

RELAZIONE

sulla piena proprietà di:

- "NUOVA SALTEMI S.P.A.", con sede legale in Bagno di Romagna (FC), codice fiscale 00542530407;

A) DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

TRATTASI DI:

a) Complesso di fabbricati costituenti uno stabilimento termale, con aree pertinenziali, posto in Bertinoro, Località Fratta Terme, Via Loreta, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 46

con le seguenti particelle:

- P.lla 111 sub.6, cat.D/8, Via Loreta n.238, piano T, rendita Euro 22.224,80;
- P.lla 111 sub.7, cat.D/2, Via Loreta n.238, piano 1-2-3-4, rendita Euro 26.000,00;
- P.lla 111 sub.8, cat.D/1, Via Loreta, piano T, rendita Euro 700,00;
- P.lla 111 sub.9, cat.D/1, Via Loreta, piano T, rendita Euro 30,00;
- P.lla 111 sub.10, cat.D/1, Via Loreta, piano T, rendita Euro 39,00;
- P.lla 111 sub.11, cat.A/10, Via Loreta n.238, cl.1, vani 1, piano T, superficie catastale totale mq. 30, totale escluse aree scoperte mq. 30, rendita Euro 307,29;
- P.lla 111 sub.12, cat. F/1, area urbana, Via Loreta, mq. 128, piano T;
- P.lla 111 sub.13, cat.D/4, Via Loreta, piano T, rendita Euro 3.850,00;
- P.lla 111 sub. 15, B.C.N.C. (passaggio cabina elettrica) ai sub.9-10;
- P.lla 111 sub. 16, B.C.N.C. (corte) ai sub.6-7;

La corte coperta e scoperta del complesso immobiliare sopra descritto è distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 46, P.lla 111, Ente Urbano di mq.40.580.

b) Complesso immobiliare sito in Bertinoro, località Fratta Terme, con accesso da Via Loreta e da Via Fratta, costituito da più fabbricati e annesso terreno destinato a parco termale.

I fabbricati sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 43

- P.lla 104 sub 1, unità collabente, Via Loreta, piano T-1-2; sorgente su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune di Bertinoro con

foglio 43

- P.lla 104 di mq.780 (Ente Urbano);

Foglio 44

- P.lla 73, sub. 1, vani 7,5, cat. A/3, cl. 1, via Fratta n.597, piano S1-T-1, superficie catastale totale mq. 141, totale escluse aree scoperte mq. 141, Rendita Euro 484,18;
 - P.lla 73, sub. 2, cat. D/10, via Fratta n.597, piano T-1, Rendita Euro 525,00;
 - P.lla 73 sub 3, (b.c.n.c.), corte ai subb.1 e 2;
 - P.lla 243, mq. 14, cat. C/2, cl. 3, via Loreta, piano T, superficie catastale totale mq. 15, Rendita Euro 50,61;
 - P.lla 244, mq. 19, cat. C/1, cl. 4, via Loreta, piano T, superficie catastale totale mq. 20, Rendita Euro 574,04;
 - P.lla 245, mq. 8, cat. C/2, cl. 3, via Loreta, piano T, superficie catastale totale mq. 9, Rendita Euro 28,92;
- sorgenti su terreni distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune di Bertinoro con

foglio 44

- P.lla 73 di mq. 1.880 (ente urbano);
- P.lla 243 di mq. 14 (ente urbano);
- P.lla 244 di mq. 20 (ente urbano);
- P.lla 245 di mq. 8 (ente urbano);

c) Il terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 43

- P.lla 103, di mq. 1.646, (seminativo), cl. 4, R.D. Euro 8,93, R.A. Euro 7,65;
- P.lla 140, di mq. 493, (semin arbor), cl. 4, R.D. Euro 2,67, R.A. Euro 2,29;
- P.lla 141, di mq. 98, (semin arbor), cl. 3, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 0,46;
- P.lla 175, di mq. 167, (semin arbor), cl. 4, R.D. Euro 0,91, R.A. Euro 0,78;

Foglio 44

- P.lla 35, di mq. 3.748, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 3,68, R.A. Euro 1,16;
- P.lla 37, di mq. 1.313, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 1,29, R.A. Euro 0,41;
- P.lla 43, di mq. 346, (canneto), cl. U, R.D. Euro 2,05, R.A. Euro 0,71;
- P.lla 75, di mq. 1.556, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 1,53, R.A. Euro 0,48;
- P.lla 78, di mq. 545, (canneto), cl. U, R.D. Euro 3,24, R.A. Euro 1,13;
- P.lla 98, di mq. 3.464, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 3,40, R.A. Euro 1,07;
- P.lla 246, di mq. 27.017, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 26,51, R.A. Euro 8,37;
- P.lla 105, di mq. 960, (seminativo), cl. 3, R.D. Euro 5,21, R.A. Euro 4,46;
- P.lla 106, di mq. 321, (semin arbor), cl. 3, R.D. Euro 1,74, R.A. Euro 1,49;

