

Città di Castello, 04/03/2022

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 49/2019

M.E.F.A SRL

con sede in Arezzo via P. Calamandrei n. 152 (AR)

C.F. e P. IVA: 00139180400

GIUDICE Delegato Dott. Federico Pani

Curatore fallimentare: Avv. Lina del Sole

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI - aggiornamento**

Dott. Ing. Emanuele Mori



INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	OGGETTO	2
2.1.	DATI SALIENTI DELLA SOCIETA'	2
3.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
3.1.	UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	3
3.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
3.3.	PROVENIENZA	6
3.4.	FORMALITÀ	7
3.5.	CONFINI	11
4.	UTILIZZO E CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI	11
4.1.	DISPONIBILITÀ	11
5.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	12
6.	DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE	17
7.	LEGITTIMAZIONE E CONFORMITÀ TECNICO-URBANISTIC	17
8.	ONERI CONDOMINIALI	18
9.	ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE	19
10.	SUDDIVISIONE IN LOTTI	20
11.	STIMA DEGLI IMMOBILI	21
11.1.	CRITERI E PARAMETRI DI STIMA	22
11.2.	DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA UTILIZZATI	23
11.3.	STIMA DEI SINGOLI IMMOBILI E LOTTI	24
12.	CONCLUSIONI	25
13.	ALLEGATI	27

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

1. PREMESSA

Con istanza di nomina del 21/09/2020 l'Avv. Lina del Sole provvedeva a nominare (Allegato n. 1) il sottoscritto Ing. Emanuele Mori, nato a Città di Castello il 03.03.1978 ed ivi residente, con studio in via della Quercia n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2528, quale perito estimatore per la valutazione dei beni mobili ed immobili della soc. "M.E.F.A SRL con sede in Arezzo via P. Calamandrei n. 152 (AR) C.F. e P. IVA: 00139180400" di cui al Fallimento n° 49/2019 del Tribunale di Arezzo.

2. OGGETTO

Stante tutto quanto riportato in premessa, in ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa, riferendo la valutazione dei beni immobili alle consistenze del 10/02/2021. LE consistenze devono considerarsi aggiornate, solamente per quanto concerne le variazioni catastali inerenti quindi l'esatta identificazione dei lotti apportate a seguito di autorizzazione, alla data del 04/03/2022

2.1. DATISALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione: soc. " M.E.F.A SRL"

Sede: Arezzo via P. Calamandrei n. 152 (AR)

C.F. e P. IVA: 00139180400

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

La società MEFA srl, a seguito di intervento edilizio che ha portato alla realizzazione di un grande condominio composto da innumerevoli unità immobiliari le quali sono state in buona vedute, risulta essere ancora oggi proprietaria di vari immobili, costituiti da unità immobiliari a varia destinazione, ma in corso di completamento.

Si riportano qui di seguito elenco dei beni immobili di proprietà della ditta MEFA srl con la suddivisione e numerazione in “lotti” secondo quella che sarà successivamente definita e giustificata per la successiva vendita (fatti salvi alcune frazionamenti che dovranno essere effettuati).

Lotto 1. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo ad APPARTAMENTO DUPLEX CON CANTINA, e formato dai locali attualmente costituiti da due distinti subalterni, per le parti destinate da progetto a civile abitazione e identificati al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 198, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto 4-5 e **Foglio 127, Particella 2388 Sub 200, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Roncofreddo piani 4-5, e da una unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Roncofreddo S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 201, Categoria C2 cl.3 consist. 5mq Rendita 17.30 euro.**

Lotto 2. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 178, Categoria C2 cl.3 consist. 198mq Rendita 685.13 euro**

Lotto 3. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 179, Categoria C2 cl.3 consist. 4mq Rendita 13.84 euro**

Lotto 4. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo a CANTINA, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 180, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano S1.

Lotto 5. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo ad APPARTAMENTO TIPOLOGIA DUPLEX identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 187, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Roncofreddo piano 4-5.

Lotto 6. - Unità immobiliare “in corso di costruzione” destinato da titolo abilitativo a COMMERCIALE, identificato al Catasto Fabbricati Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 196, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via V. Veneto n. 49 piano T.

3.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tutti gli immobili, di proprietà della soc. MEFA srl ed oggetto del fallimento, risultano censiti solamente al catasto fabbricati in quanto costituiti da immobili facenti parte di un più grande complesso edilizio. Tali immobili risultano tutti censiti con categoria catastale F/3 in quanto risultano “in corso di costruzione” (si precisa, che ai fini della regolarità e vendibilità dei beni, l’obbligo di accatastamento intercorre dal momento dell’ultimazione dei lavori, pertanto i fabbricati realizzati non dovevano necessariamente essere censiti al Catasto Fabbricati con attribuzione di una rendita).

Negli allegati alla perizia 9 sono riportate le visure catastali dei singoli immobili che risultano catastalmente individuati nel Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati. della Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388:**

- **Sub 198, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Maccio Plauto Via del Mare piani 4-5, (destinato da progetto ad APPARTAMENTO DUPLEX).
- **Sub 200, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Roncofreddo piani 4-5, (destinato da progetto ad APPARTAMENTO DUPLEX).
- **Sub 201, Categoria C2 cl.3 consist. 5mq Rendita 17.30 euro** Via Roncofreddo p. S1

- **Sub 178, Categoria C2 cl.3 consist. 198mq Rendita 685.13 euro**, Via Tito Maccio Plauto piano S1
- **Sub 179, Categoria C2 cl.3 consist. 4mq Rendita 13.84 euro**, Via Tito Maccio Plauto piano S1
- **Sub 180, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano S1 (destinato da progetto a CANTINA)
- **Sub 187, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Roncofreddo piano 4-5 (destinato da progetto ad APPARTAMENTO TIPOLOGIA DUPLEX).
- **Sub 196, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via V. Veneto n. 49 piano T (destinato da progetto a NEGOZIO)

