TRIBUNALE DI FORLI'

SECONDA SOTTOSEZIONE CIVILE

PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale R.G. n. 09/2026

Società & C. Sas (P.Iva – REA), nonché delle socie illimitatamente responsabili nata a **e** nata a

Giudice Delegato: Dott.ssa

Curatore: Dott.ssa

RELAZIONE PERITALE CON STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. (CF:), con studio professionale sito in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale L.G. R.G. 9/2026 del Tribunale di Forlì della Società di & C. Sas espone:

- Oggetto dell'incarico: Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:

"- Negozio in via Cantarelli nn. 3,5,7 (sub. 4), magazzino in via Cantarelli n. 5 (sub. 11); due abitazioni in via Cantarelli n. 1 (Sub.ni 12 e 18); quattro garage siti in via Cantarelli n. 9 (sub.ni 5, 8, 9, 10) con le relative pertinenze",

- <u>QUESITI</u>

1. identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;
2. descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;
4. verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. 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 giudiziali definitivi o meno);
5. accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;
6. prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;
7. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, etc.);

8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato *ex* D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale** (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso 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'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13. verifichi se i beni pignorati 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 dei suddetti titoli;
14. verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;
15. accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, 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 derivanti provvedendo all' integrazione in caso di carenze;
16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;

17. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;
18. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti 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 x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco…) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani…), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
22. precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più

lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, etc.;

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

- <u>PREMESSA.</u>

<u>Operazioni peritali eseguite:</u>

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al fine di acquisire i dati amministrativi degli immobili per la verifica della loro regolarità;
- Sopralluogo con rilievo metrico e fotografico eseguito in data 30/06/2026.

- 1.0) ***"identifichi esattamente i beni oggetto della stima, con precisazione dei confini e dei.. omissis..".***

- 2.0) "..descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni.."

La tipologia degli immobili oggetto di stima, che comprende immobili autonomi e di diversa tipologia, per cui si ritiene siano preferibilmente vendibili in 3 lotti distinti.

- LOTTO PRIMO -

<u>Composto da intera proprietà</u> di porzioni di fabbricato condominiale ad uso commerciale con magazzino sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 3-5-7, che si estendono al piano interrato e al piano terra, con autorimessa al piano primo sottostrada accessibile da via Lionello Cantarelli n. 9.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data

01/04/2026.

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- sub. 4, Cat. C/1, classe 1, Consistenza mq 375, Superficie Catastale mq 541, Rendita € 15.861,68.

- sub. 11, Cat. C/2, classe 2, Consistenza mq 54, Superficie Catastale mq 63, Rendita € 432,27.

- sub. 8, Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita € 86,76.

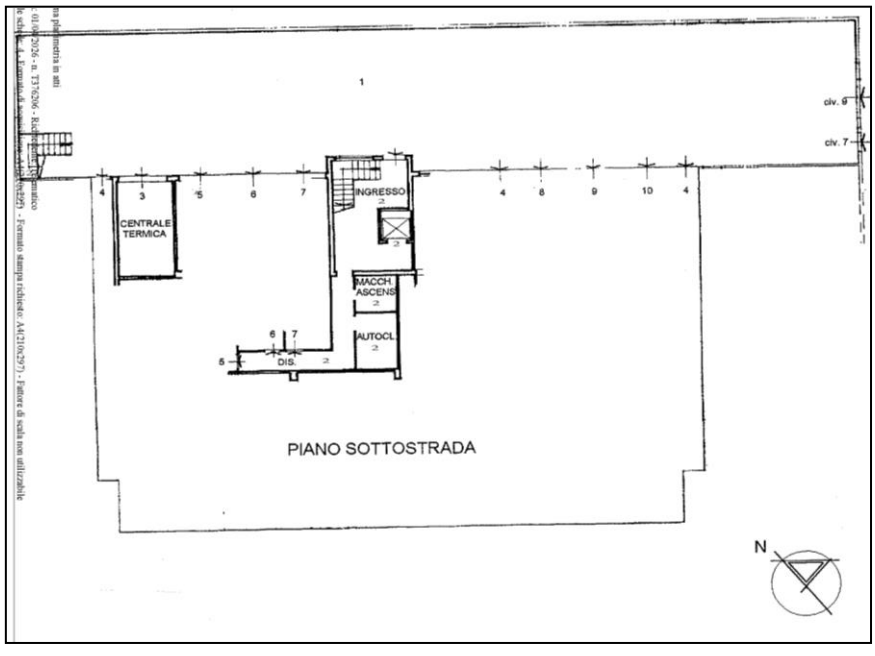
- sub. 3 Bene Comune non Censibile (Centrale Termica al P.S1, Passaggio Esterno, antibagni e bagni al P.T) ai subalterni 4 e 11.

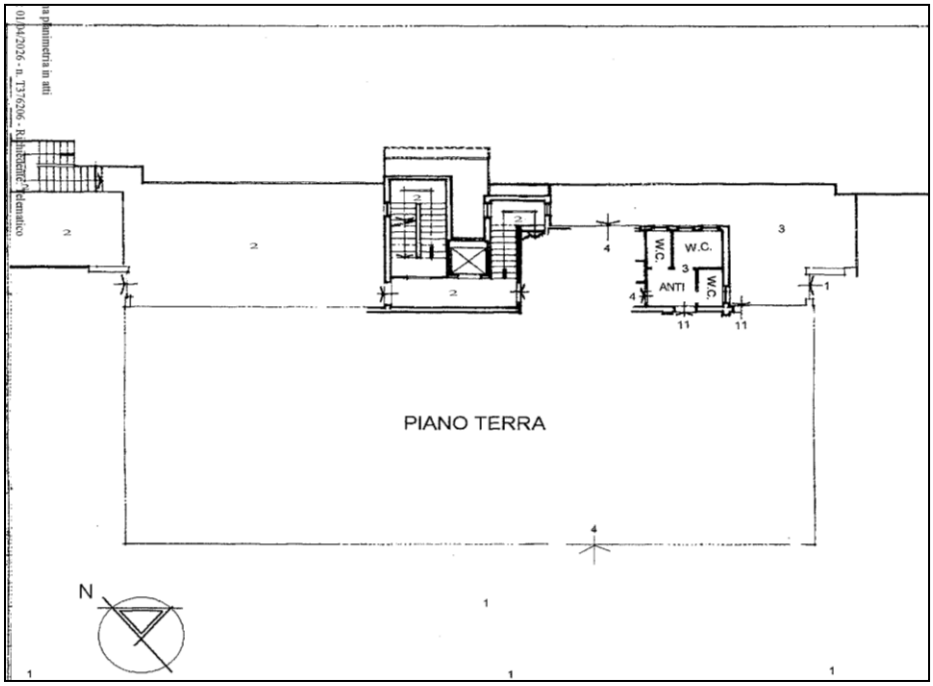
In capo alla ditta catastale: **S.A.S.** **E C.** con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Partita IVA/C.F.:

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via Lionello Cantarelli, altra proprietà S.a.s. e di e C., la proprietà di , con le parti comuni, salvo altri.

Stralcio Quadro dimostrativo.

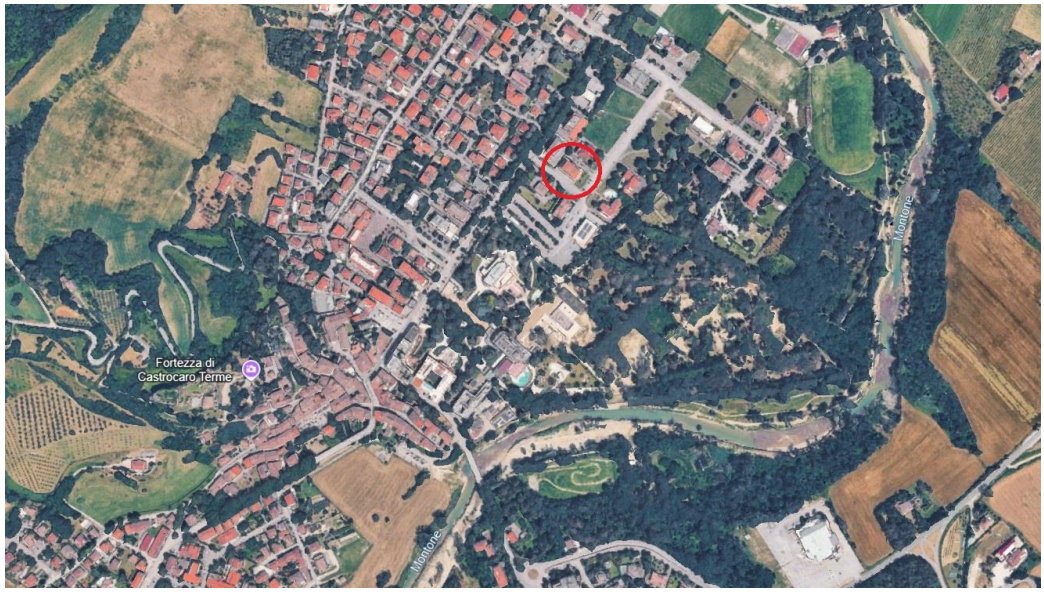




DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile si trova nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli, una traversa di Via Guglielmo Marconi, a circa mt 150 dal Grand Hotel delle Terme.

