

ALBERTO FAROLFI

geometra

Tel/fax 0543/34799

albertofarolfi57@gmail.com

alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 47/ 2024

“

RELAZIONE PERITALE

(Rapporto di Valutazione al 17.03.25)

Imm.le in CESENA – FC

Via Delle Mele n.40

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara VACCA

Curatore: Dott.ssa Tecla SUCCI

Forlì, 17 marzo 2025

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ- CESENA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 47/ 2024

“MELE, GATTOGGIO, SERRI, MANTOVANI E C.”

(Rapporto di Valutazione al 17.03.25)

FORLÌ- CESENA (FC)

Cesena

Viale delle Mele n.40

Capannone ad uso deposito



- Quesito 01 – Identificazione immobili
- Quesito 02 - Oggetto di stima / descrizione
- Quesito 03 - Ditta proprietaria / Provenienza
- Quesito 04 – Stato di possesso
- Quesito 05 – Iscrizioni / Trascrizioni
- Quesito 06 – Planimetrie immobili
- Quesito 07 – Omissioni
- Quesito 09 – Formalità / Vincoli Condominiali
- Quesito 10 – Destinazione urbanistica
- Quesito 11 – Regolarità Edilizia ed Urbanistica
- Quesito 12 – Regolarizzazione
- Quesito 13 – Censo / Livello / Uso Civico
- Quesito 14 – Spese di Gestione / Straordinarie / Insoluti
- Quesito 15 – Regime Edificatorio
- Quesito 16 – Attestato Di Prestazione Energetica
- Quesito 17 – Censimento Catastale NCEU
- Quesito 18 – Variazioni Colturali / Cambi d’Uso
- Quesito 19 – Stima del Bene
- Quesito 20 – Proprietà / Comproprietà
- Quesito 21 – Elementi utili alle operazioni di vendita
- Quesito 22 – Definizione Lotti
- Quesito 23 – Regime fiscale

Quesito 01 – Identificazione immobili

- Identificazione catastale “terreni”

Comune di Cesena (FC) Fg.76:

- part. 1135, Ente Urbano, mq.1.324;

- Identificazione catastale “fabbricati”

Comune di Cesena (FC) Fg. 76:

- part. 1135, cat. D/7, R. 9.201,16

N.B. – Aggiornamento DOCFA FO0021327 del 10.03.25

Catastalmente intestati a:

con sede in

- Confini (come da risultanze catastali):

Via delle Mele (Comune di Cesena),

Quesito 02 - Oggetto di stima / descrizione

Trattasi di fabbricato ad uso “deposito” oltre che dell’area esclusiva su cui sorge, frazionato da cielo a terra, posto all’interno del complesso artigianale ex Arrigoni, Via delle Mele n.40.

Ubicato in zona artigianale/produttiva in prossimità del nucleo abitativo periferico di Cesena “Case Scuola Vecchia”, all’interno del Comparto denominato “Ex Arrigoni”.

Detto insediamento è posto in direzione nord-ovest del nucleo cittadino di Cesena.

Vicinanza svincolo E45 e Secante SS726 di Cesena.

L’unità occupa l’intera superficie della particella catastale di appartenenza, in quanto è rappresentata da un fabbricato di tipo a schiera, così come tutti quelli ricavati dalle originarie costruzioni costituenti l’ex comparto Agroalimentare “Arrigoni”.

Attualmente tutti i percorsi carrai che si snodano fra le varie strutture artigianali e non, costituiscono una viabilità pubblica sviluppata all’interno dell’ex maglia lavorativa.

Tutte le strutture sono infatti costituite da una simile conformazione costruttiva, in moduli prefabbricati, sia per quanto riguarda le pilastrature a maglia regolare, i tamponamenti in pannelli cementizi e le coperture in lastre di cemento nervate.

Il capannone, così come tutto il complesso, gode di una apprezzabile ubicazione in quanto sorge nelle vicinanze del casello autostradale Cesena Nord, oltre chiedi altre importanti strutture agroalimentari in zona (Orogel, ecc.).

