

Scheda X riepilogativa degli immobili (1.4) aggiornata al 18/10/2011Immobile siglato 1.4
Comparto / DenominazioneComune FORLÌ
1.4_Area Correcchio

Via Correcchio, Fleming

Descrizione degli immobili, delle procedure urbanistiche ed autorizzative

SA.PRO è attualmente ancora proprietaria di due lotti (D e H), oggetto della presente valutazione, inseriti nel PUA denominato "Correcchio-Costanzo II" (TAV. 01). La destinazione d'uso dell'area è "Produttiva di nuovo insediamento", sottozona D3.2.

Sul lotto D è prevista la costruzione di un capannone ad uso produttivo e commerciale (ingrosso e dettaglio) mentre, per il lotto H, di una palazzina direzionale.

Le OO.U. previste sono state completate ad eccezione della sola fornitura delle "strutture ludiche e arredi". Vanno comunque espletate le ultime formalità, il tutto a carico di SA.PRO.



Identificazione degli immobili

Scheda tecnica

Dati e superficie catastali delle proprietà S.A.PRO, Foglio n°119, particelle: 1692, 1693, 1648, 1650, 1654, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1695 (lotto H), 1697 (lotto D), 1698, 1699, 1700, 1701.

Superficie Catastale complessiva: 19.794 mq

Convenzione con Comune di Forlì del 22/11/2006
n°34664/16242



Estratto mappa

Lotti ed U.I. disponibili / Analizzati (dati ricavati da PUA):

Lotto D – Lotto H

Destinazione urbanistica:

Sottozona D 3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento)

Superficie Fondiaria (Sf): 4.970,37 mq

St complessiva: 4.931,31 mq



Fotografia

Milano, 18/10/2011

Fallimento S.A.PRO S.p.A, n° 59/2010 Tribunale di Forlì



Giudice delegato: Dott.ssa Maria Cristina Salvadori

Curatore: Dott. Italo Bruno Vergallo

CTU: Arch. Giorgio Ponti

Collaboratori: Archh. Fulvia Nidasio, Roberto Serlenga, Chiara Negri, Paola Tettamanzi, Ing. Alessandro Castagnoli

Scheda Y descrittiva degli immobili (1.4) aggiornata al 18/10/2011

**Immobile siglato 1.4, Comune Forlì, Via Correcchio, Via Fleming
Comparto / Denominazione Area Correcchio**

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

La zona d'intervento del PUA "Correcchio" nell'area censita al N.C.T. del Comune di Forlì al Foglio 119 è destinata nel P.R.G. come PUA denominato "Correcchio-Costanzo II" (TAV. 01). La destinazione d'uso dell'area è "Produttiva di nuovo insediamento" (sottozona D3.2 per l'area di proprietà S.A.PRO).

SA.PRO è attualmente ancora proprietaria di due lotti (D e H), oggetto della presente valutazione: Su tali lotti è prevista la costruzione di due o più edifici con destinazione d'uso produttiva/commerciale (lotto D) e terziario / commerciale (lotto H).

L'accordo per l'affidamento delle opere infrastrutturali del 27.12.2007 del PUA alla Società prevede anche la realizzazione di un capannone ad uso produttivo e commerciale all'ingrosso /dettaglio (LOTTO D) e di una palazzina ad uso direzionale (LOTTO H).

Le aree sono pervenute a S.A.PRO. in forza dei seguenti atti a firma Notaio Mario De Simone in Forlì: atto n 24349 del 4/7/2002, n. 26368/11344 del 20/5/2003, n. 29993/13435 del 14/12/2004.

AVVERTENZE

Le operazioni di verifica analitica dei dati urbanistici (CDU, convenzioni e varianti) e catastali sono ancora in corso; tuttavia si è ritenuto possibile estrapolare quanto necessario per le stime richieste, elaborando le informazioni ed i dati provvisori dotati di una certa stabilità, con l'impegno ad apportare gli aggiustamenti, se necessari e possibili, nel corso dell'incarico.

In particolare è necessario precisare che, per quanto riguarda tutto il patrimonio immobiliare S.A.PRO S.p.A, le elaborazioni e le verifiche urbanistiche sono state fatte, al momento, su CDU in atti e non aggiornati ad oggi, su documentazione urbanistica in atti, recuperata dai Comuni (in parte) e da verificare con le varianti in corso, da convenzioni urbanistiche (quando disponibili) in atti e/o reperite, nonché su dati catastali in atti e/o verificati da documenti disponibili, in attesa di verifica (in corso sul catasto) da parte di ditta specializzata incaricata dal Curatore.

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



3) Dati catastali e dimensionali:

Foglio 119, mappale 1697 (lotto D, oggetto di valutazione);
Foglio 119, mappale 1688 (lotto H, oggetto di valutazione).

Altri mappali di proprietà:

Foglio 119, mappali 1692 e 1693 (cabine elettriche), 1648, 1650, 1654, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1698, 1699, 1700, 1701 (per i mappali 1648, 1650, 1654 esiste un preliminare di vendita a);

Nota: il mappale 1654 è erroneamente indicato come mappale 1652 nel preliminare suddetto.