Si tratta di un fabbricato edificato nei primi anni novanta, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni realizzati mediante una combinazione di mattoni a faccia vista ed elementi intonacati e tinteggiati.



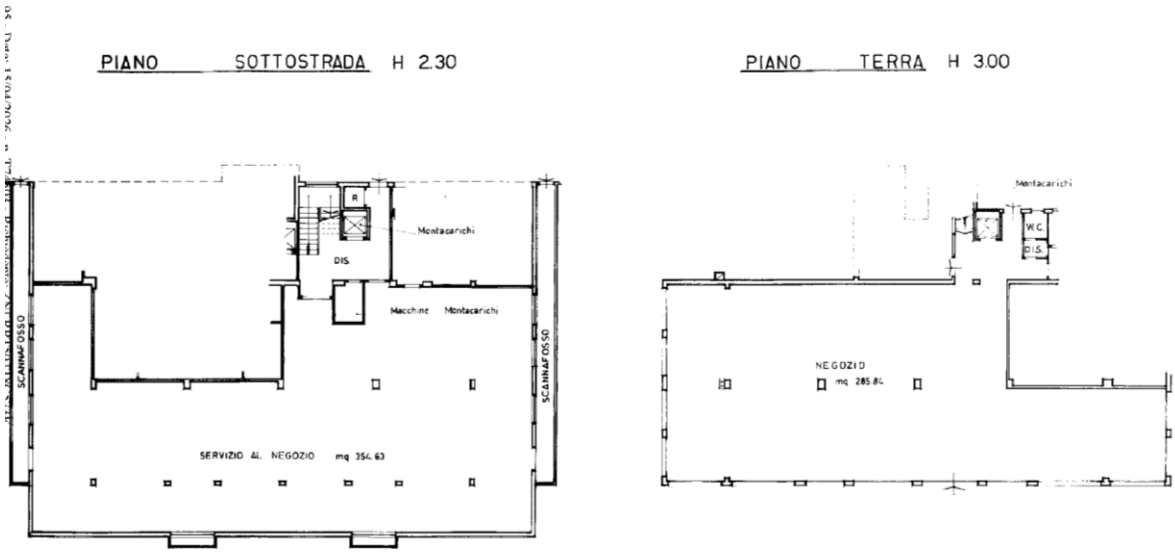
Il Piano Terra è interamente destinato ad attività commerciale (negozio), i piani superiori sono destinati a civili abitazioni mentre le pertinenze (Garage/Servizi) si trovano al Piano Primo Sottostrada.

Il tetto è a falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio, ampi sporti di gronda in cemento armato e camini integrati.

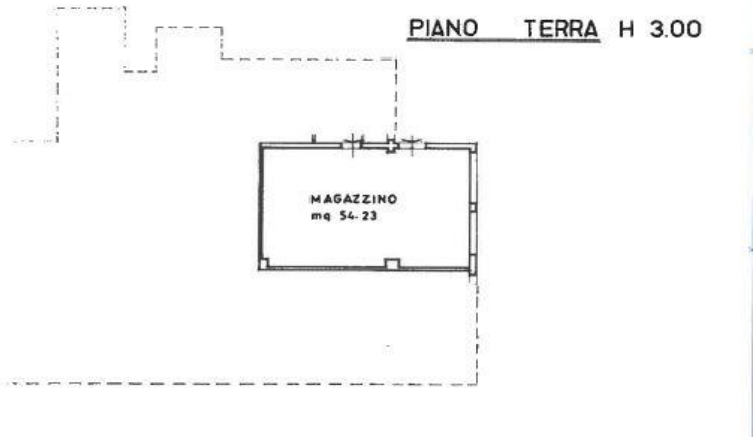
Al piede del fabbricato, lungo il fronte commerciale, è presente un'area pavimentata destinata a camminamenti pedonali e rampe di accesso per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI

Planimetria Catastale Sub. 4



Planimetria Catastale sub. 11



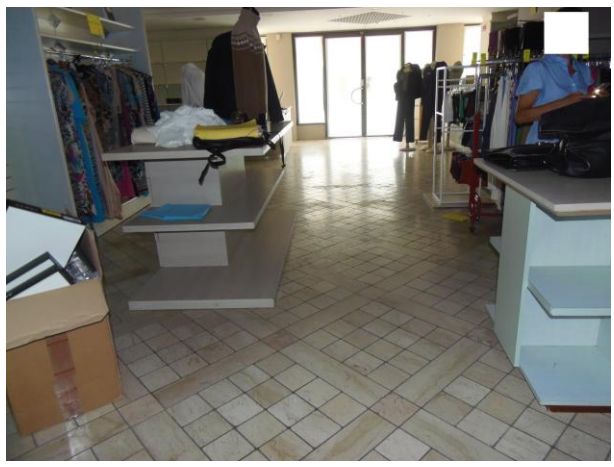
La parte immobiliare destinata a negozio si sviluppa principalmente al piano terra, presentando un'ampia zona espositiva e di vendita rifinita con pavimentazione in piastrelle di ceramica di vari formati e un controsoffitto tecnico a grigliato modulare bianco con faretti e corpi illuminanti integrati, che **mostra localizzati segni di ammaloramento e fessurazione con parziale distacco di alcuni elementi di finitura**, dovuto all'infiltrazioni proveniente dal terrazzo sovrastante a causa di un allagamento;





l'intero fronte commerciale è servito da ampie vetrate continue con infissi metallici e porte d'ingresso coordinate che garantiscono l'esposizione diretta sulla via pubblica.









Il piano interrato (sottostrada) è accessibile tramite un vano scala interno con gradini rivestiti in materiale ceramicato o mediante un impianto di risalita/montacarichi.

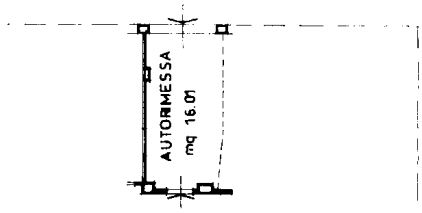
Il livello inferiore presenta una pavimentazione uniforme in piastrelle ceramiche, pareti perimetrali in muratura tinteggiate di bianco lungo le quali si articola un corridoio di intercapedine (scannafosso) per l'aerazione e l'isolamento dall'umidità del terreno, oltre a soffitti con impiantistica elettrica e speciale prevalentemente a vista.

Il lotto comprende inoltre le porzioni comuni individuate dal subalterno 3 (B.C.N.C. Centrale Termica al Piano Sottostrada, Servizi Igienici e area esterna al Piano Terra), i cui locali d'uso presentano pavimenti in piastrelle di ceramica chiara e rivestimenti verticali nei medesimi materiali ceramici posati fino ad altezza d'uomo, completi di apparecchi sanitari in ceramica, porte interne in legno tamburato di colore bianco e infissi alti di aerazione protetti da inferriate esterne.

Nel complesso i locali d'esame si presentano in un normale stato di conservazione e manutenzione funzionale, sebbene si riscontrino diversi fenomeni di umidità di risalita capillare e distacchi superficiali dello strato di tinteggiatura e dell'intonaco al piede delle murature perimetrali e dei pilastri portanti del piano interrato.

Il lotto comprende anche una autorimessa raggiungibile dall’esterno al civico n. 9, collegata internamente con il corridoio comune che conduce al vano scala del fabbricato.

- Planimetria Catastale Sub. 8



PIANO SOTTOSTRADA H 2.30

- DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'unità immobiliare in oggetto è destinata a autorimessa e si sviluppa interamente al piano primo sottostrada del fabbricato (con altezza interna utile pari a 2,30 metri).

L'accesso carrabile è consentito dal retro del fabbricato da una basculante metallica.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker di tonalità grigia.

All'interno del vano sono presenti tubazioni degli scarichi.

Si evidenzia che l'unità non è compartimentata, riscontrandosi la mancanza di una divisione fisica atta a delimitarla rispetto al limitrofo sub. 9.

