaio Brunelli Cinzia del 10/03/2009 Rep. 28045/8198 con il quale il sig. [illegible] acquistava dal sig. [illegible] la quota di ½ di nuda proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al Foglio 95 Particella 202 sub. 2.

Con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comune del fabbricato e sull'area pertinenziale scoperta e comperta sulla quale sorge il fabbricato, comprendente anche le aree scooperte di proprietà esclusiva, distinta al catasto Terreni al Foglio 95, particella 202 di mq. 2092 (Ente Urbano).

Trascritto a Forlì art. 3438/2009.

Atto di compravendita del notaio Brunelli Cinzia del 10/03/2009 Rep. 28045/8198 con il quale il sig. [redacted] acquistava dal sig. [redacted] la nuda proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al Foglio 95 Particella 202 sub. 4.

Con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comune del fabbricato e sull'area pertinenziale scoperta e comperta sulla quale sorge il fabbricato, comprendente anche le aree scooperte di proprietà esclusiva, distinta al catasto Terreni al Foglio 95, particella 202 di mq. 2092 (Ente Urbano).

Trascritto a Forlì art. 3440/2009.

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria, con atto notaio Cinzia Brunelli del 10/03/2009, rep. 28046/8199, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna, società Cooperativa con sede in Modena dell'Importo di €. 111.600,00 a fronte di un capitale di €. 62.000,00 contro [redacted] (terzo datore di ipoteca) e [redacted] (debitore ipotecario) [redacted] (debitore ipotecario) gravante sugli immobili censiti al Foglio 95 del Comune di Meldola con la particella 202, sub.ni 2 - 3 e 4.

Iscritta a Forlì il 27/03/2009 Art. 1219.

- Ipoteca volontaria, con atto notaio Cinzia Brunelli del 10/03/2011, rep. 29120/8871, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna, società Cooperativa con sede in Modena dell'Importo di €. 72.000,00 a fronte di un capitale di €. 40.000,00 contro [redacted] (terzo datore di ipoteca) e [redacted] (debitore ipotecario) [redacted] (debitore ipotecario) gravante sugli

immobili censiti al Foglio 95 del Comune di Meldola con la particella 202, sub.ni 5-6-7-8-9-10-11-12 e 13.

Iscritta a Forlì il 11/03/2011 Art. 892.

- Ipoteca Conc. Amministrativa dell'Agenzia delle Entrate (ROMA), del 24/10/2024, rep. 2559/4524, a favore di Agenzia delle Entrate con sede in ROMA, dell'Importo di €. 57.375,68 a fronte di un capitale di €. 28.687,84 contro Bandolieri Alex gravante sugli immobili censiti al Foglio 95 del Comune di Meldola con la particella 202, sub.ni 5-6-11-12.

Iscritta a Forlì il 25/10/2024 Art. 2897.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A NOME DEL PRECEDENTE PROPRIETARIO (Bertaccini Arnaldo) NEL VENTENNIO

TRASCRIZIONI A FAVORE e CONTRO

Con atto notaio Adalberto Mercatali del 30/06/1988 rep. 48.813, il sig. [redacted] acquistava, fra gli altri, dall'Istituto Diocesano per il Sostentamemnto del Clero-I.D.S.C., la piena proprietà di fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola, al Foglio 95 particelle 23-24-56-57-**60**-69-77-81-82-97-98.

Trascritto a Forlì il 25/07/1988 Art. 5749.

Con atto del notaio Mercatali Adalberto del 08/06/1990 rep. 55734, veniva costituito un vincolo di indivisibilità a favore della Regione Emilia Romagna contro [redacted], gravante, fra gli altri, sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio 95, particella 58-59-67-65-99-81-23-24-56-57-**60**-69-77-81-82-97-98.

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria, con atto notaio Cinzia Brunelli del 10/03/2009, rep. 28046/8199, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna, società Cooperativa con sede in Modena dell'Importo di €. 111.600,00 a fronte di un capitale di €. 62.000,00 contro [redacted] (terzo datore di ipoteca) e [redacted] (debitore ipotecario) [redacted] (debitore ipotecario) gravante sugli immobili censiti al Foglio 95 del Comune di Meldola con la particella 202, sub.ni 2 - 3 e 4.