Rispetto alla prima stesura della perizia sono state eseguiti gli aggiornamenti catastali ipotizzati e precisamente come di seguito riportato:

- alcuni degli immobili censiti "in corso di costruzione" risultano essere completati ed in conformità al titolo edilizio, destinati e locali tecnici ad uso comune pertanto sono stati censiti come Beni Comuni non Censibili; gli immobili in questione sono i seguenti:

- **il sub 199** piano S1 **BCNC** destinato da progetto a LOCALE TECNICO, è stato creato frazionando il **Sub 54/p**, Categoria F/3, in corso di costruzione, Via del Mare piani S1 (porzione dell'attuale sub 54 posto a piano primo sottostrada,).
- **Sub 181** piano S1 (destinato da progetto LOCALE TECNICO), è stato accatastato come **BCNC** essendo completate le opere pertanto non più in cat. Categoria F/3,
- **Sub 182**, piano S1 (destinato da progetto LOCALE TECNICO), è stato accatastato come **BCNC** essendo completate le opere pertanto non più in cat. Categoria F/3,
- Sub. **179,178**, per i quali si è proceduto all'accatastamento, come sopra riportato

Conformità catastale e necessità di variazioni e/o aggiornamenti:

Per quanto concerne tutti gli immobili ancora in corso di costruzione, questi possono essere considerati rispondenti alla reale situazione, e sarà possibile presentare la denuncia di variazione catastale al completamento dei lavori interni, anche in considerazione che fra gli immobili di cui ai sub 198 e sub 200 non è stato realizzato nemmeno il divisorio che ne delimita il confine, pertanto sono stati considerati in un unico lotto di vendita.

3.3. PROVENIENZA

Tutti i beni immobili di proprietà di MEFA srl risultano essere stati edificati dalla stessa su terreno acquisito mediante

ATTO PUBBLICO del 14/01/1997 Voltura in atti dal 09/05/1997 Repertorio n.: 104596
Rogante: DR. GIUNCHI Sede: CESENA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2315.1/1997)

ATTO PUBBLICO del 20/12/2005 protocollo FO0021419 Voltura in atti del 31/01/2008 Repertorio n. 140382 Rogante: CIRIANNI – sede: Arezzo Registrazione UR sede: Arezzo n. 36 del 03/01/2006 Verbale d'assemblea (n. 646.1/2008).

L'immobile risulta poi avviato all'edificazione dalla società mediante:

- Concessione edilizia n.299 del 16/07/2001 per “Costruzione di edificio adibito ad attività commerciale, direzionali e residenziali con autorimesse in parte in deroga ai sensi dell’art.9 L.122/89 previa parziale demolizione dell’esistente”;
- Permesso a costruire n. 89 del 17/06/2004;

Successivamente integrate con varianti in corso d’opera.

3.4. FORMALITÀ

I beni immobili in estimazione risultano gravati da varie iscrizioni e trascrizioni Di seguito si riporta l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni riferite a periodo temporale ultraventennale (con esclusione di quelle scadute o non rinnovate; per l’elenco completo e maggior dettaglio circa l’esito delle ispezioni di rimanda alla documentazione allegata).

Le note ispezionate e riportate sono riferite anche ad altri immobili che hanno originato quelli attuali a seguito di frazionamento catastali, come anche riportate dalle visure storiche catastali allegate delle stesse, eseguiti fra una formalità e l’altra.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/1988 - Registro Particolare 5970 Registro Generale 7916 Pubblico ufficiale MINNITI GIUSEPPE Repertorio 168 del 27/07/1988

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in CESENA(FC)

2. ANNOTAZIONE A FAVORE del 30/10/1991 - Registro Particolare 1541 Registro Generale
11910 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 76773 del 16/09/1991
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 633 del 1948

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/02/1997 - Registro Particolare 1466 Registro Generale
1860 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 104596 del 14/01/1997
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CESENA(FC) SOGGETTO
ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/07/2001 - Registro Particolare 8215
Registro Generale 12158 Pubblico ufficiale BALDESI ALESSANDRO Repertorio 3392 del
05/07/2001 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in CESENA(FC)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2003 - Registro Particolare 3078 Registro Generale
15897 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 180170 del 01/08/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in CESENA(FC)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2079 del 16/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. Annotazione n. 1559 del 11/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. Annotazione n. 1257 del 11/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4. Annotazione n. 3009 del 27/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5. Annotazione n. 22 del 02/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6. Annotazione n. 227 del 21/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7. Annotazione n. 625 del 20/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8. Annotazione n. 814 del 09/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9. Annotazione n. 3786 del 21/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10. Annotazione n. 2864 del 01/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

*TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2008 - Registro Particolare 4452 Registro Generale
7719 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 204927/43128 del 28/03/2008 ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESENA(FC) SOGGETTO ACQUIRENTE*

*9. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2008 - Registro Particolare 4453 Registro Generale
7720 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 204927/43128 del 28/03/2008 -
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in
CESENA(FC)*

*10. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2008 - Registro Particolare 4454 Registro Generale
7721 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 204927/43128 del 28/03/2008 ATTO
TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in
CESENA(FC)*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2008 - Registro Particolare 4455 Registro Generale
7722 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 204927/43128 del 28/03/2008
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CESENA(FC)*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2010 - Registro Particolare 8581 Registro Generale
14522 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 215038/48742 del 08/07/2010
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CESENA(FC) SOGGETTO CEDENTE*