Attualmente l'impianto elettrico è staccato. Successivamente alla vendita, l'acquirente dovrà provvedere ad un nuovo allaccio.



- LOTTO SECONDO -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato condominiale ad uso abitativo sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 1, che si sviluppa al Piano Primo, con due autorimesse poste al piano primo sottostrada, ingresso dalla via Lionello Cantarelli n. 9.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 07/08/2026 a seguito di variazione per aggiornamento catastale e 01/04/2026.

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- sub. 12, Cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale mq 157, Rendita € 654,61 (Rendita proposta con variazione del 06/08/2026).

In capo alla ditta catastale:

- nata a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), C.F.: , Abitazione in regime di separazione dei beni;
- nata a Forlì il C.F. , Proprietà per 1/2;
- nato a Forlì il , C.F. , Proprietà per 1/2.
- **sub. 9,** Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 19, Rendita € 86,76.
- **sub. 10,** Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita € 86,76.

In capo alla ditta catastale: **S.A.S. E C.** con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Partita IVA/C.F.: .

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via Lionello Cantarelli, altra proprietà S.a.s. e C., la proprietà di , con le parti comuni, salvo

altri.

DESCRIZIONE GENERALE

L’immobile si trova nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli, una traversa di Via Guglielmo Marconi, a circa mt 150 dal Grand Hotel delle Terme.



Si tratta di un fabbricato edificato nei primi anni novanta, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni realizzati mediante una combinazione di mattoni a faccia vista ed elementi intonacati e tinteggiati.

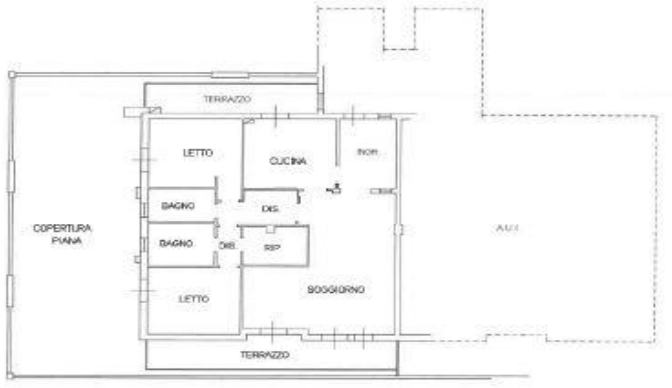
Il Piano Terra è interamente destinato ad attività commerciale (negozio), i piani superiori sono destinati a civili abitazioni mentre le pertinenze (Garage/Servizi) si trovano al Piano Primo Sottostrada.

Il tetto è a falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio, ampi sporti di gronda in cemento armato e camini integrati.

Al piede del fabbricato, lungo il fronte commerciale, è presente un'area pavimentata destinata a camminamenti pedonali e rampe di accesso per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

DESCRIZIONE DELL’UNITA’

Planimetria Catastale Sub. 12



PIANO PRIMO
H: 2,70

L'unità immobiliare in oggetto è destinata a civile abitazione e si sviluppa interamente al piano primo del fabbricato (con altezza interna utile pari a 2,70 metri). Presenta una distribuzione funzionale dei vani interni che articola chiaramente la zona giorno dalla zona notte attraverso un corridoio/disimpegno centrale. L'accesso principale all'appartamento avviene su un vano ingresso che immette direttamente sul soggiorno; da quest'ultimo si accede sul alla cucina abitabile.





La zona notte è composta da due ampie camere da letto, due bagni completi di lavabo e vasi, di cui uno dotato di vasca e uno di box doccia.

L'abitazione dispone di due terrazzi uno posto sul fronte strada accessibile dalla cucina ed uno sul fronte retro accessibile dal soggiorno.

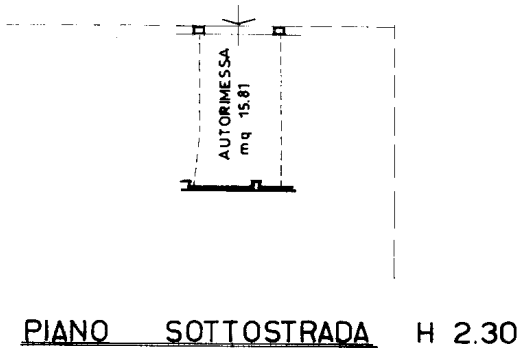




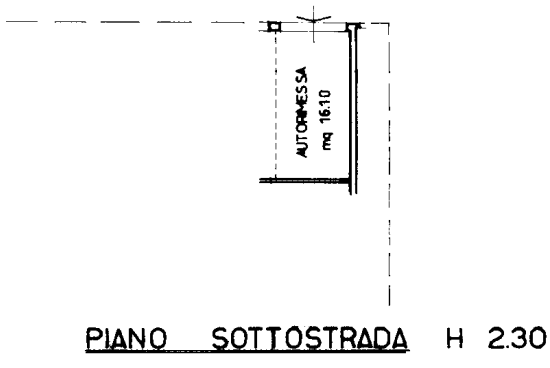
Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera protetti da tapparelle avvolgibili, mentre le porte interne di collegamento sono del tipo tamburato in legno.

I locali di servizio (bagni e cucina) presentano pavimenti e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica posate fino ad altezza pari a circa 2,00 mt, mentre nelle camere e nel soggiorno è presente il parquet.

Planimetria Catastale Sub. 9



Planimetria Catastale Sub. 1



DESCRIZIONI DELLE DUE UNITA'

Le unità immobiliari con destinazione ad autorimessa si estendono interamente al piano primo sottostrada del fabbricato (con altezza interna utile pari a 2,30 metri).

L'accesso carrabile è consentito dal retro del fabbricato, civico n. 9, da due basculanti metalliche.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker di tonalità grigia.

Si evidenzia che le unità non sono compartimentate, riscontrandosi la mancanza di una divisione fisica atta a delimitarle anche con l'unità identificata con il sub. 8.

Attualmente l'impianto elettrico è staccato. Successivamente alla vendita, l'acquirente dovrà provvedere ad un nuovo allaccio.



Nel complesso le porzioni immobiliari si presentano in buono stato di manutenzione generale e conservazione funzionale, con finiture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca della costruzione del complesso edilizio.

- LOTTO TERZO -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato condominiale ad uso abitativo sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 1, che si sviluppa al Piano Primo, con autorimessa al piano primo interrato.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 30/06/2026

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- sub. 18, Cat. A/2, classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale mq 147, Rendita € 755,32.

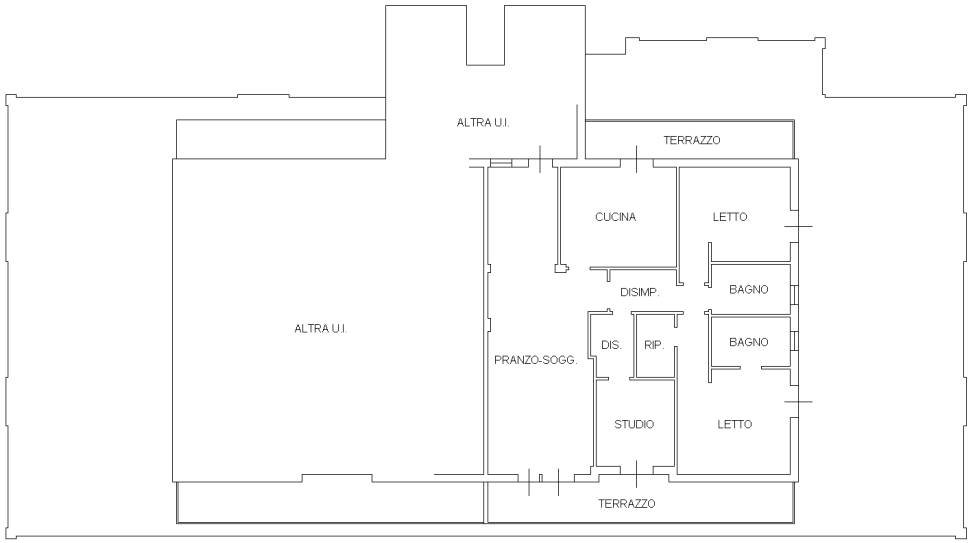
- sub. 5, Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 29, Superficie Catastale totale mq 35, Rendita € 157,26.

In capo alla ditta catastale: **.** con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Partita IVA/C.F.: .

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via Lionello Cantarelli, altra proprietà S.a.s. ., la proprietà di e , con le parti comuni, salvo altri.