Iscritta a Forlì il 27/03/2009 Art. 1219.

- Ipoteca volontaria, con atto notaio Cinzia Brunelli del 10/03/2011, rep. 29120/8871, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna, società Cooperativa con sede in Modena dell'Importo di €. 72.000,00 a fronte di un capitale di €. 40.000,00 contro [redacted] (terzo datore di ipoteca) e [redacted] (debitore ipotecario) [redacted] (debitore ipotecario) gravante sugli immobili censiti al Foglio 95 del Comune di Meldola con la particella 202, sub.ni 5-6-7-8-9-10-11-12 e 13.

Iscritta a Forlì il 11/03/2011 Art. 892.

- 6.0) ***Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili..*****.**

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì -Sezione Catasto- sono state estrapolate copie delle planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale relativo al terreno su cui insiste il fabbricato.

- 7.0) ***Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc…)***

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

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

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Meldola.

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

Trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato con più unità, vigono i vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

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

Trattandosi di porzioni urbane non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meldola si è provveduto ad eseguire richiesta di accesso atti amministrativi (All.to 12).

Il Comune ha rilasciato la seguente documentazione riferita all'immobile nella sua interezza.

1. **Prima Costruzione**

   Concessione Edilizia n. 2/A del 1993 del 18/03/1993 prot. 08166

   + Variante del 19/07/1994, prot. 07828

   + Variante del 26/10/1995, prot. 16341

   Agibilità parziale Fienile del 01/08/1997 Prot. 5636

   Agibilità definitiva del 22/04/1997

2. **Permesso di Costruire**

   PDC in Sanatoria per Opere di Ristrutturazione interna n° 14/2009 - SCADUTO

   PDC in Sanatoria per Cambio D'uso e Variante n° 28/2009 – RIGETTATO

3. **DIA 2026/2008** del 29.01.2008 Prot. 1918 Per opere di ristrutturazione edilizia interna;

   variante DIA 2102/2008 del 28.05.2008 Prot. 9714 Per opere di ristrutturazione edilizia e modifiche esterne;

4. **DIA 2109/2008** Per la realizzazione di un pergolato/gazebo e vasca raccolta acqua;
5. **DIA 2289/2009** Cambio di destinazione d'uso da servizi ad abitazione;
6. **DIA 2772/2011** del 14.11.2011 Completamento Lavori a Sanatoria per cambio d'uso da servizio agricoli ad alloggi;
7. **SCIA 1146/2021** ancora aperta – (Manca la comunicazione di inizio lavori).

8. **Sanatoria** del 16/08/2011 n° 28/2009
9. **DIA 14410/2011** di Completamento Lavori

- 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. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; …***

In data 25/02/2026, lo scrivente ha avuto un colloquio con il Tecnico Istruttore del Comune di Meldola.

Sulla base della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meldola (Indicata nel capitolo precedente) è emerso che le pratiche non sono state chiuse, manca la comunicazione di inizio lavori riferita all'ultima SCIA presentata, per la quale si dovrà procedere alla comunicazione con il pagamento di una sanzione di €. 200,00.

Successivamente, sarà necessario completare i lavori, presentare la SCEA di fine lavori, pagare la sanzione per la SCEA (Al momento non è quantificabile).

A questo punto si avrà uno stato legittimo corrispondente all'ultima SCIA presentata, e, per tutte le opere non eseguite, sarà necessario presentare una nuova pratica.

In occasione del sopralluogo non sono state accertate difformità da incidere sulla rendita catastale, rispetto alle planimetrie catastale depositate in atti presso il Catasto di Forlì.

Per quanto riguarda, invece, la regolarità Amministrativa Urbanistica Edilizia, al momento, non è possibile rilasciarla in quanto occorre presentare le pratiche sopra indicate, che potrebbero avere dei rigetti, poiché non è prevista la possibilità di avere n. 3 unità abitative, come risultano attualmente accatastate.

Si ritiene doveroso precisare che ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o meglio indicato o quantificato nei costi (quindi non detratto dal valore dell'immobile al capitolo specifico della stima) deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

Si intendono altresì escluse dalle Sanatorie, tutte quelle opere che risultassero avere valenza strutturale, eseguite non in conformità con la normativa sismica vigente, stante l'incertezza delle pratiche da presentare.