*45. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2010 - Registro Particolare 8582 Registro Generale
14523 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 215038/48742 del 08/07/2010 ATTO
TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CESENA(FC) SOGGETTO CEDENTE*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2010 - Registro Particolare 8583 Registro Generale
14524 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 215038/48742 del 08/07/2010
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO*

Immobili siti in CESENA(FC)

*TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2010 - Registro Particolare 8584 Registro Generale
14525 Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 215038/48742 del 08/07/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO*

Immobili siti in CESENA(FC)

49. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2010 - Registro Particolare 4356 Registro Generale
18397 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 146485/17386 del 14/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1969 del 29/06/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1970 del 29/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1856 del 27/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

53. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2013 - Registro Particolare 626 Registro Generale 4718
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ SEZIONE DIST. DI CESENA Repertorio
259/2013 del 08/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1402 del 23/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

54. ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2013 - Registro Particolare 640 Registro Generale 4795
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ SEZIONE DIST. DI CESENA Repertorio
261/2013 del 11/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1403 del 23/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

55. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 - Registro Particolare 927 Registro Generale 5539
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 678/716 del 07/04/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

56. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2017 - Registro Particolare 3455 Registro Generale 19809 Pubblico ufficiale SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. Repertorio 368 del 04/12/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE Immobili siti in CESENA(FC)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1042 del 13/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

57. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2018 - Registro Particolare 12667 Registro Generale 19259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 3158/2018 del 06/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in CESENA(FC)

Si rimanda all'elenco delle note in allegato per ulteriori note non riportate in elenco riguardanti principalmente cessioni effettuate da parte della società; si allegano alle presenti alcune delle note di cui in elenco inerenti le formalità pregiudizievoli.

3.5. CONFINI

Il condominio cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente, comprensivo delle aree esterne destinate a parcheggi, risulta confinante con via Tito Maccio Plauto, via Veneto, Rotonda San Pietro e via Roncofreddo.

4. UTILIZZO E CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI

4.1. DISPONIBILITÀ

Tutti i lotti risultano attualmente liberi e nella piena disponibilità della società essendo, ad eccezione dei beni da destinarsi a "Beni comuni non censibili" per destinazione e previsione del progetto come specificato in quanto già utilizzati per la presenza di impianti comuni a più unità immobiliari.

Gli immobili che per destinazione non possono essere considerati nella piena disponibilità e

che dovranno essere censiti a catasto come Beni Comuni non Censibili risultano essere i seguenti:

- **Sub 181**, Categoria F/3, in corso di costruzione, Via del Tito Maccio Plauto piano S1 (destinato da progetto LOCALE TECNICO).
- **Sub 182**, Categoria F/3, in corso di costruzione, Via del Tito Maccio Plauto piano S1 (destinato da progetto a LOCALE TECNICO).

Si precisa inoltre che all'interno dei subalterni sono presenti, oltre che componenti comuni riguardanti le strutture, anche componenti impiantistiche comuni ad altri subalterni di altre proprietà.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio, che ricomprende gli immobili oggetto della presente relazione, è ubicato nel comune di Cesena, in zona centrale vicino allo stadio Comunale, zona residenziale e commerciale ben servita da tutte le infrastrutture. L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato isolato, su più livelli di recente costruzione realizzato all'interno di un lotto circondato da strade ad alto scorrimento.

È realizzato a ridosso di un lato del lotto parallelo a Via Roncofreddo, lasciando il rimanente spazio che si affaccia su Via Veneto e Via Tito Maccio Plauto da adibire a parcheggio da utilizzare a servizio delle attività commerciali presenti. Il fabbricato si sviluppa su 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato contenente garage e cantine a servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Al piano terreno del fabbricato sono presenti fondi per attività commerciali ed attualmente è presente la sede di una banca, una farmacia un bar ed altre attività, la piano primo sono presenti unità immobiliari con destinazione uffici studi professionali, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni. Ai piani 3,4,5 le abitazioni sono anche di tipologia duplex, con un piano abitabile e uno sottotetto con funzione accessoria.

L'immobile è di forma articolata con una parte centrale semicircolare, struttura in Cemento armato, copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate, dotato di piccole corti interne che si sviluppano dal secondo al quinto piano, composto da n. 5 vani scale ed altrettanti ascensori disposti su vari lati del fabbricato. Gli appartamenti sono dotati di terrazze e/o logge. Le

facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio color grigio per le attività commerciali e color bianco per gli appartamenti ai piani superiori.

Gli appartamenti che costituiscono i piani superiori, sono dotati anche di scuri esterni, le coperture sono in parte piane praticabili ed in parte a doppia falda inclinata (appartamenti duplex) con manto di copertura in acciaio e legno.

Tutti gli immobili del piano seminterrato anche se ancora censiti catastalmente possono considerarsi completati in quanto di fatto non sono previste ulteriori finiture essendo delle cantine/fondi. Diversa è la situazione degli altri immobili che non risultano ancora completati, anche se presentano differente livello di finitura.

Le finiture del fabbricato esterne e delle parti comuni sono in genere di buon livello, così come le dotazioni e gli impianti tenendo anche conto della recente costruzione del fabbricato (primo accatastamento anno 2013), anche se specialmente sulle parti esterne sono evidenti segni di carente stato di manutenzione.

Anche nella documentazione fotografica allegata sono evidenziati alcuni dei principali dissesti e lesioni che interessano le finiture esterne (principalmente tinteggiature ed intonaci che risultano in vari punti distaccati).

Sono presenti poi anche locali distacchi di intonaco, di alcune piastrelle dei battiscopa esterni su alcuni degli immobili.