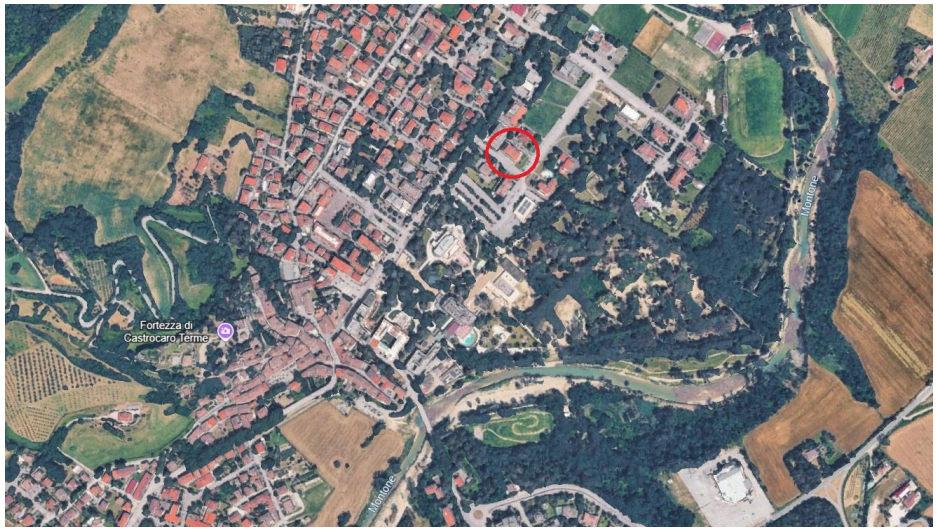
Planimetria Catastale Sub. 18



PIANO PRIMO
H=270

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile si trova nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli, una traversa di Via Guglielmo Marconi, a circa mt 150 dal Grand Hotel delle Terme.



Si tratta di un fabbricato edificato nei primi anni novanta, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni realizzati mediante una combinazione di mattoni a faccia vista ed elementi intonacati e tinteggiati.

Il Piano Terra è interamente destinato ad attività commerciale (negozio), i piani superiori sono destinati a civili abitazioni mentre le pertinenze (Garage/Servizi) si trovano al Piano Primo Sottostrada.

Il tetto è a falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio, ampi sporti di gronda in cemento armato e camini integrati.

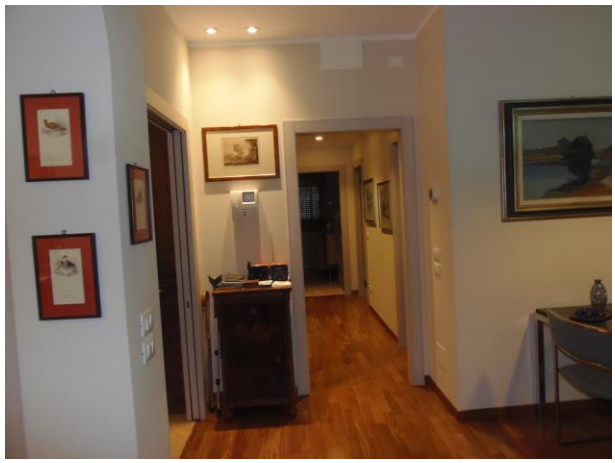
Al piede del fabbricato, lungo il fronte commerciale, è presente un'area pavimentata destinata a camminamenti pedonali e rampe di accesso per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'unità immobiliare in oggetto è destinata a civile abitazione e si sviluppa interamente al piano primo del fabbricato (con altezza interna utile pari a 2,70 metri).

L'ingresso principale si apre direttamente su un ampio e luminoso locale pranzo-soggiorno. Dal soggiorno si accede alla cucina abitabile e successivamente si incontra un primo disimpegno che fornisce l'accesso a un locale studio.





Un secondo disimpegno conduce alla zona notte e ai servizi, comprendente un ripostiglio cieco, due bagni completi disposti adiacenti sul lato est e due ampie camere da letto.

Il compendio è completato da due terrazzi scoperti:

uno a servizio della cucina sul fronte nord, e un secondo terrazzo loggiato che si sviluppa lungo il prospetto sud, sul quale si affacciano direttamente il locale pranzo-soggiorno e lo studio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera protetti da tapparelle avvolgibili, mentre le porte interne di collegamento sono del tipo tamburato in legno.



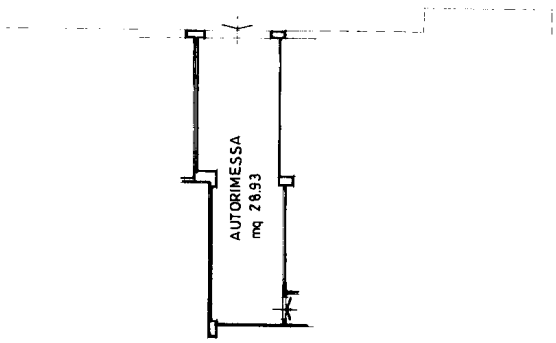


I vani principali sono uniformemente rifiniti con una pavimentazione in parquet, fanno eccezione i locali di servizio: la cucina e i bagni presentano piastrelle in ceramica.





Planimetria Catastale Sub. 5



PIANO SOTTOSTRADA H 2.30

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'unità immobiliare in oggetto è destinata a autorimessa e si sviluppa interamente al piano primo sottostrada del fabbricato (con altezza interna utile pari a 2,30 metri).

L'accesso carrabile è consentito dal retro del fabbricato da una basculante metallica.





La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker di tonalità grigia.

L'autorimessa è collegata internamente con il corridoio comune che conduce al vano scala del fabbricato e collegata all'impianto elettrico, che dovrà essere scollegato e **successivamente alla vendita, l'acquirente dovrà provvedere ad un nuovo allaccio.**

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale e conservazione funzionale, con finiture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca della costruzione del complesso edilizio.

- 3.0) ***"Verifichi la proprietà dei beni e l'esatta loro provenienza .. omissis.."***.

ATTO DI PROVENIENZA

- RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

* Il terreno su cui sorge il fabbricato che comprende le unità in oggetto è stato acquistato in virtù dell'atto del notaio di Forlì del 29/12/1987 Rep. N. , con il quale i sig.ri e vendono alla società " & C. – s.a.s. il terreno sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 23, particella 41 di mq. 1570.

Trascritto a Forlì Art. 905 del 25/01/1988.

STORIA CATASTALE

- LOTTO PRIMO-

- Catasto Terreni -

La Particella 41 del Foglio 23 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta in essere dall'impianto meccanografico del 03/10/1970 come seminativo di classe 1, di superficie 480 mq.

- Con Variazione d'ufficio del 16/05/1981 n. 481 la superficie varia in mq. 1570.

- Con Tipo Mappale del 06/12/1994 n. 4801.1/1994 la particella diviene Ente Urbano di mq. 1570.

- Catasto Fabbricati -

- Con pratica di Costituzione del 23/05/1995 n. 6081.2/1995 vengono costituiti, fra gli altri, i subalterni **4**, 5, **8**, 9, 10, **11**, 12 e 13.

- LOTTO SECONDO -

- Catasto Terreni -

La Particella 41 del Foglio 23 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta in essere dall'impianto meccanografico del 03/10/1970 come seminativo di classe 1, di superficie 480 mq.

- Con Variazione d'ufficio del 16/05/1981 n. 481 la superficie varia in mq. 1570.

- Con Tipo Mappale del 06/12/1994 n. 4801.1/1994 la particella diviene Ente Urbano di mq. 1570.

- Catasto Fabbricati -

- Con pratica di Costituzione del 23/05/1995 n. 6081.2/1995 vengono costituiti, fra gli altri, i subalterni 4, 5, 8, **9**, **10**, 11, **12** e 13.

- LOTTO TERZO -

- Catasto Terreni -

La Particella 41 del Foglio 23 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta in essere dall'impianto meccanografico del 03/10/1970 come seminativo di classe 1, di superficie 480 mq.

- Con Variazione d'ufficio del 16/05/1981 n. 481 la superficie varia in mq. 1570.

- Con Tipo Mappale del 06/12/1994 n. 4801.1/1994 la particella diviene Ente Urbano di mq. 1570.

- Catasto Fabbricati -

- Con pratica di Costituzione del 23/05/1995 n. 6081.2/1995 vengono costituiti, fra gli altri, i subalterni 4, **5**, 8, 9, 10, 11, 12 e **13**.

- Con pratica per variazione della destinazione del 01/12/2009 n. FO 0238334 si sopprime il subalterno 13 (categoria F/3) e si costituisce il subalterno **18** come A/2 di classe 2°, consistenza 6,5 vani, Rendita € 654,61.

- Con variazione del classamento del 18/11/2010 pratica n. FO0203987 varia la consistenza in 7,5 vani, e la Rendita in € 755,32.