- 13.0) ***verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico ……***

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

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

Trattandosi una unità abitative, si ritiene che le spese normali di gestione ordinaria, siano pari a €. 500,00 circa annui, al netto di imposte e delle spese straordinarie e di riscaldamento, riferita ad ogni lotto.

- 15.0) ***accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto..***

Trattasi di ex fabbricato a servizi (Fienile), successivamente trasformato con cambio d'uso da servizi agricoli in abitazione per coltivatore diretto e collaboratore famigliare realizzato da impresa privata.

Qualora l'acquirente non abbia titolo di coltivatore diretto, se acquista solo la nuda proprietà, non è soggetto al pagamento degli oneri, ed in caso acquisti tutto il bene è da verificare l'eventuali pagamento degli oneri al Comune, a causa della decadenza dei benefici di coltivatore diretto.

- 16.0) ***Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica…***

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale non era emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" per le porzioni immobiliari oggetto di procedura, pertanto si è proceduta con la redazione.

- Lotto Primo (Sub.ni 11-12-13)

E' stato predisposto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica n°09782-021967-2026 rilasciato il 05/03/2026 valido fino al 05/03/2036, dove si evince che il bene è in classe energetica "B". (All.to "13")

- Lotto Secondo (Sub.ni 5-6-7)

E' stato predisposto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica n°09782-021964-2026 rilasciato il 05/03/2026 valido fino al 05/03/2036, dove si evince che il bene è in classe energetica "B". (All.to "14")

- 17.0*) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,……*

Le proprietà immobiliari oggetto di procedura fallimentare risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, identificate al Foglio 95, particella 202, sub. ni 5-6-7-11-12 e 13.

- 18.0) *Qualora rilievi variazioni colturali o cambio d'uso, ……*

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate delle variazioni d'uso.

- 19.0) *Proceda alla stima dei singoli beni ……*

La superficie convenzionale delle unità immobiliari è stata desunta dagli elaborati depositati in Comune di Meldola, confrontate con le misurazioni eseguite in loco.

- **Lotto primo** (Sub.ni 11-12-13):

Centrale termica/deposito (Sub. 11)	mq. 69,07 al 50% =	mq. 34,53
Parte residenziale (Sub. 12)	mq. 63,26 al 100% =	mq. 63,26
Parte residenziale (Sub. 13)	mq. 7,78 al 100% =	mq. 7,78
Portico	mq. 21,94 al 30% =	mq. 6,58
	Complessivi	mq. 112,15

****

- **Lotto secondo** (Sub.ni 5- 6 - 7:

Parte residenziale (Sub. 5)	mq. 85,67 al 100% =	mq. 85,67
Parte residenziale (Sub. 6)	mq. 23,75 al 100% =	mq. 23,75
Parte residenziale (Sub. 7)	mq. 1,59 al 50% =	mq. 0,79

Portico	mq. 7,36 al 30% =	mq. 2,21
	Complessivi	mq. 112,42

- **Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati di tipologia a schiera situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con caratteristiche similari.

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.

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (MCA)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Strada San Colombano	250	€ 189.000,00	€ 756,00
Casa indipendente periferia di Meldola	352	€ 249.000,00	€ 707,38
Casa indipendente Rocca delle Caminate	841	€ 528.750,00	€ 628,71
		V. medio	€ 697,36

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate

Comune: MELDOLA

Fascia/zona: Suburbana/SAN COLOMBANO, RICO', GUALDO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	3,2	4,3
Box	NORMALE	660	880	L	2,2	2,9
Ville e Villini	NORMALE	1150	1450	L	4,1	4,9

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, le sue condizioni, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore minimo reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a:

[(€. 697,36 + €. 950,00):2] = **€./mq. 823,68**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione da completare) = 0,90

Condizioni dei materiali interni = 0,95

Posizione = 0,80

Coefficiente globale pari a:

KT = 0,90 * 0,95 * 0,80 = **0,68**

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

V. unitario = €./mq. 823,68 * 0,68 = **€./mq. 559,64**

Pertanto avremmo:

- Valore Lotto primo:

V. Immobile = Mq. 112,15 x €./mq. 559,64 = **€. 62.763,63**

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, pari a : - €. 6.276,36

- Valore complessivo dell'immobile al netto della garanzia €. 56.487,26

- Valore della nuda proprietà in capo ad

Considerando che il sig. è nato il 20/08/1939 (anni 86), con un coefficiente per la quota dell'usufrutto pari al 20%, con una percentuale per la nuda proprietà pari all'80%.