Descrizione dei singoli immobili suddivisi e raggruppati in lotti:

Lotto 1. Doppia unità immobiliare destinata da titolo abilitativo ad APPARTAMENTI DUPLEX CON CANTINA, e formato dai locali attualmente costituiti da due distinti subalterni, per le parti destinate da progetto a civile abitazione e identificati al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 198, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via del Mare piani 4-5 e **Foglio 127, Particella 2388 Sub 200, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via del Mare piani 4-5, e da una unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 201, Categoria C2 cl.3 consist. 5mq Rendita 17.30 euro.**

Dette unità immobiliari, anche se munite originariamente di due distinti ingressi, nel corso delle successive lavorazioni è stata ipotizzata la loro unione pertanto non sono presenti tramezzi divisorii fra le due e parte degli impianti risultano già predisposti come comuni. Le due unità assieme costituiscono nel complesso appartamento in corso di costruzione con

ingresso al piano quarto, composto da piccolo balcone esclusivo di 20 mq ca, da soggiorno pranzo cucina di 82.20mq ca, disimpegno, camera di 14.50 mq ca e bagno, oltre a terrazzo esclusivo di circa 45.45mq ca e ripostiglio sottotetto accessibile mediante scala ancora da realizzare con una superficie copertura complessiva di circa 120mq ca. La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo lo standard applicando gli opportuni coefficienti in funzione della destinazione delle varie parti è di circa 240 mq .

L'immobile risulta completamente intonacato con una prima mano di tinteggiatura di fondo, con presenza di impianto elettrico quasi completo, impianto di riscaldamento e caldaia (non in funzione): gli impianti dovranno essere oggetto di intervento per completare e rendere fruibile l'appartamento, e sarà presumibilmente necessario anche realizzare alcune nuove tracce con ripristino di massetti e intonaci.

Sono presenti infissi tinteggiati in tinta bianco avorio con vetrocamera termico e scuretti dello stesso colore. Il portoncino di ingresso risulta essere di sicurezza con finitura in legno.

Internamente è stato realizzato anche il massetto a ricoprimento degli impianti e mancano tutti i rivestimenti, sanitari, rubinetterie ecc.

Il sottotetto presenta un'altezza considerevole e presenza di alcune finestre tipo "velux" in copertura che garantiscono una illuminazione minima più che adeguata; sono presenti predisposizioni di impianti da completare anche a tale livello. Il solaio di piano e la copertura si presentano con finitura in legno a vista, e travi e colonne metalliche nel sottotetto tutte a vista. Completa l'unità la presenza di un piccolo locale di circa 4.95mq situato al piano interrato e destinato a cantina con pavimentazione di tipo "industriale" al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato è solaio in cemento tipo "lastra", con presenza di impianto elettrico di illuminazione e porta in metallo.

Sull'appartamento sono presenti vari segni di usura del tempo e di carente manutenzione degli immobili rilevabili principalmente su: ringhiere dei balconi arrugginite, piastrelle e battiscopa balconi localmente distaccate, parti di intonaco esterno distaccate, soglie dei finestroni rotte, portoncino di ingresso con rivestimento in legno rovinato.

Per quanto concerne gli impianti non è possibile dare un giudizio sulla fruibilità, ma non risulta presenta la conformità è per quanto concerne quello idraulico e di riscaldamento è ipotizzabile la necessità di una revisione con sostituzione della caldaia.

Lotto 2. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati.
Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127,**
Particella 2388 Sub 178, Categoria C2 cl.3 consist. 198mq Rendita 685.13 euro

Locale di circa 200.00mq situato al piano interrato e destinato a deposito con pavimentazione di tipo “industriale” al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato e solaio in cemento tipo “lastra” e porta di accesso in metallo; sono inoltre presenti delle aperture con griglia metallica per l’areazione del locale verso altri locali collegati con l’esterno. All’interno del locale si rileva la presenza di impianto elettrico di illuminazione non completo, parti di impianto antincendio e tubazioni a soffitto relative ad impianti di altre unità immobiliari. Il locale è situato al di sotto del locale a destinazione commerciale subalterno 196, con potenzialità di collegamento degli stessi per utilizzo come magazzino del locale sovrastante.

Lotto 3. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati.
Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127,**
Particella 2388 Sub 179, Categoria C2 cl.3 consist. 4mq Rendita 13.84 euro

Piccolo locale di circa 4.35mq situato al piano interrato e destinato a cantina con pavimentazione di tipo “industriale” al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato e solaio in cemento tipo “lastra”, con presenza di impianto elettrico di illuminazione e porta in metallo.

Lotto 4. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo a CANTINA, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 180, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano S1.

Piccolo locale di circa 4.35mq situato al piano interrato e destinato a cantina con pavimentazione di tipo “industriale” al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato e solaio in cemento tipo “lastra”, con presenza di impianto elettrico di illuminazione e porta in metallo.

Lotto 5. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo ad APPARTAMENTO TIPOLOGIA DUPLEX identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 187, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano 4-5.

Appartamento in corso di costruzione con ingresso al piano quarto, da piccolo balcone esclusivo di circa 4 mq, e composto da soggiorno pranzo di 42 mq circa, cucina di 9.37mq circa, disimpegno, camera di 15.50 mq ca e bagno, oltre a terrazzo esclusivo di circa 37 mq e ripostiglio sottotetto accessibile mediante scala ancora da realizzare con una superficie copertura complessiva di circa 75 mq. La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo lo standard applicando gli opportuni coefficienti in funzione della destinazione delle varie parti è di circa 165 mq. L'immobile risulta completamente intonacato con una prima mano di tinteggiatura di fondo, con presenza di impianto elettrico quasi completo, impianto di riscaldamento e caldaia (non in funzione). Sono presenti infissi in legno tinteggiati in tinta bianco avorio con vetrocamera termico e scuretti dello stesso colore. Il portoncino di ingresso risulta essere di sicurezza con finitura in legno.