- Con variazione del 14/10/2015 si inseriscono in visura i dati di superficie.

- 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..

- Tabelle OMI di riferimento per il calcolo del canone di affitto:

Tabella valori OMI relativi alla Locazione di abitazioni civili

Provincia: FORLI'
Comune: CASTROCARO TERME E SOLE
Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550	L	4,3	5,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,2	4,5
Box	NORMALE	770	950	L	3,1	4,2

Tabella valori OMI relativi alla Locazione di Locali Commerciali

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FORLI'
Comune: CASTROCARO TERME T SOLE
Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1150	1400	L	5,8	7,5	L

- LOTTO PRIMO -

Gli immobili di cui al presente lotto sono nella disponibilità della società

., p. iva 01901810406, in Liquidazione Giudiziale.

Si tratta di un negozio con magazzino e autorimessa, che si sviluppa ai Piani Terra e Seminterrato del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è indipendente.

Sulla unità immobiliare identificata con il sub.no **8** risulta in essere un contratto di locazione a favore della sig.ra , della durata di 6 anni (dal 24/12/2025 al 24/12/2031 -, con un canone di locazione stabilito in € 50,00 mensili, che comprende anche l'unità immobiliare identificata con il sub. 5, facente parte del successivo Lotto Terzo. Si tratta di un box auto situato al piano interrato.

- *Stima del valore locativo sub. 4 e 11.*

Superficie netta convenzionale ai fini del calcolo del canone mq. 554,84.

Valori OMI per locali commerciali da un minimo di €. 5,80 ad un massimo di €. 7,50.

Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore minimo, tenuto conto dello stato dell'immobile, della sua ubicazione e del contesto generale.

Valore locativo minimo mq. 554,84 x €. 5,80 = **€. 3.218,07 Mensili**

- *Stima del valore locativo sub. 8*

Superficie netta convenzionale ai fini del calcolo del canone mq. 16,29.

Valori OMI per box da un minimo di €. 3,1 ad un massimo di €. 4,2:

Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore minimo, tenuto conto dello stato dell'immobile, della sua ubicazione e del contesto generale.

Valore locativo minimo mq. 16,29 x €. 3,1 = **€. 50,50 Mensili**

Alla luce dei calcoli effettuati, la somma complessiva dei valori locativi minimi di riferimento OMI per le due unità ammonta a € 140,18 mensili (pari a € 89,68 per il sub. 5 e € 50,50 per il sub. 8) mentre nel contratto di affitto sopracitato il canone locativo di € 50,00 mensili è riferito ad entrambe le unità.

Appare pertanto evidente come il canone di locazione stipulato nel contratto in vigore, stabilito in soli € 50,00 mensili complessivi per entrambi i lotti, risulti incongruo.

- LOTTO SECONDO -

L'immobile di cui al presente lotto è composto da un alloggio (sub. 12) con due autorimesse (sub.ni 9 - 10) e si trova nella disponibilità della proprietà:

, .

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava abitata dalla sig.ra

con i famigliari.

Stima del valore locativo sub. 12

Superficie netta convenzionale ai fini del calcolo del canone mq. 128,33.

Valori OMI per abitazioni di tipo civile da un minimo di €. 4,3 ad un massimo di €. 5,2:

Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore minimo, tenuto conto dello stato dell'immobile, della sua ubicazione e del contesto generale.

Valore locativo minimo mq. 128,33 x €. 4,30 = **€. 551,82 Mensili**

Stima del valore locativo sub.ni 9 e 10

Sugli immobili di cui ai presenti Lotti (sub.ni 9 e 10) risulta in essere un contratto di locazione a favore del sig. , della durata di 6 anni (dal 24/12/2025 al 24/12/2031), con un canone di locazione stabilito in € 50,00 mensili.

Si tratta di due box auto attigui situati al piano interrato, entrambi di dimensioni standard. Le due unità non sono separate da murature interne, configurandosi di fatto come un unico ambiente aperto.

- *Stima del valore locativo sub. 9*

Superficie netta convenzionale ai fini del calcolo del canone mq. 16,29.

Valori OMI per box da un minimo di €. 3,1 ad un massimo di €. 4,2:

Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore minimo, tenuto conto dello stato dell'immobile, della sua ubicazione e del contesto generale.

Valore locativo minimo mq. 16,29 x €. 3,1 = **€. 50,50 Mensili**

- *Stima del valore locativo sub. 10*

Superficie netta convenzionale ai fini del calcolo del canone mq. 16,29.

Valori OMI per box da un minimo di €. 3,1 ad un massimo di €. 4,2:

Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore minimo, tenuto conto dello stato dell'immobile, della sua ubicazione e del contesto generale.

Valore locativo minimo mq. 16,29 x €. 3,1 = **€. 50,50 Mensili**

Alla luce dei calcoli effettuati, la somma complessiva dei valori locativi minimi di riferimento OMI per le due unità ammonta a **€ 101,00** mensili.

Appare pertanto evidente come il canone di locazione stipulato nel contratto in vigore, stabilito in soli € 50,00 mensili complessivi per entrambi i lotti, risulti incongruo.

- LOTTO TERZO -

L'immobile di cui al presente lotto è composto da un alloggio (sub. 18) con autorimessa (sub. 5) sul quale risulta in esserci un contratto di locazione a favore del sig.

, della durata di 6 anni (dal 01/05/2025 al 30/04/2031), con un canone di locazione stabilito in € 300,00 mensili.

Si tratta di un alloggio di medie dimensioni in buono stato manutentivo, con riscaldamento indipendente, dotato di infissi in legno con vetro camera.

Sulla unità immobiliare identificata con il sub.no **5** risulta in essere un contratto di

locazione a favore della sig.ra , della durata di 6 anni (dal 24/12/2025 al 24/12/2031 –), con un canone di locazione stabilito in € 50,00 mensili, che comprende anche l'unità immobiliare identificata con il sub. 8, facente parte del precedente Lotto Primo. Si tratta di un box auto situato al piano interrato.

- *Stima del valore locativo sub. 18*

Superficie netta convenzionale ai fini del calcolo del canone mq. 128,73.

Valori OMI per abitazioni di tipo civile da un minimo di €. 4,3 ad un massimo di €. 5,2:

Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore minimo, tenuto conto dello stato dell'immobile, della sua ubicazione e del contesto generale.

Valore locativo minimo mq. 128,73 x €. 4,30 = **€. 553,54 Mensili**

- *Stima del valore locativo sub. 5*

Superficie netta convenzionale ai fini del calcolo del canone mq. 28,93.

Valori OMI per box da un minimo di €. 3,1 ad un massimo di €. 4,2:

Nel caso specifico si ritiene di utilizzare il valore minimo, tenuto conto dello stato dell'immobile, della sua ubicazione e del contesto generale.

Valore locativo minimo mq. 28,93 x €. 3,1 = **€. 89,68 Mensili**

Appare evidente che i canoni stabiliti nei contratti di locazione registrati siano del tutto incongrui, risultando decisamente inferiori anche ai valori minimi OMI di riferimento.

- 5.0) "Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..".

- RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI –

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della società " & C. – s.a.s. , delle signore e (, e per immobili accertando le seguenti formalità:

<u>Trascrizioni contro</u>

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Forlì del 07/03/2026

Rep. 23/2026 favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Società & C. sas e delle socie e , avente ad oggetto la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, identificati al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio 23 Particella 41 Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 18 e al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 23 particella 41, Ente Urbano di mq 1570.

Trascritta a Forlì il 23/06/2026 Art. 8107.

Iscrizioni contro

- LOTTO PRIMO -

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6114, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì S.p.A., per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, **5**, 6, 7, **8**, **9**, **10**, **11**, 15, 17, **13** (ora sub. 18).

Iscritta a Forlì il 25/07/2005 Art. 4220

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6116, a favore di Banca di Forlì – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, 5, 6, 7, **8**, **9**, **10**, **11**, 15, 17, **13** (ora sub. 18).

Iscritta a Forlì il 25/07/2005 Art. 4221 .

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 10/06/2016, rep. 51045/27040, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A., per un importo di €. 800.000,00 a fronte di un capitale di €. 400.000,00, contro & C. –

s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni 1, 2, 3, **4**, 5, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 14/06/2016 Art. 1631

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6116, a favore di Banca di Forlì – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 24/06/2025 Art. 2023

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6114, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì S.p.A., per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, 5, 6, 7, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 04/07/2025 Art. 2184

-LOTTO SECONDO -

- Annotazione a Iscrizione per restrizione dei beni del Notaio di Forlì del 06/08/1998 Rep. 125773 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Forlì – Soc. Coop. a r.l. contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub. 12 e sub. 14.