L'immobile è costituito da due volumi, di cui quello maggiore ad uso capannone – magazzino, con forma ad L, oltre ad un'altra porzione dotata di sola copertura (definita "porticato") posta sul fronte strada che svolge funzioni di parcheggio e/o carico/scarico merci (recintata sul fronte stradale).

Si osserva come sia l'unità oggetto di accertamento, che tutte le perimetrali confinanti (almeno per quanto visibile dall'esterno) ricalcano una tipologia costruttiva e di finitura riconducibile all'originaria costruzione, salvo ovviamente interventi di miglioria eseguiti al suo interno.

Nel caso in specie risultano di più recente realizzazione la scala di collegamento fra il capannone P.Terra e del corpo servizi a P.Soppalco (ora in metallo e legno), oltre che rifacimento delle pavimentazioni ed infissi del corpo uffici P.T. e servizi al P.Soppalco.

Per quanto riguarda gli spazi ad uso magazzino le finiture sono di tipo standard riscontrabili in locali di questa tipologia, ovvero pavimentazioni in cemento liscio con spolvero al quarzo, elementi strutturali in vista (pilastri e travi), infissi in metallo, ampi portoni a libro coibentati sul fronte strada.

Proprio per la sua conformazione a schiera, le aperture esterne sono presenti solo sul prospetto di Via delle Mele, pertanto l'immobile risulta carente di illuminazione naturale: ciò maggiormente amplificato anche dalla presenza di elementi architettonici di facciata (travi aeree) posti a collegamento con i capannoni fronte strada, posizionati in prossimità dell'unità in oggetto.

All'interno sono presenti solo impiantistiche elettriche fuori traccia, di tipo a canalina, delle quali non è possibile risalirne al funzionamento (contatori non allacciati al momento del sopralluogo) sia alla loro regolarità costruttiva.

Nessun impianto di riscaldamento presente

Al momento del sopralluogo sono presenti infiltrazioni sul lato sx rispetto all'ingresso lato uffici, nella zona a magazzino in prossimità di una pilastratura verticale in confine con proprietà adiacente.

Quesito 03 - Ditta proprietaria / Provenienza

N

cor

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito Notaio Giunchi Paolo in Cesena del 26.06.2000, Rep. 122081 Racc.39064, registrato a Cesena il 10.07.00 al n.2079 e trascritto a Forlì in data 06.07.2000 all'art.6256

Quesito 04 – Stato di possesso

Nessuna occupazione presente.

Quesito 05 – Iscrizioni / Trascrizioni

In adempimento al quesito ed a seguito di accertamenti ipocatastali svolti presso Conservatoria RR.II. Agenzia delle Entrate, ecc. risulta quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- *Trascrizione contro del 20.12.24 – R. Part. art.16201*

Sentenza di apertura Liquidazione giudiziale

Tribunale di Forlì - Rep. 116/2024 del 10.12.2024

Favore: *Massa dei Creditori della Liquidazione controllata della*

Contro:

Grava: *Fabbricato in Cesena, via delle Mele, distinto al NCEU Fg.76 Part,1135 cat. D/7 su area NCT Fg.76 Part.1135 Ente Urbano di mq.1.324*

ISCRIZIONI CONTRO

- *Iscrizione contro del 18.05.17 – R. Part. art.1379*

Mutuo

Notaio in Cesena - R.

Favore:

Contro:

Totale: Capitale: Durata.

Grava: *Fabbricato in Cesena, via delle Mele, distinto al NCEU Fg.76 Part,1135 cat. D/7 su area NCT Fg.76 Part.1135 Ente Urbano di mq.1.324*

Quesito 06 – Planimetrie immobili

In adempimento all'incarico si è effettuato accesso presso agenzia del Territorio riscontrando la presenza di n.-1 planimetria catastale: la stessa si è dimostrata non conforme allo stato dei luoghi, pertanto si è provveduto all'aggiornamento con procedura *DOCFA Prot.FO0021327 del 10.03.25* (vedi allegato).