Internamente è stato realizzato anche il massetto a ricoprimento degli impianti e mancano tutti i rivestimenti, sanitari, rubinetterie ecc.

Il sottotetto presenta un'altezza considerevole e presenza di alcune finestre tipo "velux" in copertura che garantiscono una illuminazione minima adeguata; sono presenti predisposizioni di impianti da completare anche a tale livello.

Il solaio di piano e la copertura si presentano con finitura in legno a vista, e travi e colonne metalliche nel sottotetto tutte a vista.

Sono presenti vari segni di usura del tempo e di carente manutenzione degli immobili rilevabili principalmente su: ringhiere dei balconi arrugginite, piastrelle e battiscopa balconi localmente distaccate, parti di intonaco esterno distaccate, soglie dei finestroni rotte, portoncino di ingresso con rivestimento in legno rovinato.

Per quanto concerne gli impianti non è possibile dare un giudizio sulla fruibilità, ma non risulta presenta la conformità e per quanto concerne quello idraulico e di riscaldamento è ipotizzabile la necessità di una revisione con sostituzione della caldaia.

Lotto 6. - Unità immobiliare "in corso di costruzione" destinato da titolo abilitativo a COMMERCIALE, identificato al Catasto Fabbricati Prov. di FORLÌ , Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 196, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via V. Veneto n. 49 piano T.

Locale in corso di costruzione con destinazione commerciale situato al piano terreno, con ampie e luminose vetrate su tre lati del fabbricato ed ingressi sui lati fronteggianti il parcheggio principale.

Immobile completamente “al grezzo” sono presenti praticamente solo le strutture portanti e le chiusure verso l'esterno e le altre unità (solo in parte intonacate).

Non sono presenti impianti, massetti, controsoffitti o altre finiture di alcun genere. La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo lo standard applicando gli opportuni coefficienti in funzione della destinazione delle varie parti è di circa 320mq.

L'immobile è situato al di sopra di quello facente parte del Lotto 2 (subalterno n. 178) destinato a deposito e potrebbe prevedersi la possibilità di collegamento degli stessi al fine ampliare il magazzino dell'attività commerciale.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Come già anticipato i subalterni **199, 181 e 182** risultano essere vani tecnici ove sono presenti canalizzazioni di unità frigorifere di altre unità immobiliari e sono presenti dei compressori degli impianti di climatizzazione di dette unità immobiliari, oltre ad impianti elettrici comuni di vario genere, pertanto, come anche previsto da progetto, sono da ritenersi BCNC a servizio di vari subalterni.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Gli immobili risultano tutti fabbricati e non sono presenti terreni. Gli unici terreni presenti sono edificati ed utilizzati per standard, risultando ad uso comune, pertanto non si riportano maggiori informazioni sugli stessi.

7. LEGITTIMAZIONE E CONFORMITÀ TECNICO-URBANISTICA

Tutti gli immobili facenti parte dei lotti di vendita come identificati e specificati risultano essere stati costruiti con l'intero complesso edilizio, all'interno del quale la maggior parte degli immobili risulta completato e munito di certificato di Conformità e Agibilità Edilizia.

Gli immobili di proprietà dei MEFA srl, risultano ancora tutti “in corso di costruzione”, e per gli stessi non è stata avanzata documentazione per l'ottenimento del certificato di Agibilità.

Le unità in oggetto risultano comunque realizzate in conformità al progetto, per quanto concerne le opere realizzate, ma come ribadito non sono completate le finiture e gli impianti delle stesse, pertanto solo successivamente al completamento dei lavori sarà possibile inoltrare richiesta di Agibilità.

Il complesso è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitati ed autorizzazioni (di cui si allega copia alla presente):

- Concessione edilizia n.299 del 16/07/2001 per “Costruzione di edificio adibito ad attività commerciale, direzionali e residenziali con autorimesse in parte in deroga ai sensi dell’art.9 L.122/89 previa parziale demolizione dell’esistente”;
- Permesso a costruire n. 89 del 17/06/2004;
- D.I.A. n. 170 del 27/01/2005;
- D.I.A. n. 209 del 28/02/2006;
- D.I.A. n.372 del 03/04/2008;
- D.I.A. n. 1332 del 30/10/2008;
- Attestazione di Conformità Sismica ai sensi della L.R. 40/1995 del 05/10/2009, pratica n. 522/04;
- Collaudo Statico ai sensi dell’art.7 L.1086/71 depositato in data 05/10/2009;
- Certificato di prevenzione incendi prat. VVf 3757;
- Autorizzazione scarico in fognatura n.11501 del 06/04/09 per acque bianche e prot. 28113 del 09/07/2009 per le acque nere;
- Atto di cessione e costituzione servitù e rinuncia servitù Notaio Antonio Porfiri rep. 215.038/48.742
- Certificato di Conformità e Agibilità Edilizia n.15 P.G.N. 22699/2008/272-2008/mm del 26/01/2011 (parziale e riguardante gli immobili in oggetto limitatamente alle parti comuni degli stessi)

8. ONERI CONDOMINIALI

Tutti le unità immobiliari costituenti i vari lotti di vendita risultano essere soggetti alla regolamentazione dettata dal condominio “VIA DEL MARE 15” che ricomprende immobili situati su Via del Mare, Via Veneto, Via T.M. Plauto, Via Roncofreddo.

La regolamentazione dell’utilizzo e gestione delle parti comuni, la manutenzione e la programmazione di interventi, con i relativi costi e ripartizione come da tabelle millesimali sopra richiamate sono riportate nel regolamento condominiale che si allega alla presente ed al quale si rimanda per completa presa visione.