4) Documenti, fonti

- Documentazione urbanistica disponibile ad oggi
- Certificato di Destinazione Urbanistica del 5/8/2011
- Mappe e visure catastali
- Convenzione
- Relazione notarile del 5/9/2011

dott. arch. Giorgio PONTI



Milano 18/10/11

Fallimento S.A.PRO S.p.A, n° 59/2010 Tribunale di Forlì

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Cristina Salvadori

Curatore: Dott. Italo Bruno Verallo

CTU: Arch. Giorgio Ponti

Collaboratori: Archh. Fulvia Nidasio, Roberto Serlenga, Chiara Negri, Paola Tettamanzi, Biancamaria Maldotti e Ing. Alessandro Castagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Z valutativa / verifica su immobili (1.4) Forlì – via Correcchio, Via Fleming - Lotti D, H. Destinazione urbanistica a “Produttiva di nuovo insediamento”, con compatibilità terziaria / commerciale

aggiornata al 18/10/2011

Motivazioni della relazione: Relazione peritale estimativa per asta pubblica

Lotto A1.6 immobile siglato 1.4, Comune Forlì, via Correcchio, Via Fleming Comparto / Denominazione Area Correcchio

1) Premessa

Il sottoscritto architetto Giorgio Ponti, con studio in Desio 20832 (MB) in via Boccaccio 3, iscritto all'Albo degli Architetti di Monza e Brianza con il n° 80, Consulente Tecnico del Tribunale di Monza, con il n° 13, e della Corte d'Appello di Milano, Associato IsIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare), membro TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), ha ricevuto incarico, in data 14/12/2010, "per la stima degli immobili della SA.PRO Spa e per la verifica delle opere di urbanizzazione non ancora ultimate nonché per la stima dei costi a finire di ogni singolo intervento"

Si precisa che la presente relazione è da intendersi integrata con le schede X ed Y che precedono.

2) Dati ed informazioni sugli immobili

I dati e le informazioni dettagliate sugli immobili sono riportati nella scheda Y allegata e che precede.

3) Determinazione del valore immobiliare ad oggi

- 3.1 – Metodologia e fonti

I criteri di stima sono il Comparativo – parametrico – diretto, Capitalizzazione del reddito locativo parametrizzato, ed il relativo procedimento utilizzato è del tipo Bicurriteriale, con più fonti (si veda anche la relazione generale).

Le fonti informative utilizzate sono analiticamente indicate nelle Tabelle sinottiche di tipo B, allegata alla relazione generale, a cui si rimanda anche per una dettagliata esposizione di metodologie, calcoli, dati utili, ecc.

Si precisa ancora che l'intero procedimento estimativo si ispira ai criteri e standard valutativi europei di TegoVa (The European Group of Valuers' Associations).

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

- Si è determinata la SUL (Superficie Utile Lorda) (col 10 Tab. A1.6), tenuto conto dei necessari incrementi per murature e sup. accessorie (vista la normativa del Comune di Forlì); nel caso specifico si applicano dei K correttivi, quindi, sul terziario / commerciale (generalmente i K per la residenza sono 1,44 (1,2 murature perimetrali ed interne *1,2 per le superfici accessorie compreso il 60% degli interrati, mentre per il terziario il K è 1,20 perchè non ci sono generalmente grosse superfici accessorie tranne i box / autorimesse) (Nota H della Tabella A1.6). Si è valutato inoltre di applicare tale incremento solo al Lotto H in quanto il Lotto D è sostanzialmente un capannone; di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento S.A.PRO SpA n° 59/2010 Tribunale di Forlì

11101E gp sch Z correcchio sigle 1 4

Pagina 1 di 2

conseguenza la SUL vendibile è risultata essere di 1.531 mq per il Lotto (D), mentre per il Lotto H è di mq 3.740 (3.400 mq di St da PUA * 1,2);

- Si è utilizzato il valore base di 384 €/mq di SUL (col 17 e di cui alla Tab. B2) variato con il K 0,85 (col 16), nel caso specifico per la ubicazione dell'Area Correcchio. Per il Lotto H inoltre si è applicata, sempre in colonna 17, una ulteriore detrazione per la piccola dimensione della St rispetto alla SUL e per la necessità di elevarsi molto in altezza: $K 0,9 * \text{€}/\text{mq di SUL } 384$;
- Moltiplicando la SUL convenzionale (col 10) per il valore parametrico in col 17, per il K in colonna 16 si è ottenuto il valore delle aree nude già urbanizzate, in colonna 19;

- 3.2 – Fonti e documenti specifici

Non esistono in questo caso fonti e/o documenti specifici, e quindi si rimanda alle Tab di tipo B e C allegate alla relazione generale.

- 3.3 – Determinazione del valore ad oggi

Il valore ad oggi delle aree nude, nello stato di urbanizzazione in cui si trovano (opere di urbanizzazione da completare) (col 28 Tab. A1.6), è pari complessivamente ad € 1.598.482 (Unmilione cinquecentonovantottomilaquattrocentottantadue euro)

Il valore totale, di cui sopra, è la somma dei valori stimati per ogni lotto ancora disponibile, così articolati:

- Lotto D – 499.820;
- Lotto H – 1.098.662

Il tutto come meglio specificato anche nella Tabella A1.6 e nella relazione generale a cui si rimanda

La presente scheda si compone di 2 pagine

dott. arch. Giorgio PONTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento S A PRO SpA n° 59/2010 Tribunale di Forlì

111018 gp sch: Z correcchio sigla 1 4

Pagina 2 di 2