- P.lla 107, di mq. 1.439, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 1,41, R.A. Euro 0,45;
- P.lla 109, di mq. 3.385, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 3,32, R.A. Euro 1,05;
- P.lla 111, di mq. 4.000, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 3,93, R.A. Euro 1,24;
- P.lla 262, di mq. 24.246, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 23,79, R.A. Euro 7,51;
- P.lla 263, di mq. 2.130, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 2,09, R.A. Euro 0,66;
- P.lla 264, di mq. 13.502, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 13,25, R.A. Euro 4,18;
- P.lla 265, di mq. 7.393, (bosco ceduo), cl. 1, R.D. Euro 7,25, R.A. Euro 2,29;
- P.lla 266, di mq. 1.228, (seminativo), cl. 3, R.D. Euro 6,66, R.A. Euro 5,71;
- P.lla 267, di mq. 190, (seminativo), cl. 3, R.D. Euro 1,03, R.A. Euro 0,88;
- P.lla 268, di mq. 360, (pascolo), cl. 1, R.D. Euro 0,35, R.A. Euro 0,19;
- P.lla 269, di mq. 3.840, (pascolo), cl. 1, R.D. Euro 3,77, R.A. Euro 1,98;

Foglio 53

- P.lla 15, di mq. 1.390, (pascolo), cl. 1, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 0,72.

B) CENNI STORICI IPO-CATASTALI

- all'01/01/1990 il complesso immobiliare costituente uno stabilimento termale in Bertinoro era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro al Foglio 46 con le particelle 49, 111, 122, 507, 508 e 606 fra loro graffate, cat. D/2 (den.var. dell'11/12/1968) nonché con la particella 506 cat. D/4 ed al Catasto Terreni con 44 p.lla 73 (ora al C.F. con p.lla 73 subb. 1 e 2), **foglio 43** p.lle 103, 140, 141, 175, **foglio 44** p.lle 35, 37, 38, 43, 75, 76, 77, 78, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 74, p.lla 98 subb. 1 e 2, **foglio 53** p.lla 15, era in piena proprietà dell'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE (I.N.P.S) con sede in Roma (RM), codice fiscale 80078750587;
- con atto pubblico amministrativo, in data 4 ottobre 2001, rep. n. 806.529, trascritto a Forlì il 27 dicembre 2001 **art.13643**, il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE cede a titolo gratuito la piena proprietà di tale complesso immobiliare al Comune di Bertinoro;
- con atto ai rogiti del Notaio Antonio Porfiri di Cesena, in data 9 febbraio 2005, rep. n. 191.132/36.284, trascritto a Forlì il 3 marzo 2005 **art.2443** il Comune di Bertinoro conferisce il suddetto complesso immobiliare nella SOCIETA' BERTINORO - FRATTA TERME S.P.A. sede Bertinoro, codice fiscale 03492490408;
- con denuncia di variazione 20164.1/2005 la P.lla 506 cat.

D/4 soppressa crea la P.lla 111 sub.2;

