

SCHEDA F – rilievo fotografico (LOTTO U.FO-1) Agg. al 21/03/2022

Lotto: immobile siglato “U.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Mastro Giorgio

Comparto: Residuali Dovizi - D1.2 / IM6a – Tav. P29



Forlì - Sottolotto U1 - Via Mastro Giorgio



Forlì - Sottolotto U2 – Via Mastro Giorgio

SCHEDA X – riepilogativa degli immobili (LOTTO U.FO-1) Agg. al 21/03/2022

Lotto: immobile siglato “U.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Mastro Giorgio

Comparto: Aree Residuali Dovizi – D1.2 e IM6a – Tav. P29

Ubicazione dell’immobile e status urbanistico

L’area è ubicata nella zona industriale “Villa Selva–Mattei”. Si trova a ridosso dell’Asse di collegamento fra la zona industriale di Forlì e Forlimpopoli (Via Mattei). E’ ricompresa nel comparto di realizzazione della Via Emilia-bis. L’area, post decadenza del POC, mantiene le destinazioni urbanistiche **IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti e D1.2 - Produttivo**.

Tuttavia, si tratta di particelle di dimensioni esigue e frammentate, contermini ad altre proprietà già edificate.



Mappa Satellitare

Descrizione tecnica del lotto

Dati catastali:

Comune di Forlì,

Foglio: 155

Lotto U1: Particelle 321 (39mq) – 126 (611mq)

Lotto U2: Particelle 150 (604mq) – 281 (634mq)

Superficie catastale Lotto: 1.888 mq

Destinazione urbanistica:

POC (ante decadenza): Tav. P29.

Destinazione: Produttivo e Strade.

Destinazione attuale: come da CDU, la destinazione urbanistica del **Lotto U1** è **D1.2** – Produttivo mentre il **Lotto U2** è **IM6a** – Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti.



Mappa Catastale

SCHEDA Y – descrittiva degli immobili (LOTTO U.FO-1) Agg. al 21/03/2022

Lotto: immobile siglato “U.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Mastro Giorgio

Comparto: Residuali Dovizi – D1.2 / IM6a – Tav. P29

1) Descrizione degli immobili, delle procedure urbanistiche ed autorizzative, dei vari atti (vendite, richieste, certificazioni, ecc.)

L’area denominata Lotto U – D1.2 / IM6a ricade nella Zona Dovizi del Comune di Forlì Tav. P29. Per quanto riguarda il **Sottolotto U1**, si tratta di particelle sparse con superficie esigua con destinazione D1.2 con destinazione d’uso “produttivo” contermini ad aree già edificate. Il **Sottolotto U2** con destinazione urbanistica IM6a “Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti”, è antistante ad un’area produttiva già edificata e confinante con il tratto stradale di via Mastro Giorgio di dimensione “vicinale”.

2) Problematiche aperte

Alcune particelle del Sottolotto U1 risultano intercluse.

3) Documenti e Fonti

- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) aggiornato;
- Visure e Planimetria Catastale aggiornata;
- Certificato Notarile;
- Estratto POC (Piano Operativo Comunale) ante decadenza.

AVVERTENZE

Le operazioni di verifica analitica dei dati urbanistici e catastali sono ancora in corso; tuttavia è stato possibile estrapolare quanto necessario per le stime richieste, elaborando le informazioni e i dati provvisori dotati di una certa stabilità, con l’impegno di apportare i dovuti aggiustamenti, se necessari e possibili, nel corso dell’incarico. In particolare è necessario precisare che, per quanto riguarda tutto il patrimonio immobiliare residuo del Fall. S.A.PRO S.p.A., le elaborazioni e le verifiche urbanistiche sono state fatte, al momento su CDU, su documentazione urbanistica recuperata dai Comuni e da verificare con le varianti in corso, nonché su dati catastali in corso di verifica.

