

SCHEDA X – riepilogativa degli immobili (LOTTO S.2) Agg. al 4/10/2022

Lotto: immobile siglato “S.FO-1”

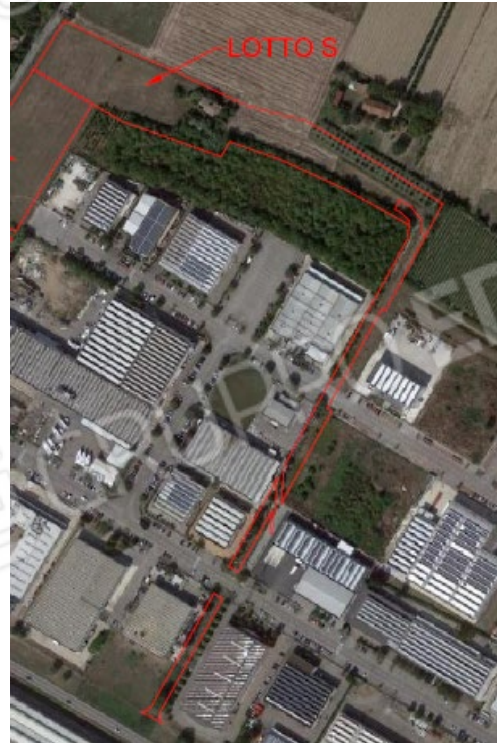
Comune: Forlì **Ubicazione:** via Costiera, via F.Ili Lumiere, via Curie Marie e Pierre

Comparto: “Villa Fronticelli e Scolo Ausa” - Ampliamento Mattei 1 Ovest – 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’ in prossimità dello Scalo Merci Ferroviario, dei collegamenti con Tangenziale e Via Emilia-bis (quest’ultima in fase di realizzazione). Il compendio è costituito da numerose particelle che ricalcano indicativamente il tracciato dello “Scolo Ausa” e da particelle considerate “Relitti stradali”. Il tracciato del LOTTO S.2 collega indicativamente Villa Fronticelli (LOTTO S.1) con la Via E. Mattei, attraversando Via Lumiere e Via Curie, confinando con l’urbanizzazione dell’Ampl. Mattei 1 - Ovest.

Il compendio ricade prevalentemente in sottozona AMI (terreno agricolo), ambito di mitigazione ambientale, disciplinata all’art. 30 delle NTA RUE.”.



Mappa Satellitare

Descrizione tecnica del lotto “S.2”

Dati catastali:

Comune di Forlì,

Foglio: 189

Particelle (COLORE BLU): 753, 774, 230, 546, 574, 618, 758, 759, 761, 762, 763, 765, 766, 767.

Superficie catastale Lotto: 5.225 mq (circa)

Destinazione urbanistica:

RUE: Tav. P29.

Destinazione d’uso: le particelle sono prevalentemente con destinazione AMI (ambito di mitigazione ambientale – art.30 RUE). Nel compendio S.2 sono presenti “relitti stradali, ecc.” e altre particelle con destinazione analoga.



Mappa Catastale

SCHEDA Y – descrittiva degli immobili (LOTTO S.2) Agg. al 4/10/2022

Lotto: immobile siglato “S.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Costiera, via F.Ili Lumiere, via Curie Marie e Pierre

Comparto: “Villa Fronticelli e Scolo Ausa” - Ampliamento Mattei 1 Ovest – Tav. P29

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

L'area denominata Lotto S (Villa Fronticelli e Scolo Ausa) – ricade nella Zona Ampliamento Mattei 1 Ovest del Comune di Forlì. Il **LOTTO S.2** denominato “Scolo Ausa”, di cui al Foglio 189 mappali 753, 774, 230, 546, 574, 618, 758, 759, 761, 762, 763, 765, 766, 767. Il tracciato del LOTTO S.2 collega indicativamente Villa Fronticelli (LOTTO S.1) con la Via E. Mattei, attraversando Via Lumiere e Via Curie, confinando con l'urbanizzazione dell'Ampl. Mattei 1 - Ovest. Il compendio è costituito da numerose particelle che ricalcano indicativamente il tracciato dello “Scolo Ausa” (in gran parte tombinato) e da particelle considerate “Relitti stradali”. I mappali ricadono prevalentemente in sottozona AMI (terreno agricolo), ambito di mitigazione ambientale, disciplinata all'art. 30 delle NTA RUE.

2) Problematiche aperte

Il LOTTO S.2 è caratterizzato da una rilevante frammentazione particellare derivante dal precedente tracciato dello Scolo Ausa. La conformazione del lotto è di forma allungata (circa 500ml) e stretta (circa 8ml). Confina con lotti produttivi ultimati e con aree agricole, oltre ad attraversare Via Lumiere e Via Curie, ma nonostante la destinazione d'uso prevista dal RUE difficilmente consente piantumazioni e utilizzo agricolo. Da valutare, salvo ulteriori decisioni da parte del Curatore, la cessione al Comune o al Demanio o aggregazione ad altri compendi immobiliari contigui. Si ritiene remota la vendita autonoma del bene per la complessità particellare, i costi di manutenzione, la scarsa possibilità di utilizzo a fini agricoli (fatta salva la superficie in sé che incrementa la potenzialità a fini agricoli) e le problematiche di eventuali cessione a terzi.

3) Documenti e Fonti

- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) aggiornato;
- Visure e Planimetria Catastale aggiornata;
- Certificato Notarile;
- Estratto RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) ante decadenza del POC.

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 S.2) Agg. al 4/10/2022

Lotto: immobile siglato “S.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Costiera, via F.lli Lumiere, via Curie Marie e Pierre

Comparto: “Villa Fronticelli e Scolo Ausa” - Ampliamento Mattei 1 Ovest – 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 “S” sito in Forlì nell’Area denominata “Villa Fronticelli e Scolo Ausa”, 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 Lotto “S.2” ricade in prossimità della Zona Ampliamento Mattei 1 Ovest del Comune di Forlì, Tav. P29 del RUE;
- Il Lotto “S.2”, è formato da un aggregato di particelle con prevalente destinazione urbanistica **Sottozona AMI - Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive** – art. 30 delle norme di RUE, che sostanzialmente ricalca il precedente tracciato dello “Scolo Ausa”;
- Il Lotto “S.2”, di fatto è un percorso di collegamento fra il Lotto “S.2 Villa Fronticelli” e la Via E. Mattei, con alcune interruzioni (via Lumiere e via Curie), confina con gli Stabilimenti produttivi già insediati da tempo;
- L’area classificata principalmente con destinazione AMI è stata valutata in base al “Valore Agricolo Medio” con opportuna applicazione del coefficiente correttivo K per la conformazione del lotto e problematiche varie;

Il Lotto "S.2" ubicato nel Comune di Forlì, meglio identificato al Catasto nel foglio 189, part. 753 – 774 – 230 – 546 – 574 – 618 – 758 – 759 – 761 – 762 – 763 – 765 – 766 – 767, Superficie catastale Lotto 5.225 mq (circa) è stato valutato nello stato in cui si trova, visto e piaciuto. **Il Valore del Lotto "S.2"**, determinato in base alle valutazioni descritte in relazione, è pari a **€ 15.000** (Quindicimilaeuro).

Dott. Ing. **Alessandro Castagnoli**

Alessandro Castagnoli