- con denuncia di variazione 20165.2/2005 (allineamento mappe e modifica identificativo) le particelle 104 del foglio 43 e le particelle 49, 111, 122, 507, 508 e 606 del foglio 46 fra loro graffate, cat. D/2 creano: foglio 43 particella 104 e Fg.46, P.lle 49, 111 sub.1, 111 sub.3, 111 sub.4, 111 sub 5, 122 graffate cat. B/2;
- con denuncia di variazione 20167.2/2005 (allineamento mappe e modifica identificativo) foglio 43 particella 104 e Fg.46, P.lle 49, 111 sub.1, 111 sub.3, 111 sub.4, 111 sub 5, 122 graffate cat. B/2 sopresse creano: foglio 43 particella 104 e foglio 46 P.lle 111 sub.1, 111 sub.3, 111 sub.4, 111 sub 5, 119 e 122 graffate cat. B/2;
- denuncia di variazione 3259.1/2007 per divisione, ampliamento ristrutturazione foglio 43 particella 104 e Fg.46, P.lle 111 sub.1, 111 sub.3, 111 sub.4, 111 sub 5, 119 e 122 graffate cat. B/2 sopresse creano le particelle: foglio 46 111 sub.6 D/4; 111 sub.7 D/2; 111 sub.8 D/1; 111 sub.9 D/1; 111 sub.10 D/1; 111 sub.11 A/10; 111 sub.12 area urbana; 111 sub.13 D/4; 111 sub.14 B.C.N.C.; 111 sub.15 B.C.N.C. e foglio 43 particella 104 sub. 1 unità collabenti;
- con denuncia di variazione in data 18 dicembre 2007, prot.n.286139, la P.lla 111 sub.14 soppressa per frazionamento, e si crea la P.lla 111 sub.16 corte, BCNC ai sub.6 e 7;
- con variazione n. 37.1/2009 del 7/01/2009 al catasto Terreni p.lla 98 subb. 1 e 2 soppressi per demolizione ed uniti alla p.lla 98 di mq. 3464;
- con variazione n. 103831 del 15/05/2009 foglio 44 p.lla 74 soppressa crea p.lla 246 di mq. 27.017 e p.lla 247 di mq. 1.334; con medesima variazione n. 103831 p.lla 247 soppressa ed unita alla p.lla 73 che si ricarica in mq. 1880 e diventa ente urbano;
- con costituzione n. 3249 del 17/12/2009 all'urbano si accatastano foglio 44 p.lla 73 sub. 1 (A/2) e sub. 2 (D/10);
- con variazione n. 260090 del 19/12/2008 foglio 44 p.lla 38 di mq. 26418 frazionata crea p.lla 38 di mq. 26.376, p.lla 243 di mq. 14, p.lla 244 di mq. 20 e p.lla 245 di mq. 8;
- con costituzione n. 167 del 21/01/2009 all'urbano si accatastano foglio 44 p.lla 243 (C/2), p.lla 244 (C/1) e p.lla 245 (C/2).
- Con atto di fusione ai rogiti del notaio di Forlì avv.Marco Maltoni, in data 8 settembre 2010 rep.n.17466/11019 registrato a Forlì in data 9 settembre 2010 al n.652, trascritto a Forlì in data 10 settembre 2010 all' **art.9529**, la società "SOCIETA' BERTINORO - TERME FRATTA S.P.A." si fonde per incorporazione nella società "TERME VALLEY S.P.A.", sede Bertinoro (FC) codice fiscale 03361540408;
- Con atto di fusione ai rogiti del notaio di Forlì avv.Marco Maltoni, in data 21 marzo 2012, rep.n.20930/13407 registrato a Forlì in data 22 marzo 2012 al n.2107 e tra-

scritto a Forlì in data 23 marzo 2012 all' **art.3281** la società "TERME VALLEY S.P.A." si fonde per incorporazione nella società "NUOVA SALTEMI S.P.A.", sede Bagno di Romagna (FC) codice fiscale 00542530407;

- al Catasto Terreni con frazionamento n. 40895.1 del 2016:

* la P.lla 38 di mq. 26.376, soppressa crea la P.lla 262 di mq. 24.246 e la P.lla 263 di mq. 2.130;

* la P.lla 76 di mq. 20.895, soppressa crea la P.lla 264 di mq. 13.502 e la P.lla 265 di mq. 7.393;

* la P.lla 77 di mq. 1.418, soppressa crea la P.lla 266 di mq. 1.228 e la P.lla 267 di mq. 190;

* la P.lla 110 di mq. 4.200, soppressa crea la P.lla 268 di mq. 360 e la P.lla 269 di mq. 3.840.

C) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Servitù:

- servitù di acquedotto sull'area distinta al foglio 44 con le particelle 74, 76, 38, 43, foglio 46 particelle 111, a favore di Romagna Acque trascritta a Forlì il 23 dicembre 2004 **art.14467**;

- servitù di elettrodotto trascritta a Forlì il 14 gennaio 2008 **art. 594**, a favore di Enel Distribuzione spa ed a carico del foglio 46 p.lla 111 sub. 10;

- servitù di passaggio trascritta a Forlì il 14 gennaio 2008 **art. 595**, a favore di Enel Distribuzione spa ed a carico del foglio 46 p.lla 111 sub. 14 (corte - b.c.n.c.);

- servitù di elettrodotto trascritta a Forlì il 14 gennaio 2008 **art. 596**, a favore di Enel Distribuzione spa ed a carico del foglio 46 p.lla 111 sub. 14 (corte - b.c.n.c.);

- servitù di attingimento attiva trascritta a Forlì il 30 luglio 2008 **art. 8971**, a carico del sig. Turchi Bruno grava la P.lla 115 del foglio 46, a favore della nostra P.lla 111 del foglio 46;

2) Ipoteche:

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì il 7 gennaio 2008 **art. 79** per euro 8.000.000,00 (ottomilioni virgola zero zero) favorevole a "Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna spa";

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì il 7 gennaio 2008 **art. 80** per euro 3.600.000,00 (tremilioneisecentomila virgola zero zero) favorevole a "Banca Popolare dell'Emilia Romagna SC";

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì il 7 gennaio 2008 **art. 81** per euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) favorevole a "Credito di Romagna spa";

Si precisa che le ipoteche artt.li 79, 80 e 81 sono formalità tutte in pari grado sugli immobili in Bertinoro distinti al Catasto Fabbricati con foglio 46 p.lla 111 subb. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 e 16, tutte a carico della "SOCIETA' BERTINORO - TERME FRATTA S.P.A.";

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì il 2 aprile 2008 **art. 1567** per euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola

zero zero) favorevole a "Banca Romagna Centro Credito Cooperativo soc.coop."; a carico della "SOCIETA' BERTINORO - TERME FRATTA S.P.A.", formalità sugli immobili in Bertinoro distinti al Catasto Fabbricati con foglio 43 p.lla 104 sub.1 e p.lla 672 (quest'ultima venduta); al Catasto Terreni con foglio 44 p.lla 73 (ora al C.F. con p.lla 73 subb. 1 e 2), foglio 43 p.lle 103, 140, 141, foglio 44 p.lle 35, 37, 38, 43, 75, 76, 77, 78, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 74 (ora p.lla 246), p.lla 98 subb. 1 e 2 (ora solo p.lla 98). La presente iscrizione annotata da **art. 3132** di postergazione di grado, trascritto a Forlì in data 01 ottobre 2010, con il quale la "Banca Romagna Cooperativa Credito Cooperativo Romagna Centro E Macerone - Società Cooperativa", ha acconsentito che la presente iscrizione prenda grado immediatamente posteriore sia alle ipoteche iscritte in pari grado in data 16 settembre 2010, agli artt. n.ri 3870, 3869 e 3871, sia all'ipoteca iscritta in data 20 settembre 2010 all'art. 3922, di seguito descritte;

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 16 settembre 2010 **art. 3869**, per Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) favorevole a "Cassa di Risparmio di Cesena s.p.a.";

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 16 settembre 2010 **art. 3870**, per Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), favorevole a "BANCA DI CESENA - CREDITO COOPERATIVO DI CESENA E RONTA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA";

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 16 settembre 2010 **art. 3871**, per Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) favorevole a "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.COOP";

Si precisa che le ipoteche artt.li 3896, 3870 e 3871 sono formalità in pari grado sull'intero complesso immobiliare sopra descritto, tutte a carico della società "TERME VALLEY S.P.A.";

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 20 settembre 2010 **art.3922**, di Euro 5.200.000,00 (cinquemilioniduecentomila virgola zero zero) a favore del "COMUNE DI BERTINORO", a carico della società "TERME VALLEY S.P.A.", formalità sull'intero complesso immobiliare sopra descritto;

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 23 settembre 2010 **art.3975**, di Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) a favore della "BANCA ROMAGNA COOPERATIVA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE - SOCIETA' COOPERATIVA", a carico della società "TERME VALLEY S.P.A.", formalità sugli immobili distinti al foglio 46 part.lle 111 subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, foglio 44 particelle 243, 244 e 245, foglio 43 particella 175, foglio 44 particella 246 e foglio 53 particella 15;

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 04 aprile 2012 **art.3132**, per Euro 5.400.000,00 (cinquemilioni quattrocentomila virgola zero zero) favorevole a "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.COOP";

la virgola zero zero), favorevole a "BANCA DI FORLÌ - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA", a carico della società "NUOVA SALTEMI S.P.A.", grava l'intero complesso immobiliare sopra descritto;

3) Altri Gravami:

- vincolo di interesse storico - artistico come da comunicazione della Soprintendenza in data 28 gennaio 2005, trascritto a Forlì il 31 maggio 2005 art. 6451;
- convenzione edilizia a favore del Comune di Bertinoro, trascritta a Forlì in data 17 marzo 2016 all'art. 2842, grava le P.lle 38, 43, 75, 76, 77, 78, 110, 111 del Foglio 44 e la P.lla 111 del Foglio 46;
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Forlì in data 27 febbraio 2020 all'art. 2124 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA NUOVA SALTEMI S.P.A.", carico della società "NUOVA SALTEMI S.P.A." grava l'intero complesso immobiliare sopra descritto.

E) OSSERVAZIONI

- nessuna.

Aggiornata al 22 gennaio 2024


Avv. MARCO MALTONI
NOTAIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it