Formalità di riferimento: Iscrizione art. 2209 del 24/11/1994.

Domanda di Annotazione del 19/06/2000 Art. 733.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6114, a favore di Cassa dei

Risparmi di Forlì S.p.A., per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, **5**, 6, 7, **8**, **9**, **10**, **11**, 15, 17, **13** (ora sub. 18).

Iscritta a Forlì il 25/07/2005 Art. 4220.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6116, a favore di Banca di Forlì – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, 5, 6, 7, **8**, **9**, **10**, **11**, 15, 17, **13** (ora sub. 18).

Iscritta a Forlì il 25/07/2005 Art. 4221 .

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 10/06/2016, rep. 51045/27040, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A., per un importo di €. 800.000,00 a fronte di un capitale di €. 400.000,00, contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni 1, 2, 3, **4**, 5, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 14/06/2016 Art. 1631

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6116, a favore di Banca di Forlì – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro

& C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 24/06/2025 Art. 2023.

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di

Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6114, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì S.p.A., per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, 5, 6, 7, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 04/07/2025 Art. 2184.

-LOTTO TERZO -

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6114, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì S.p.A., per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni 4, **5**, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 17, 13 (ora sub. 18).

Iscritta a Forlì il 25/07/2005 Art. 4220.

- Annotazione a Iscrizione per restrizione dei beni del Notaio di Forlì del 07/02/2013 Rep. 12422/7741 a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì S.p.A contro & C. – s.a.s. gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **5**, 6, 7, 15, 17.

Domanda di Annotazione del 19/02/2013 Art. 770

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6116, a favore di Banca di Forlì – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni 4, **5**, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 17, 13 (ora sub. 18).

Iscritta a Forlì il 25/07/2005 Art. 4221

- Annotazione a Iscrizione per restrizione dei beni del Notaio

di Forlì del 07/02/2013 Rep. 12423/7744 a favore di Banca di Forlì – Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro & C. – s.a.s. gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **5**, 6, 7, 15, 17.

Domanda di Annotazione del 19/02/2013 Art. 771.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 10/06/2016, rep. 51045/27040, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A., per un importo di €. 800.000,00 a fronte di un capitale di €. 400.000,00, contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni 1, 2, 3, 4, **5**, 8, 9, 10, 11, 18.

Iscritta a Forlì il 14/06/2016 Art. 1631.

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6116, a favore di Banca di Forlì – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 24/06/2025 Art. 2023

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio di Forlì del 18/07/2005, rep. 6114, a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì S.p.A., per un importo di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 contro & C. – s.a.s., gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, Particella 41 sub.ni **4**, 5, 6, 7, **8**, **9**, **10**, **11**, **18**.

Iscritta a Forlì il 04/07/2025 Art. 2184.

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

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

I beni risultano rappresentati nelle singole planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati, di cui è stata estratta copia.

- 7.0) "dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti, ...omissis.."

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Non sono emerse omissioni del tipo richiesto.

- 8.0) "..provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici.."

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, non sono emersi vincoli del tipo indicato.

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

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale ai sensi dell'Art. 1117 C.C. sulle parti comuni.

- 10.0) " verifichi la destinazione dei terreni con l'acquisizione del CDU .."

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Trattandosi di unità immobiliare urbane, non è stata richiesta nessuna certificazione del tipo indicato.

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

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Dai documenti forniti dal Comune di Castrocaro Terme Terra del Solil fabbricato condominiale è stato oggetto di:

- *Concessione Edilizia n. 43 del 16/11/1992, pratica n. 119*, prot. 8130, con allegata il

deposito della pratica Sismica in data 08/07/1995, prot. 5083, aut. 1224/94, con relativo collaudo del 23/04/1995 e le conformità degli impianti;

- *Comunicazione di inizio lavori del 07/05/1993*, con allegata la relazione ai sensi della Legge 373/76;

- *Variante n. 43/1del 09/03/1994, pratica n. 187/93*, prot. 12121/1993;

- *Variante n. 43/2 pratica n. 163/94 del 18/03/1995*, prot. 13270/1994;

- *Concessione Edilizia n. 5, pratica n. 144/94*, prot. 11440/1994, per recinzione;

- *Autorizzazione n. 16, pratica n. 58,* pr. N. 6120/1995 (insegna)

- *Agibilità parziale del 04/08/1995*, relativa ai piani seminterrato e terra;

- *Concessione Edilizia n.65/95*, prot. 12155 del 21/10/1995, per passo carraio;

- *Concessione Edilizia n. 33/96* prot. 4307/96 del 09/07/1996, proroga per completamento lavori della Conc. Ed. n° 43/1992;

- *Concessione Edilizia n. 54/97* prot. 7141 del 07/10/1997, per completamento lavori della Conc. Ed. n° 43/1992;

- *Agibilità parziale* (appartamento sub. 12 Piano 1°) Prot. 11844 del 05/12/1998;

- *Comunicazione di inizio lavori del 23/05/1998*, prot. 5518, relativa al completamento lavori al fabbricato uso civile abitazione via Cantarelli n. 1

- *Denuncia di Inizio Attività pratica 16/03 prot. 2707 del 14/02/2003* per manutenzione straordinaria a completamento delle Concessioni Edilizie n. 43/92 e successive varianti e ultimo completamento pratica 54/1997.

- *Denuncia di Inizio Attività pratica 17/03 prot. 2708 del 14/02/2003* a completamento delle Concessioni Edilizie n. 43/92 e successive varianti e ultimo completamento pratica 54/1997.

- *Denuncia di Inizio Attività pratica 140/09 prot. 17039 del 25/11/2009* per opere di manutenzione straordinaria a completamento lavori del Conc. Ed. 43/1992 (sub. 18).

L'agibilità del fabbricato si intende attestata essendosi realizzati i presupposti stabiliti dalla legge; che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di

chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria, oppure di presentare dichiarazioni o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria, che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

- 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, ..omissis..;

Alla data dei sopralluoghi, gli immobili non presentavano difformità da richiedere interventi di pratiche edilizia. Eventuali piccole discrepanze riscontrabili nelle misurazioni interne non possono in alcun modo essere ricondotte a tolleranze sismiche o a tolleranze progettuali previste dalla normativa vigente. Tali differenze costituiscono variazioni ordinarie, fisiologiche e riconducibili esclusivamente alle modalità esecutive di realizzazione dell'opera, alle tecniche di rilievo materiale adottate e non assumono pertanto rilevanza strutturale.

Al riguardo, il tecnico incaricato non assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, omissioni o inesattezze della documentazione consegnata ai fini dell'accertamento, anche qualora derivanti da accesso agli atti e mancato o incompleto aggiornamento degli elenchi di consultazioni e degli archivi da parte degli enti interpellati. Eventuale ulteriore documentazione che dovesse rendersi disponibile successivamente alla data di accesso agli atti è da intendersi esclusa dall'analisi esposta.

– 13.0) "..verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.."

<u>-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -</u>

Sulla base delle visure eseguite presso la ex Conservatoria dei RR.II. non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 14.0) "…verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto..."

<u>-LOTTO PRIMO -</u>

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in €. 650,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

- **RISPOSTA VALIDA PER I LOTTI SECONDO E TERZO -**

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in €. 500,00 annue per ogni unità, al netto di imposte e delle spese straordinarie.

- 15.0) "…***accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.***

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Il complesso immobiliare è non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata.

- 16.0) " ..verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della certificazione energetica, ..omissis.;

-LOTTO PRIMO -

La porzione immobiliare ricadente nel presente lotto era priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto si è provveduto alla sua redazione tramite un tecnico abilitato, il quale ha riscontrato un'efficienza energetica pari alla classe "B".

L'attestato è stato registrato in data 30/07/2026 ed è valido fino al 30/07/2036

-LOTTO SECONDO -

La porzione immobiliare ricadente nel presente lotto era priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), si è provveduto alla sua redazione tramite un tecnico abilitato, il quale ha riscontrato un'efficienza energetica pari alla classe "D".

L'attestato è stato registrato in data 29/07/2026 ed è valido fino al 29/07/2036

-LOTTO TERZO -

In sede di verifica, è stato riscontrato che l'immobile **rientrante nel presente lotto** è

risultato provvisto di un regolare Attestato di Prestazione Energetica (APE) emesso il 02/04/2025 (valido fino al 02/04/2035), che colloca l'unità nella categoria "C"

- 17.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria … omissis";

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono risultate regolarmente accatastate, pertanto non è stata necessaria la presentazione di variazioni o aggiornamenti, fatta eccezione per il subalterno 12, per il quale è stata presentata una variazione Docfa n. FO0081325 del 07/08/2026, al fine di allineare la corretta rappresentazione dei terrazzi

- 18.0) "..qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.."