Le tabelle millesimali, che si allegano alla presente ed alle quali si rimanda per evidenza dei millesimi attribuiti a ciascuna delle unità immobiliari oggetto della presente, non contemplano gli immobili identificati ai subalterni n.181 e n.182, a conferma della destinazione comune di

detti immobili dato che non solo loro mai stati attribuite quote millesimali e nemmeno spese condominiali di nessun genere (come anche confermato dall'amministratore di condominio).
Tutti gli immobili di proprietà di MEFA srl e facenti parte dei lotti della presente perizia risultano gravati da "servitù" tipiche delle strutture condominiali del genere e concernenti le parti comuni, il passaggio di impianti che possono interessare anche altre unità, ecc.

I costi di gestione del condominio, e la situazione societaria della società MEFA srl hanno comportato l'accumularsi di alcuni crediti a favore del condominio ed a carico degli immobili di proprietà di MEFA srl: di seguito si riporta la situazione debitoria per ciascuno dei singoli lotti composti da ciascun immobile (come da riepilogo fornito dall'amministratore di condominio che si allega alla presente, e riferita al consuntivo del periodo indicato con anche la previsione per l'annualità in corso). Di seguito si riporta sintesi situazione debitoria per i singoli immobili e lotti:

Lotto	Foglio	Part.II a	Sub	IDENTIFICAZIONE	01/10/18 - 30/09/2019	01/10/19 - 30/09/2020	Previsione 01/10/20 - 30/09/2021	Totale
n. 1	127	2388	198	Appartamento p4-5	1 327,82 €	1 084,12€	3 128,95 €	5 540,89 €
	127	2388	200 201	Appartamento p4-5 Fondo p1S	4 272,71 €	2 576,42€	2 576,42 €	7 746,83 €
n. 2	127	2388	178	Deposito p1S	2 267,82 €	2 031,17 €	3624,44 €	7 923,43 €
n. 3	127	2388	179	Cantina p1S	12,47 €	11,17 €	19,93 €	43,57 €
n. 4	127	2388	180	Cantina p1S	12,47 €	11,17 €	19,93 €	43,57 €
n. 5	127	2388	187	Appartamento p4-5	1 673,76 €	1 366,57 €	3 944,14 €	6 984,47 €
n. 6	127	2388	196	Commerciale PT	2 368,46 €	2 356,74 €	12 031,37 €	16 756,57 €

Le somme indicate fanno riferimento alle spese riportate nella documentazione allegata alla perizia inerente i bilanci del condominio, non sono ricomprese ancora quelle relative all'esercizio 01/01/2021-30/09/2022.

Oltre alle somme sopra riportate risultano essere stati deliberati dal condominio lavori di manutenzione sulle facciate, con accesso a sgravi fiscali concernenti il c.d. "bonus facciate" e possibilità di cessione del credito di imposta, che risultano attualmente in fase di preventivazione e progettazione: conseguentemente dovranno quindi essere sostenuti ulteriori spese che saranno in quota parte attribuiti anche agli immobili facenti parte dei lotti identificati.

9. ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) riporta un quadro sintetico di informazione circa la prestazione di consumo energetico e circa possibili miglioramenti potenziali da poter effettuare. Secondo la vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici (D. Lgs. 311/06, D.L. 63/13 e Legge 90/13 e smi), soltanto alcuni degli edifici del compendio in oggetto rientrano fra quelli per cui sarà obbligatoria la redazione dell'APE.

Su tali immobili sono presenti le strutture portanti e le tamponature, infissi e risultano completate gli elementi di chiusura verso l'esterno; e risultano installati impianti, ma non sono del tutto completati, non accatastati con attribuzione rendita e non essendo in funzione gli impianti (con relativo libretto della caldaia e messa in funzione), non è possibile redigere e trasmettere l'A.P.E. degli immobili con destinazione previsionale residenziale o commerciale.

Solamente ai fini "previsionali" ed in caso di completamento delle opere previste nel rispetto dei progetti autorizzati, può farsi riferimento al progetto degli impianti allegato al permesso di costruire con il quale sono stati iniziati i lavori; questo ovviamente nell'ipotesi, peraltro remota a parere dello scrivente, di non dover sostituire la caldaia e manutentare l'impianto: quindi al fine di avere una previsione di massima della classificazione energetica delle unità a destinazione residenziale e commerciale si riporta il dato inerente altre unità dello stesso fabbricato, con caratteristiche simili, ritenendo possibile valutare di estendere il risultato previsionale anche alle unità oggetto di valutazione, al loro completamento.

Gli attestati di prestazioni energetiche degli immobili "analoghi", redatti nell'anno 2009, risultano avere classe energetica "D" con EPtot pari a circa 110 kWh/mq/anno.

Alcuni degli immobili saranno, anche al loro completamento, comunque esonerati dall'obbligo di redazione dell'APE per differenti motivazioni e precisamente in quanto alcuni fabbricati e/o porzioni sono privi di qualsiasi impianti di riscaldamento (art. 3 comma 3, lettera e) del D. Lgs 192/05 e s.m.i.): nello specifico si fa riferimento a tutti gli immobili siti al locale interrato.

10. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Come già anticipato in premessa, la suddivisione dei lotti funzionali di vendita è stata ipotizzata fin dall'inizio al fine di rendere le singole stime più chiare, e soprattutto al fine di valorizzare i beni e ottimizzare la vendita degli stessi, proprio in funzione della suddivisione finale proposta. Tale suddivisione è concepita principalmente per una migliore commercializzazione degli immobili aventi caratteristiche ben differenti fra loro. Si riportano di seguito i singoli lotti con la descrizione sintetica e l'identificazione catastale degli immobili

costituenti il singolo lotto.