€. 56.487,26 x 80% = €. 45.189,81

- Valore dell' usufrutto in capo a Bertaccini Arnaldo

€. 56.487,26 x 20% = €. 11.297,45

****

- <u>Valore Lotto secondo</u>:

V. Immobile = Mq. 112,42 x €./mq. 559,64 = **€. 62.914,73**

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, pari a : <u>- €. 6.291,47</u>

Valore complessivo dell'immobile al netto della garanzia €. 56.623,26

- Valore di ½ di nuda proprietà in capo ad Bandolieri Alex.

€. 56.623,26 x 80% = €. 45.298,61 : 2 = €. 22.649,30

- Valore di ½ di nuda proprietà in capo ad Bandolieri Silver.

€. 56.623,26 x 80% = €. 45.189,81 : 2 = €. 22.649,30

- Valore dell' usufrutto in capo a Bertaccini Arnaldo

€. 56.623,26 x 20% = €. 11.324,66

NB: Con la decurtazione del 10% per la mancanza di garanzia, si ritiene di avere parzialmente ridotto e previsto eventuali spese per il completamento delle pratiche o di eventuali rimesse in pristino, non potendo quantificare il costo esatto, senza la presentazione di una pratica edilizia.

- 20.0) *<u>Nell'ipotesi in cui la società fallita sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti …</u>*

- Lotto primo:

I beni risultano in capo per la nuda proprietà al sig. [redacted] e per l'Usufrutto in capo al Sig. [redacted].

La tipologia del bene **non permette nessuna divisibilità dello stesso, considerate le dimensioni e la tipologia dell'unità immobiliare**.

- Lotto secondo:

I beni risultano in capo per il 50% di nuda proprietà al sig. [redacted] e per l'Usufrutto in capo al Sig. [redacted], e il restante 50% è in capo al sig. [redacted] per la nuda proprietà e per l'Usufrutto in capo al Sig. [redacted].

La tipologia del bene **non permette nessuna divisibilità dello stesso, considerate le dimensioni e la tipologia dell'unità immobiliare**.

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

- Lotto Primo

Nuda proprietà di unità immobiliari (sub.ni 11-12-13) che comprendono una centrale termica/deposito e un alloggio con porticato e corte esclusiva, site in Comune di Meldola Strada Vernacchia – Motevescovo n. 41.

Le parte a servizi si trova in condizioni manutentive mediocri, mentre la parte abitativa risulta internamente finita, ma da completare esternamente. Le finiture sono normali, con pavimenti in ceramica, parte in tamburato, infissi in allumminio.

L'abitazione si estende su di un unico livello con una superficie di mq. 85, circa, oltre al deposito di mq. 60 circa.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si evince che l'immobile è classificato in classe B.

Vendita soggetta a tassa di registro.

- Lotto Secondo

Quota di ½ di Nuda proprietà di unità immobiliari (sub.ni 5-6-7) che comprendono locali adibiti alla residenza, con portico e corte esclusiva, site in Comune di Meldola via Vernacchia-Montevescovo nn. 41.

Internamente le unità immobiliari risultano finite con materiali di media qualità, con pavimenti in materiale ceramicato, infissi in alluminio, porte in tamburato.

L'abitazione si estende per un unico livello con una superficie di mq. 110, circa, oltre l'area esclusiva.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno/pranzo/tavernetta, dismpegno, due camere da letto e bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si evince che l'immobile è classificato in classe B.

Vendita soggetta a tassa di registro.

-22.0) ***Precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in un Lotto Unico o in più Lotti….***

I beni oggetto di procedura fallimentare vengono proposti per una vendita in due lotti, come prospettato nella presente relazione.

-23.0) ***provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile(Vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad IVA); ….***

Trattasi di vendita con provenienza da privato, pertanto soggetto a Tassa di Registro.