Quesito 07 - Omissioni

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

Quesito 08 – Formalità, vincoli, ecc.

- Inquadramento Urbanistico:

Il PUG vigente del comune di Cesena individua l'immobile all'interno dei "Tessuti produttivi - commerciali": trattasi di tessuti misti che contengono attività produttive e attività commerciali all'ingrosso o anche al minuto di beni durevoli e anche studi professionali, uffici e altre attività miste, ecc.

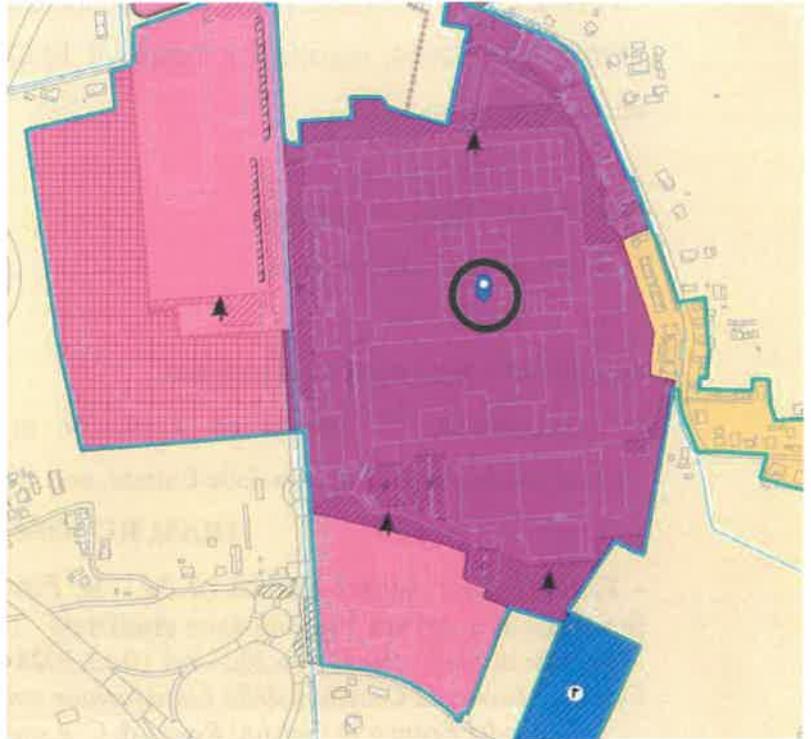
Sono collocati in prevalenza ai limiti del centro urbano e lungo gli assi viari di grande distribuzione.

- Atti / Convenzioni / Scritture

L'unità immobiliare fa parte del "Consorzio Area ex-Arrigoni" che gestisce la manutenzione delle opere di urbanizzazione ricadenti nell'insediamento produttivo.

Nello statuto viene richiamata una precedente Convenzione tra il Comune di Cesena e la Soc. FINSOGE Srl del 04.07.2002 – notaio P. Giunchi del 04.07.2002 Rep.133885/43241, Reg. a Cesena 23.07.02 n.2309 mod.1. per l'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di un'area di completamento (Comparto Arrigoni).

N.B. - Per ogni specifico dettaglio si rimanda alle scritture fornite dal Consorzio.