Lotto 1. – Doppia unità immobiliare destinata da titolo abilitativo ad APPARTAMENTI DUPLEX CON CANTINA, e formato dai locali attualmente costituiti da due distinti subalterni, per le parti destinate da progetto a civile abitazione e identificati al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 198, Categoria F/3**, in corso di costruzione, via Tito Maccio Plauto piani 4-5 e **Foglio 127, Particella 2388 Sub 200, Categoria F/3**, in corso di costruzione, via Roncofreddo piani 4-5, e da una unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Roncofreddo piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 201, Categoria C2 cl.3 consist. 5mq Rendita 17.30 euro.**

Lotto 2. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 178, Categoria C2 cl.3 consist. 198mq Rendita 685.13 euro**

Lotto 3. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 179, Categoria C2 cl.3 consist. 4mq Rendita 13.84 euro**

Lotto 4. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo a CANTINA, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 180, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano S1.

Lotto 5. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo ad APPARTAMENTO TIPOLOGIA DUPLEX identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 187, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Roncofreddo piano 4-5.

Lotto 6. - Unità immobiliare “in corso di costruzione” destinato da titolo abilitativo a COMMERCIALE, identificato al Catasto Fabbricati Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena,

Foglio 127, Particella 2388 Sub 196, Categoria F/3, in corso di costruzione, Via V. Veneto n. 49 piano T.

11. STIMA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di proprietà di MEFA srl di cui alla presente perizia di stima presentano destinazioni previsionali di vario genere e precisamente come civili abitazioni, locali di deposito ed attività commerciali. All'interno del complesso sono presenti molti altri immobili, che erano ancora di proprietà di MEFA srl e attualmente confiscati, che come quelli di cui al presente fallimento erano rimasti invenduti.

Tale situazione si è presumibilmente verificata a causa del periodo in cui gli immobili sono stati completati e messi in vendita in quanto nelle fasi iniziali il mercato immobiliare aveva valori e richieste considerevoli, per poi invece cambiare rotta negli anni successivi. Pertanto tenendo conto di una grande offerta di immobili, anche limitatamente al condominio in oggetto, la vendita si è praticamente arrestata.

Nel presente periodo, anche in considerazione dell'emergenza sanitaria in atto non può che prospettarsi una ulteriore flessione con minor richiesta di immobili di tipologia analoga a quelli di proprietà di MEFA srl, pertanto nella stima si ritiene opportuno, al fine di stimare il valore degli immobili nell'attuale contesto storico, applicare una ulteriore riduzione al valore degli stessi che può essere stimata in un 15% circa, che pertanto è stato già indirettamente tenuto in considerazione nella determinazione dei valori riportati nel seguito.

La descrizione della zona su cui sorgono gli immobili è riportata ai paragrafi precedenti, ai quali si rimanda anche per considerazioni di carattere economico per la commerciabilità di immobili e aree della zona.

11.1. CRITERI E PARAMETRI DI STIMA

Nelle stime di seguito riportate si ometteranno i calcoli analitici, riportando le ipotesi di stima e le considerazioni conclusive per brevità.

Il più probabile valore di mercato del bene è determinato in condizioni "ordinarie" di vendita, ipotizzando che questa possa avvenire quando la parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze tali da condizionare la modalità e le tempistiche della cessione. Le condizioni ordinarie si potranno avere nel caso in cui ci sia un ragionevole periodo di tempo, che permetta di una commercializzazione del bene adeguata con trattative

proficue: pertanto nella condizione in cui i termini della vendita riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile.

In caso contrario, ipotizzando che la vendita debba avvenire al di fuori delle "ordinarie" condizioni di mercato, dovrà tenersi in considerazione il c.d. Valore di Immediato Realizzo.

Per quanto concerne la commerciabilità degli immobili in oggetto legati anche e soprattutto alla zona in cui sono edificati si può evidenziare con fermezza l'appetibilità commerciale del bene in esame.

Nella stima del valore di mercato dei beni in oggetto si sono assunte inoltre anche le seguenti ipotesi:

- le consistenze delle aree sono state desunte dalla documentazione catastale e sommariamente verificate in sede di sopralluogo;
- qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima dei Fabbricati è riferita al solo bene, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore.
- la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima;
- tutte le valutazioni effettuate si riferiscono ai beni così come visibili, ed esclude tutte le spese, a carico dell'acquirente, necessarie per movimentazione, smontaggio, carico, trasporto e quant'altro necessario per la vendita dei beni.
- Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi ridotti, l'incertezza dei tempi di immissione in possesso e che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni. In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni possono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 30%. Il sottoscritto stimatore ha tenuto in debita considerazione anche tali aspetti,

anche differenziandoli per i vari lotti proprio in funzione anche della differente commerciabilità, ritenendo di applicare le percentuali differenziate, implicitamente ricomprese nei valori di stima riportati.

11.2. DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA UTILIZZATI

Metodo sintetico per Confronto

Il metodo di stima per comparazione consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il criterio si basa su tre presupposti fondamentali: esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto; presenza di valori di mercato noti e recenti; esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico. Il parametro di stima più comunemente usato e che verrà adottato come detto è l'unità di superficie: anche per le aree edificabili, essendo le norme edilizie non più incentrate sulla "cubatura edificabile" ma piuttosto sulla "superficie utile", pertanto nel caso in esame, per quanto concerne le stime dei Fabbricati il parametro scelto è il metro quadrato di superficie mq.

