

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

Lotto: immobile siglato “I.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Giulio II e via Costiera

Comparto: Area Giulio II e Scalo Merci – Ex D3.2.24 – Tav. P29



Forlì - Area Giulio II e Scalo Merci



Forlì - Area Giulio II e Scalo Merci

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

Lotto: immobile siglato “I.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Giulio II e via Costiera

Comparto: Giulio II e Scalo Merci – Ex D3.2.24 – 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’ antistante lo Scalo Merci Ferroviario e in prossimità dei collegamenti con Tangenziale e Via Emilia-bis (quest’ultima in fase di realizzazione). L’area, ante decadenza del POC, aveva destinazione D-produttiva/PL-Logistica e ricadeva nel Comparto D3.2-24. Non essendo stato presentato il PUA, la previsione insediativa è decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell’art.4 della L.R. 24/2017. Tuttavia, stante la decadenza dell’edificabilità, la particolare ubicazione strategica conferisce all’area (anche se considerata agricola) caratteristiche di pregio.



Mappa Satellitare

Descrizione tecnica del lotto

Dati catastali:

Comune di Forlì,

Foglio: 207 - Particelle 1089, 1090, 80,81, 121, 123, 124, 125,126,127, 128.

Foglio: 188 – Particelle 544, 689.

Superficie catastale Lotto: 23.039 mq

Destinazione urbanistica:

POC (ante decadenza): Tav. P29.

Destinazione (ante decadenza): Produttivo e Logistica.

Destinazione attuale: come da CDU, la previsione insediativa è decaduta e pertanto l’area potrebbe essere assimilata a destinazione d’uso agricolo.



Mappa Catastale

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

Lotto: immobile siglato “I.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Giulio II e via Costiera

Comparto: Giulio II e Scalo Merci – Ex D3.2.24 – Tav. P29

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

L'area denominata Lotto I.2 – Ex D3.2-24 ricade nella Zona Giulio II/Scalo Merci del Comune di Forlì. Il Comparto D3.2-24 – Tav. P29 del POC non è stato attuato ovvero non è stato presentato il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e conseguentemente non è stata ratificata la Convenzione con il Comune per l'esecuzione delle OOUU. Non essendo stato presentato il PUA, la previsione insediativa è decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 24/2017. Tuttavia, il Lotto I.2 ricade nel Comparto ex D3.2-24 che stante la decadenza dell'edificabilità, la particolare ubicazione strategica conferisce all'area (anche se considerata agricola) caratteristiche di pregio. Questo comporta un'alea di incertezza elevata circa la possibilità di attuare il Comparto ex D3.2-24 nell'ambito di una eventuale negoziazione con l'Amm.ne Comunale e quindi risulta molto incerta la possibilità di ripristinare l'edificabilità dell'area. Seppur remota la possibilità di attuare il Comparto ex D3.2-24, ai fini della determinazione dei valori risulta imprudente assimilare l'area a destinazione agricola. Come si evince dal CDU è decaduta la previsione insediativa ma l'area non è stata declassata ad agricola.

2) Problematiche aperte

Parte dell'area oggetto di vendita è composta anche da particelle di esigue dimensioni eventualmente da cedere.

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 I.2.FO-1) Agg. al 21/03/2022

Lotto: immobile siglato “I.FO-1”

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Giulio II e via Costiera

Comparto: Ampliamento Mattei 1 Ovest – Ex D3.2.33 – 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 “I.2” sito in Forlì nell’Area denominata “Giulio II e Scalo Merci”, 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 “I.2” ricade nella Zona “Giulio II e scalo Merci - Ex D3.2-24” del Comune di Forlì: Il Comparto ex D3.2-24 – Tav. P29 del POC non è stato attuato da parte di SA.PRO ovvero non è stato presentato il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ante decadenza del POC, quindi la previsione insediativa è decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell’art.4 della L.R. 24/2017;
- L’area non è stata considerata “Agricola” in quanto la decadenza della previsione insediativa non certifica il passaggio a destinazione agricola (vedi CDU) e pure il regime di tassazione attuale considera le aree “decadute” non come aree agricole (salvo nuove circolari e determinazioni in merito da parte dell’Agenzia delle Entrate);
- Il calcolo del valore del Lotto “I.2” 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 “I.2” ubicato nel Comune di Forlì, meglio identificato al Catasto nel foglio 207 – part. 1089, 1090, 80,81, 121, 123, 124, 125,126,127, 128 e foglio 188 – part. 544, 689 con superficie catastale di 23.039 mq e stato valutato come area nuda nello stato in cui si trova, vista e piaciuta. **Il Valore del Lotto “I.2”**, determinato in base alle valutazioni descritte in relazione, è pari a **€ 213.000** (Duecentotredicimilaeuro).

Dott. Ing. **Alessandro Castagnoli**