Quesito 09 – Formalità / Vincoli Condominiali

Nessuna formalità emersa

Quesito 10 – Destinazione urbanistica

Si rimanda al Quesito 08)

Quesito 11 – Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Quesito 12 - Regolarizzazione

- Titoli Edilizi / Urbanistici

Dalle verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Cesena si è ricostruito quanto segue:

- il complesso è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967
- DIA n.759 del 15.12.1999 - P.G. 41697 (non reperita copia)
- DIA n.1678 del 19.06.2000 in Variante (reperita copia digitale)
- salvo altro
- nessuna Dichiarazione di Agibilità riscontrata

- Conformità Edilizia

Alla luce delle ricerche e dei sopralluoghi, è così oggi possibile accertare:

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi, effettuate misurazioni dell'immobile mettendolo a confronto con ultimo titolo edilizio rilasciato (DIA n.1678 del 19.06.2000), sono state riscontrate opere difformi e comunque tali da non limitare la commerciabilità del bene, per tale ragione si ritiene l'immobile NON CONFORME.

- Regolarizzazione Edilizia

Accertato che le opere difformi risultano sanabili secondo il Regolamenti Edilizi vigenti in Comune di Cesena, si ritiene che il costo per la loro regolarizzazione e/o eventuale messa in pristino, comprensivo di oblazioni, diritti comunali, competenze tecniche e quant'altro necessario, sia commisurabile nella somma forfettaria di €. 5.000,00 oltre IVA e Contr.

Quesito 13 – Censo / Livello / Uso Civico

Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello agricolo od altro, gravanti sui beni in liquidazione.

Quesito 14 – Spese di Gestione / Straordinarie / Insoluti

Accertato l'inserimento dell'immobile all'interno del Consorzio Ex Arrigoni, si è proceduto a prendere contatto con lo stesso nella persona del I _____, al fine di acquisire le informazioni contabili ed assembleari come da quesito.

Dai documenti contabili prodotti emerge che all'immobile de quo sono assegnati 12,798 m/m.

Si riporta pertanto quanto riferito dal Consorzio:

- SPESE STRAORDINARIE: alla richiesta non viene fornita alcuna informazione e/o indicazione relativa ad eventuali spese straordinarie già deliberate – si ritiene pertanto che non ne sussistano;

- SPESE DI GESTIONE / MANUTENZIONE: stante i bilanci preventivi 2024 e 2025, ed il bilancio consuntivo 2024, relativamente alle spese di gestione e manutenzione della porzione di immobile in capo alla Soc. in liquidazione, emergerebbe un saldo negativo comprensivo di Iva pari ad €. 1.664,21 (pagamento in n.2 rate di €. 832,10 previste al 31.03.25 ed al 31.09.25).

Quesito 15 - Regime Edificatorio

La porzione di immobile oggetto di accertamento è stata realizzata in data al momento non accertabile, comunque anteriore al 1967, facente parte di un complesso produttivo industriale ora denominato Ex Arrigoni.

Si ritiene pertanto che, viste le caratteristiche e tipologie costruttive, nonché i più recenti titoli edilizi rilasciati e reperibili, l'immobile NON SIA STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA / CONVENZIONATA / AGEVOLATA.

Quesito 16 - Attestato Di Prestazione Energetica

L'immobile risulta già dotato dei seguenti attestati:

Fg.76 Part.1135 (Porzione A)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 06052-600225-2024

Classe Energetica "E" EP gl,nren 174,64 kWh/m² anno.

Valido al 26.08.2034

Fg.76 Part.1135 (Porzione B)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 06052-600227-2024

Classe Energetica "F" EP gl,nren 185,57 kWh/m² anno. Valido al 26.08.2034

Quesito 17 – Censimento Catastale NCEU

In adempimento all'incarico si è effettuato accesso presso agenzia del Territorio riscontrando la presenza di n. 1 planimetria catastale: la stessa si è dimostrata non conforme allo stato dei luoghi, pertanto si è provveduto all'aggiornamento con procedura *DOCFA Prot.FO0021327 del 10.03.25* (vedi allegato).

Per tale ragione si ritiene l'immobile CONFORME.

Quesito 18 – Variazioni Colturali / Cambi d’Uso

Nessuna variazione necessaria, trattasi di immobile urbano

Quesito 19 – Stima del Bene

Il Perito, esaminate le finalità del quesito, ha provveduto a calcolarne la consistenza dell’immobile, eseguendo misurazioni sul posto, confrontandole anche con elaborati catastali ed edilizi.