Anche per il lotto de quo, i relativi dati (urbanistici, convenzionali e catastali) si devono intendere come «integrabili» in una fase successiva; rimangono, in ogni caso, a carico dei potenziali acquirenti le necessarie verifiche e aggiornamenti prima dello svolgimento delle aste e anche prima degli atti di trasferimento. Infatti, è possibile, che intervengano, da parte dei Comuni, varianti, integrazioni e modifiche della disciplina urbanistica ed edilizia, modifiche e/o recessioni di atti convenzionali, accordi, ecc..

E’ possibile che, vista l’estrema complessità delle normative urbanistiche e regolamentari esaminate, sia insorta qualche interpretazione erronea, che può essere chiarita solo direttamente con le Amm.ni Comunali.

Per quanto riguarda le certificazioni catastali, ipocatastali, trascrizioni pregiudizievoli, ecc. si ribadisce che il tutto è in fase di aggiornamento e i documenti già disponibili sono allegati relativamente ai lotti/immobili peritati/stimati e potranno essere integrati nel corso della procedura.

SCHEDA Z – valutazione degli immobili (LOTTO U.FO-1) Agg. al 21/03/2022

Lotto: immobile siglato “U.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Mastro Giorgio

Comparto: Residuali Dovizi – D1.2 /IM6a – Tav. P29

1) Premessa

Il sottoscritto ingegnere Alessandro Castagnoli, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena con n° 1845, membro SIEV (Società Italiana di Estimo e Valutazioni), ha ricevuto incarico “per la ricognizione completa dei beni immobili residui del Fall. SAPRO Spa in liquidazione con relative stime e perizie” in data 30/08/2021, dalla Procedura Fallimento n. 59/2010 – S.A.PRO S.p.A. in liquidazione.

Il Curatore del Fall. SAPRO Spa in liq, Dott. Italo Bruno Vergallo, ha richiesto con carattere d’urgenza il deposito delle perizie estimative del Lotto “R” sito in Forlì nell’Area denominata “Bruciapecore”, al fine di procedere alla vendita mediante asta pubblica.

Si precisa che costituiscono parte integrante della presente relazione le Schede X e Y, la Relazione Generale, le Tabelle e gli Allegati.

2) Determinazione del valore immobiliare ad oggi

La metodologia utilizzata per definire il “valore base” a nuovo, ad oggi, si basa su analisi e computi che utilizzano fonti comparative-parametriche-dirette nonché la determinazione dei redditi locativi parametrici medi e relativi saggi di capitalizzazione, col fine di determinare il più probabile valore di mercato a nuovo dell’immobile oggetto di perizia. Il “valore medio provvisorio” per condizione/vetustà e per le caratteristiche endogene ed esogene dell’immobile o dell’Unità d’Intervento, viene determinato anche attraverso l’applicazione dei coefficienti correttivi K ottenuti dalle fonti e dalla letteratura specifica inerente i codici di valutazione e dall’esperienza diretta in campo estimativo.

In particolare, nel caso de quo si è proceduto nel modo seguente:

- Il calcolo del valore del Lotto “U” è basato sulla Superficie Catastale e sul valore attribuito alle aree nude edificabili, opportunamente corretto mediante l’applicazione dei Coefficienti Correttivi K (vedi Tabella Calcolo Valore).

Il Lotto “U” ubicato nel Comune di Forlì, meglio identificato al Catasto nel foglio 155, **Sottolotto U1** (650mq) particelle 321 – 126 e **Sottolotto U2** (1.238mq) particelle 150 – 281, con superficie catastale complessiva di 1.888 mq e stato valutato come area nuda nello stato in cui si trova, vista e piaciuta. Il **Valore del Lotto “U”**, determinato in base alle valutazioni descritte in relazione, è pari a **€ 30.000** (Trentamilaeuro) di cui **Sottolotto U1** valutato in **€ 10.300** e **Sottolotto U2** valutato in **€ 19.700**.

Dott. Ing. **Alessandro Castagnoli**