Non sono state accertate variazioni colturali.

- 19.0) Proceda alla stima dei singoli beni.".

- Consistenza commerciale (Si procede con il calcolo della superficie convenzionale in base alle indicazioni delle Norme UNI 15733).

- LOTTO PRIMO -

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

Valutazione del Negozio (subalterni 4 e 11)

- **Piano interrato:**

- Servizio al negozio, H.mt. 2.30, Mq. 405,00 al 50% =	Mq. 202,50
- C.T. al servizio del negozio mq. 22,37 al 50% =	Mq. 11,18

- **Piano terra:**

- Negozio, H.mt. 3.00 (sopra al controsoffitto)	Mq. 403,58
- Area di pertinenza esclusiva mq. 47,00 ca al 10% =	Mq. 4,70

Superficie convenzionale complessiva Mq. 621,96

- **Valutazione.**

- **Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie 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 (IVS)

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, il valore di abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato su valori di mercato medio di circa €. 1.000,00 al mq., ciò in funzione della zona, della visibilità, delle finiture, etc. Sono stati assunti i più significativi e ritenuti pertinenti.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Locale viale Marconi	260	€ 289.000,00	€ 1.111,54
Locali viale Marconi	191	€ 195.000,00	€ 1.020,94
Locale via G. Garibaldi	228	€ 169.000,00	€ 741,23

Locale via Macchiavelli	115	€ 95.000	€ 826,08
		V. unitario medio	€ 924,95

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di locali ad uso commerciale, in Castrocaro Terme, varia da un minimo di €./mq 1.150,00 ad un massimo di €./mq. 1.400,00.

Provincia: FORLI`
Comune: CASTROCARO TERME T SOLE
Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1150	1400

Valore di riferimento base che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

[(€. 1.150,00 + €. 1.400,00 + €. 924,95): 3] = €./mq. 1.158,32.

I valori reperiti sono riferiti ad immobili finiti e immediatamente utilizzabili. Nel caso specifico, si dovrà intervenire con dei coefficienti di merito correttivi sulla base dello stato degli immobili.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato manutentivo dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (stato interno, necessita di manutenzione) = 0,80

Condizioni estrinseche (zona non sulla via principale) = 0,90

Stato complessivo del fabbricato (buono) = 1,00

Coefficiente globale pari a:

KT= 0,80* 0,90 * 1,00 = 0,72

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

V. = €. 1.158,32 * 0,72 = €. 833,99 €/mq.

Pertanto avremo:

Mq. 621,96 x €/mq. 833,99 = **€. 518.708,42**

Valutazione dell'Autorimessa (subalterno 8)

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- **Piano sottostrada:**

- Superficie complessiva autorimessa, H.mt. 2.30 = **Mq. 17,55**.

Non essendo disponibili annunci specifici e isolati di sole autorimesse o box auto indipendenti in vendita nel Comune di Castrocaro Terme si ritiene di applicare la media dei soli valori OMI.

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di box in contesto condominiale varia da un minimo di €./mq 770,00 ad un massimo di €./mq. 950,00.

Provincia: FORLI'
Comune: CASTROCARO TERME T SOLE
Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350
Box	NORMALE	770	950
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600

Mq. 17,55 x [(€. 770,00 + €. 950,00) : 2] = **€ 15.093,00**

Valore Complessivo del Lotto (€. 518.708,42 + €. 15.093,00) **€. 533.801.42**

Mancanza di garanzia sull'immobile, riduzione del 10% pari a - €. 53.380,142

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€. 480.421,28**

****

- LOTTO SECONDO -

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- **Piano primo:**

- Abitazione, H.mt. 2.70, Mq. 132,25 al 100% = Mq. 132,25

- Terrazzo di pertinenza Mq. 29,46 al 25% = Mq. 7,36

Superficie convenzionale complessiva Mq. 139,61

Valutazione dell'Abitazione (subalterno 12)

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie 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 (IVS)

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato sul valore medio di mercato pari a €.1.400,00 al mq., ciò in funzione della zona, della visibilità, delle finiture, etc. Sono stati assunti i più significativi e ritenuti pertinenti.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Quadrilocale in Piazza mazzini	102	€ 175.000,00	€ 1.715,68
Quadrilocale in centro	115	€ 159.000,00	€ 1.382,60
Trilocale in via Gramsci	117	€ 158.000,00	€ 1.350,43
Appartamento via A. gramsci	150	€ 240.000,00	€ 1.600,00
		V. unitario	€ 1.512,18

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di appartamenti in contesto condominiale varia da un minimo di €./mq 1.300,00 ad un massimo di €./mq. 1.550,00.

Provincia: FORLI'

Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350
Box	NORMALE	770	950
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600

Valore di riferimento base che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

[(€. 1.300,00 + €. 1.550,00 + €. 1.512,18): 3] = €./mq. 1.454,06.

I valori reperiti sono riferiti ad immobili finiti e immediatamente utilizzabili. Nel caso specifico, si dovrà intervenire con dei coefficienti di merito correttivi sulla base dello stato degli immobili.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (buone) = 1,00

Condizioni estrinseche (zona tranquilla, fuori dalla via principale) = 1,00

Stato complessivo del fabbricato (buono) = 1,00

Coefficiente globale pari a:

KT= 1,00* 1,00 * 1,00 = 1,00

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

V. = €. 1.454,06 * 1,00 = €. 1.454,06 €/mq.

Pertanto avremo:

Mq. 139,61 x €/mq. 1.454,06 = **€. 203.001,31**

Valutazione delle Autorimesse (subalterni 9 e 10)

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- Piano sottostrada:

- Superficie autorimessa sub. 9, H.mt. 2.30 = **Mq. 18,86**

- Superficie autorimessa sub. 10, H.mt. 2.30 = **Mq. 17,60**

Superficie Complessiva **Mq. 34,46**

Non essendo disponibili annunci specifici e isolati di sole autorimesse o box auto indipendenti in vendita nel Comune di Castrocaro Terme si ritiene di applicare la media dei soli valori OMI.

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di box in contesto condominiale varia da un minimo di €./mq 770,00 ad un massimo di €./mq. 950,00.

Provincia: FORLI'
Comune: CASTROCARO TERME T SOLE
Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350
Box	NORMALE	770	950
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600

Mq. 34,46 x [(€. 770,00 + €. 950,00) : 2] = **€ 29.635,60**

Valore Complessivo del Lotto (€. 203.001,31+ €. 29.635,60) **€. 232.636.91**

- Mancanza di garanzia sull'immobile, riduzione del 10% pari a - €. 23.263,69

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 209.373,22

****

- LOTTO TERZO -

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- **Piano primo:**

- Abitazione, H.mt. 2.70, Mq. 133,36 al 100% = Mq. 133,36

- Terrazzo di pertinenza Mq. 29,53 al 25% = Mq. 7,33

Superficie convenzionale complessiva Mq. 140,69

Valutazione dell' Abitazione (subalterno 18)

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie 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 (IVS)

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare

della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato sul valore medio di mercato pari a €.1.400,00 al mq., ciò in funzione della zona, della visibilità, delle finiture, etc. Sono stati assunti i più significativi e ritenuti pertinenti

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Quadrilocale in Piazza mazzini	102	€ 175.000,00	€ 1.715,68
Quadrilocale in centro	115	€ 159.000,00	€ 1.382,60
Trilocale in via Gramsci	117	€ 158.000,00	€ 1.350,43
Appartamento via A. gramsci	150	€ 240.000,00	€ 1.600,00
		V. unitario	€ 1.512,18

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di appartamenti in contesto condominiale varia da un minimo di €./mq 1.300,00 ad un massimo di €./mq. 1.550,00.

Provincia: FORLI'

Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350
Box	NORMALE	770	950
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600

Valore di riferimento base che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

[(€. 1.300,00 + €. 1.550,00 + €. 1.512,18): 3] = €./mq. 1.454,06.

I valori reperiti sono riferiti ad immobili finiti e immediatamente utilizzabili. Nel caso specifico, essendo le unità immobiliari da stimare allo stato grezzo, si dovrà intervenire con dei coefficienti di merito correttivi sulla base dello stato degli immobili.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (buone) = 1,00

Condizioni estrinseche (zona tranquilla, fuori dalla via principale) = 1,00

Stato complessivo del fabbricato (buono) = 1,00

Coefficiente globale pari a:

KT= 1,00* 1,00 * 1,00 = 1,00

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

V. = €. 1.454,06 * 1,00 = €. 1.454,06 €/mq.

Pertanto avremo:

Mq. 140,69 x €/mq. 1.454,06 = **€. 204.571,70**

Valutazione dell' Autorimessa (subalterno 5)

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- **Piano sottostrada:**

- Superficie complessiva autorimessa, H.mt. 2.30 = **Mq. 34,70**.