Attraverso sopralluoghi sono state assunte tutte le informazioni utili alla stima, quali l’ubicazione, l’orientamento, l’accessibilità, la tipologia costruttiva, lo stato conservativo, ecc., in particolare l’inserimento nell’ampio contesto di costruzioni costituenti l’Ex consorzio Arrigoni.

La determinazione dei valori unitari di stima è avvenuta per comparazione ad altri edifici/u.i. di simili caratteristiche in zona, avvalendosi di proprie conoscenze di mercato e raffrontandole anche con valori OMI.

I procedimenti di stima sono avvenuti secondo una valutazione basata su criteri “tecnico-comparativi”.

Per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. “convenzionali”, suddivise per destinazione edilizia, riconducibile all’unico titolo edilizio disponibile, oltre che destinazioni catastali, entrambi lo individuano alla destinazione “magazzino”.

Per sup. convenzionale si intende la superficie ottenuta dall’applicazione di coefficienti correttivi che, se applicati, consentono una realistica individuazione commerciale degli spazi da stimare, secondo le modalità di mercato operanti in zona.

La superficie così calcolata comprende per l’intero le murature perimetrali, ed al 50% quelle di divisione fra le varie u.i. e/o porzioni.

Relativamente agli immobili in cui sono emersi costi di ripristino, regolarizzazione, ecc. questi vengono posti in detrazione al valore di stima, ovvero:

Calcolo Superficie Convenzionale

- Unità principale “Magazzino/Deposito”

mq. 964,50 x 1,00 = mq. 964,50

- Portico esterno coperto

mq. 324,00 x 0,60 = mq. 194,40

- Ufficio P.T.

mq. 46,70 x 1,20 = mq. 56,04

- Servizi P.1°

mq. 48,80 x 0,90 = mq. 43,92

tot. Sup. Convenzionale mq. 1.258,86

VALORE DI STIMA INTERO

mq. 1.258,86 x €/mq. 550,00 = €. 692.373,00

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

€. 692.373,00 x 0,80 = €. 553.898,40

a detrarre:

- costi di regolarizzazione Edilizia/Urbanistica (-) €- 5.000,00

valore €. 548.898,40

arrotondato a €. 550.000,00 €/cinquecentocinquantamila

Quesito 20 – Proprietà / Comproprietà

La procedura risulta proprietaria dell'intero (1000/1000).

Quesito 21 – Elementi utili alle operazioni di vendita

- Quota 1/1 P.P.

- Destinazione: capannone ad uso magazzino compreso pertinenze da cielo a terra

- Stato di conservazione: normale

- Viabilità: principale/secondaria

- Costruzione fabbricato: fabbricato ante 1967

succ. DIA anno 2000

- Sup. Convenzionale totale = mq. 1.258,86

- Valore locativo (quota 1/1) dell'immobile in €/annui 25.000,00

- VALORE LOTTO UNICO (quota 1/1 p.p.) €. 550.000 €/cinquecentocinquantamila

Quesito 22 – Definizione Lotti

Stante la conformazione dell'immobile si definisce la vendita proponibile in LOTTO UNICO

Quesito 23 – Regime fiscale

L'immobile è pervenuto alla società in liquidazione con Atto Di Compravendita a rogito Notaio P. Giunchi in Cesena (FC) del 26.06.2000 Rep. 122081/39064, in regime di *“compravendita soggetta ad imposta sul Valore Aggiunto”*

Forlì, 17 Marzo 2025

il Perito Estimatore
Geom. Alberto FAROLFI

Allegati:

- 1) documentazione fotografica
- 2) documentazione catastale
- 3) Visure RR.II.
- 4) Atto di Provenienza
- 5) Titoli edilizi
- 6) APE
- 7) doc. contabili 2024-2025 Consorzio ex Arrigoni / Statuto