Inoltre per quanto concerne la scelta degli immobili da comparare, questa richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi: nel caso specifico saranno presi a riferimento nelle vicine aree agricole ed industriali.

I parametri di valore desunti dalle indagini di mercato saranno adeguatamente adattati al singolo immobile in esame sulla base del confronto di parametri che possono essere raggruppati nelle categorie di seguito riportate: ubicazione dell'immobile rispetto a zone similari per destinazione; livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; stato di conservazione delle strutture presenti su alcune aree costituenti il compendio; caratteristiche architettoniche/tecniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione; tipologia e condizioni di manutenzione e ristrutturazione statiche delle strutture; caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici; rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, telefoni interni, eventuale rete di adduzione del gas-metano, impianti specifici, ecc.

Le principali fonti che sono state prese a riferimento nelle indagini di mercato svolte sono:

- Consultazioni di operatori immobiliari (agenzie imm., imprese di costruzioni, etc.);

- Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le zone limitrofe;
- Banca dati dei Valori Agricoli Medi della provincia di Forlì-Cesena;
- Listino delle quotazioni del "Borsino Immobiliare" della provincia di Forlì-Cesena;
- Precedenti valori di compravendita di altri immobili siti all'interno del complesso;

11.3. STIMA DEI SINGOLI IMMOBILI E LOTTI

Si riportano di seguito i dettagli delle stime effettuate con il metodo per comparazione già comprensive delle riduzioni di cui ai punti precedenti (Emergenza sanitaria, valore di immediato realizzo) e depurate dei costi diretti e indiretti (situazione debitoria a carico dei singoli immobili, ecc.): il tutto al fine di addivenire alla stima di un valore prossimo a quello di immediato realizzo.

Lotto	Foglio	Part.IIa	Sub	IDENTIFICAZIONE	Sup. comm. le mq circa	Valore di Stima
Lotto n. 1	127	2388	198	Appartamento p4-5	152,50	275.000,00 €
	127	2388	200	Appartamento p4-5	91,87	
			201	Fondo p1S		
Lotto n. 2	127	2388	178	Deposito p1S	197,82	70.000,00 €
Lotto n. 3	127	2388	179	Cantina p1S	4,35	2.000,00 €
Lotto n. 4	127	2388	180	Cantina p1S	4,35	2.000,00 €
Lotto n. 5	127	2388	187	Appartamento p4-5	166,67	200.000,00 €
Lotto n. 6	127	2388	196	Commerciale PT	320,00	190.000,00 €

12. CONCLUSIONI

In base a quanto sopra esposto si può quindi dichiarare che il più probabile valore di mercato di tutti gli immobili di proprietà della soc. MEFA, con tutte le aggiunte, detrazioni, incrementi e riduzioni ritenute necessarie, possa essere assunto pari ai valori di seguito riportati, sulla scorta della suddivisione e raggruppamento effettuato ai fini della vendita degli immobili, con i seguenti valori di stima da porre a base d'asta:

Lotto 1. – Doppia unità immobiliare destinata da titolo abilitativo ad APPARTAMENTI DUPLEX CON CANTINA, e formato dai locali attualmente costituiti da due distinti subalterni, per le parti destinate da progetto a civile abitazione e identificati al Catasto

Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 198, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piani 4-5 e **Foglio 127, Particella 2388 Sub 200, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Roncofreddo piani 4-5, e da una unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Roncofreddo piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 201, Categoria C2 cl.3 consist. 5mq Rendita 17.30 euro.**

275.000,00 euro + IVA (duecentosettantacinquemila/00euro)

Lotto 2. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 178, Categoria C2 cl.3 consist. 198mq Rendita 685.13 euro**

70.000,00 euro + IVA (settantamila/00euro)

Lotto 3. - Unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 179, Categoria C2 cl.3 consist. 4mq Rendita 13.84 euro**

2.000,00 euro + IVA (duemila/00euro)

Lotto 4. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo a CANTINA, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 180, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano S1.

2.000,00 euro + IVA (duemila/00euro)

Lotto 5. - Unità immobiliare “in corso di costruzione”, destinato da titolo abilitativo ad APPARTAMENTO TIPOLOGIA DUPLEX identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 187, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Roncofreddo piano 4-5.

200.000,00 euro + IVA (duecentomila /00euro)

Lotto 6. - Unità immobiliare “in corso di costruzione” destinato da titolo abilitativo a COMMERCIALE, identificato al Catasto Fabbricati Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena,

Foglio 127, Particella 2388 Sub 196, Categoria F/3, in corso di costruzione, Via V. Veneto n. 49 piano T.

190.000,00 euro + IVA (centonovantamila/00euro)

I BCNC a servizio di vari subalterni, pertanto non vendibili e stimabili separatamente sono stati implicitamente considerati nella stima e il valore è intrinsecamente ricompreso in quello delle altre unità immobiliari.

Con la presente relazione, costituita da 27 pagine dattiloscritte oltre la testata e numero 14 allegati come da elenco sotto riportato, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli inerente la stima dei beni mobili della soc. MEFA s.r.l. e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Città di Castello, 04 Marzo 2022

IL CTU



Dott. Ing. Emanuele Mori

13. ALLEGATI

1. Istanza di nomina CTU
2. Estratto sentenza Fallimento
3. Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni
4. Visura Storica Immobili Catasto Fabbricati;
5. Elenco note formalità;
6. Note formalità pregiudizievoli;
7. Titoli abilitativi edilizi;
8. Estratto Elaborati grafici DIA;
9. Regolamento Condominiale

10. Tabelle millesimali condominio
11. Pendenze MEFA a Condominio
12. Bilancio consuntivo e previsionale condominio
13. Documentazione fotografica immobili
14. Estratto indagini di Mercato