-24.0) ***Conclusioni riepilogative.***

- 24.1) Quota della NUDA proprietà di porzioni immobiliari site in Comune di Meldola, via Strada Vernacchia – Montevescovo n. 45, censite al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 95**, **Particella 202:**

- subalterno 11, categoria D/10, rendita catastale €. 806,00;

- subalterno 12, categoria A/3 classe 1, vani 2, superficie catastale mq. 27, superficie escluse aree scoperte mq. 27, rendita catastale €. 149,77

- subalterno 13 (BCNC ai sub. 11 e 12 **W.C.)**

Con i relativi diritti condominiali sul terreno di sedime e pertinenza censito al Foglio 95 del medesimo Comune con la particella 202, Ente Urbano di mq. 2092 catastali,
in capo alla ditta catastale:

- Valore complessivo dell'immobile al netto della garanzia €. 56.487,26

- Calcolo valore della nuda proprietà in capo ad

Considerando che il sig. è nato il 20/08/1939 (anni 86), con un coefficiente per la quota dell'usufrutto pari al 20%, con una percentuale per la nuda proprietà pari all'80%, si la seguente suddivisione:

€. 56.487,26 x 80% = €. 45.189,81

- Valore dell' usufrutto in capo a Bertaccini Arnaldo

€. 56.487,26 x 20% = €. 11.297,45

- 24.2) **<u>Quota pari ad 1/2 di NUDA</u> proprietà** di porzioni immobiliari site in Comune di Meldola, via Strada Vernacchia – Montevescovo n. 45, censite al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 95**, **Particella 202:**

- subalterno 5, categoria D/10, rendita catastale €. 586,00;

- subalterno 6, categoria A/3 classe 1, vani 1,0, superficie catastale mq. 27, superficie aree scoperte escluse mq. 27, rendita catastale €. 74,89;

- subalterno 7, (BCNC ai sub. 5 e 6 **W.C.**)

Con i relativi diritti condominiali sul terreno di sedime e pertinenza censito al Foglio 95 del medesimo Comune con la particella 202, Ente Urbano di mq. 2092 catastali,
in capo alla ditta catastale:

Valore complessivo dell'immobile al netto della garanzia €. 56.623,26

- Calcolo valore di ½ di nuda proprietà in capo ad Bandolieri Alex.

€. 56.623,26 x 80% = €. 45.189,81 : 2 = €. 22.649,30

- Valore di ½ di nuda proprietà in capo ad [illegible]

€. 56.623,26 x 80% = €. 45.189,81 : 2 = €. 22.649,30

- Valore dell' usufrutto in capo a [illegible]

€. 56.623,26 x 20% = €. 11.324,66

(i valori comprendono l'incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull'area di sedime)

L'immobile non presenta delle irregolarità da incidere sulla rendita catastale, mentre necessità di completamento delle pratiche edilizie, con la necessità di sanatorie.

Peraltro, si segnala la necessità di dover presentare una pratica per ogni comproprietario e/o proprietario dell'immobile nella sua interezza.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

- Note.

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L’esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L’esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

*Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell’ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici, lo stato delle pratiche edilizie e le eventuali possibilità edificatoria 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.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 12/03/202 Il Perito incaricato

Geom. Roberto Zanella

Allegati:

All.to "1" – Sentenza del 13/06/2025;

All.to "2" – Documentazione catastale lotto primo;

All.to "3" – Documentazione catastale lotto secondo;

All.to "4" – Atto provenienza notaio Brunelli Cinzia del 10/03/2009;

All.to "5" – Atto notaio Adalberto Mercatali del 30/06/1988

All.to "6" – Atto notaio Adalberto Mercatali del 19/12/1989 (Rettifica);

All.to "7" – Contratti Agenzia delle Entrate

All.to "8" – Certificati

All.to "9" – Ispezione a nome del sig. [illegible]

All.to "10" – Ispezione a nome del sig. [illegible]

All.to "11" – Ispezione per immobili

All.to "12" – Documenti Amministrativi

All.to "13" - Copia Attestato di prestazione Energetica Lotto Primo

All.to "14" - Copia Attestato di prestazione Energetica Lotto Secondo.