Non essendo disponibili annunci specifici e isolati di sole autorimesse o box auto indipendenti in vendita nel Comune di Castrocaro Terme si ritiene di applicare la media dei soli valori OMI.

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di box in contesto condominiale varia da un minimo di €./mq 770,00 ad un massimo di €./mq. 950,00.

Provincia: FORLI'
Comune: CASTROCARO TERME T SOLE
Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350
Box	NORMALE	770	950
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600

Mq. 34,70 x [(€. 770,00 + €. 950,00) : 2] = **€ 29.842,00**

Valore Complessivo del Lotto (€. 204.571,70 + €. 29.842,00) **€. 234.413,70**

- Mancanza di garanzia sull'immobile, riduzione del 10% pari a - €. 23.441,37

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€. 210.972,33**

****

- 20.0) "..***nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota***,.."

Tutte le unità immobiliari oggetto di relazione sono in piena proprietà in capo alla società in Liquidazione Giudiziale, ad eccezione del sub. 12 facente parte del lotto 2, il quale è in piena proprietà di per il diritto di abitazione, per la quota di ½ di piena proprietà e per la quota di ½ di piena proprietà (Bene ricevuto da questi ultimi per atto di donazione, inefficace nei confronti

della procedura ai sensi dell'art. 163CCII).

- 21.0) ".. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis.."

- 21.1) LOTTO PRIMO -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso commerciale con autorimessa, posta al piano terra e seminterrato di un fabbricato condominiale, raggiungibile da via Cantarelli nn. 3-5-7-9. Si tratta di porzioni immobiliari in normale stato d'uso, con pavimentazione in materiale ceramicato, infissi esterni in alluminio con taglio termico. Sono necessarie **di opere di manutenzione ordinaria al controsoffitto**, avendo subito delle rotture per infiltrazioni di acqua dal terrazzo sovrastante.

L'accesso all'autorimessa è consentito tramite una basculante in ferro; l'area interna della stessa non è compartimentata da pareti in confine con le unità adiacenti. La pavimentazione è in klinker.

- 21.2) LOTTO SECONDO -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale con due autorimesse, facente parte di un fabbricato condominiale, con accesso dai civici n. 1 e 9 di via Cantarelli, posta al piano primo e seminterrato, raggiungibile da scala e ascensore condominiale e dall'esterno.

L'abitazione internamente ha una divisione funzionale, con ingresso che immette nell'ampio soggiorno, cucina abitabile, due bagni e due camere da letto oltre ad un ripostiglio, che copre complessivamente una superficie netta di circa mq. 120,00 oltre ai due terrazzi. con un'altezza interna di mt. 2.70. Pavimentazione nella zona giorno e notte in legno parquet, con esclusione della cucina e dei bagni che sono pavimentati con materiale ceramicato. Infissi in legno con doppio vetri con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburato, con portoncino d'ingresso semiblindato.

L'accesso alle autorimesse è consentito tramite una basculante in ferro; l'area interna delle stesse non è compartimentata da pareti in confine con le unità adiacenti. La pavimentazione è in klinker.

- 21.3) LOTTO TERZO -

<u>Composto da intera proprietà</u> di una porzione di fabbricato ad uso residenziale con autorimessa, facente parte di un fabbricato condominiale, con accesso dai civici n. 1 e 9 di via Cantarelli, posta al piano primo e seminterrato, raggiungibile da scala e ascensore condominiale e dall'esterno.

L'alloggio internamente ha una divisione funzionale, con ingresso direttamente nell'ampio soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due bagni e due camere da letto oltre ad uno studio con disimpegno e un ripostiglio, che copre complessivamente una superficie netta di circa mq. 121,00 oltre ai due terrazzi, con un'altezza interna di mt. 2.70. Pavimentazione nella zona giorno e notte in legno parquet, con esclusione della cucina e dei bagni che sono pavimentati con materiale ceramicato. Infissi in legno con doppio vetri con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburato, con portoncino d'ingresso semiblindato.

L'accesso all'autorimessa è consentito tramite una basculante in ferro, il garage è di dimensioni doppie rispetto allo standard. La pavimentazione è in klinker.

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

Trattandosi di porzioni immobiliari autonome, con diversa destinazione e tipologia, si è ritenuto di procedere con la formazione di tre lotti:

- 22.1) LOTTO PRIMO -

<u>Composto da intera proprietà</u> di porzioni di fabbricato condominiale ad uso commerciale con magazzino e autorimessa, sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 3-5-7-9.

Censito al **<u>Catasto Fabbricati</u>** del Comune di Castrocaro Terme Terra del Sole, **al Foglio 23,**

Particella 41:

- sub. 4, Cat. C/1, classe 1, Consistenza mq 375, Superficie Catastale mq 541, Rendita €

15.861,68.

- sub. 11, Cat. C/2, classe 2, Consistenza mq 54, Superficie Catastale mq 63, Rendita € 432,27.

- sub. 8, Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita € 86,76.

- sub. 3 Bene Comune non Censibile (Centrale Termica al P.S1, Passaggio Esterno, antibagni e bagni al P.T) ai subalterni 4 e 11.

- 22.2) LOTTO SECONDO -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale con autorimessa, posta al piano primo e seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale, sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 1 e 9.

Censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- sub. 12, Cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale mq 157, Rendita € 654,61.

- **sub. 9,** Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 19, Rendita € 86,76.
- **sub. 10,** Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita € 86,76.

- 22.3) LOTTO TERZO -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale con autorimessa, posta al piano primo e seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale, sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 1 e 9.

Censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- sub. 18, Cat. A/2, classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale mq 147, Rendita € 755,32.

- sub. 5, Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 29, Superficie Catastale totale mq 35, Rendita € 157,26.

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

-RISPOSTA VALIDA PER TUTTI I LOTTI -

Vendita soggetta ad IVA e/o a Tassa di Registro, a seconda dell'acquirente.

- 24.0) Riepilogo:

- 24.1) LOTTO PRIMO -

Composto da intera proprietà di porzioni di fabbricato condominiale ad uso commerciale con magazzino ed autorimessa sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 3-5-7-9, che si estendono al piano interrato e al piano terra.

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- sub. 4, Cat. C/1, classe 1, Consistenza mq 375, Superficie Catastale mq 541, Rendita € 15.861,68.

- sub. 11, Cat. C/2, classe 2, Consistenza mq 54, Superficie Catastale mq 63, Rendita € 432,27.

- sub. 8, Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita € 86,76.

In capo alla ditta catastale: **E C.**

con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Partita IVA/C.F.: .

- sub. 3 Bene Comune non Censibile (Centrale Termica al P.S1, Passaggio Esterno, antibagni e bagni al P.T) ai subalterni 4 e 11.

Valore dell'intero **€. €. 480.421,28**

- 24.2) LOTTO SECONDO -

- **Composto da intera proprietà** di una porzione di fabbricato condominiale ad uso abitativo con autorimesse sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 1 e 9, che si sviluppa al Piano Primo e seminterrato.

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- **sub. 12,** Cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale mq 157, Rendita € 654,61.
- **sub. 9,** Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 19, Rendita € 86,76.
- **sub. 10,** Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita € 86,76.

In capo alla ditta catastale:

- nata a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), C.F.: , Abitazione in regime di separazione dei beni;
- nata a Forlì , C.F. , Proprietà per 1/2;
- nato a Forlì il , C.F. , Proprietà per 1/2.

Valore dell'intero **€. 209.373,22**

- 24.3) LOTTO TERZO -

Composto da intera proprietà di una porzione di fabbricato condominiale ad uso abitativo con autorimessa sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Lionello Cantarelli n. 1 e 9, che si sviluppa al Piano Primo e Seminterrato

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, **al Foglio 23, Particella 41:**

- **sub. 18,** Cat. A/2, classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale mq 147,

Rendita € 755,32.

- **sub. 5,** Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 29, Superficie Catastale totale mq 35, Rendita € 157,26.

In capo alla ditta catastale: **E C.** con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Partita IVA/C.F.: .

Valore dell'intero **€. 210.972,33**

- 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. 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;

* 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 forniti;

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

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

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

* La presente relazione non ha valore di Conformità Urbanistica Catastale degli immobili.

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

Cesena, lì 06/10/2026 Il Perito Stimatore