

SCHEDA F – rilievo fotografico (LOTTO A.FO-1) Agg. al 11/03/2022

Lotto: immobile siglato "A.FO-1"

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Correcchio, via Bernale

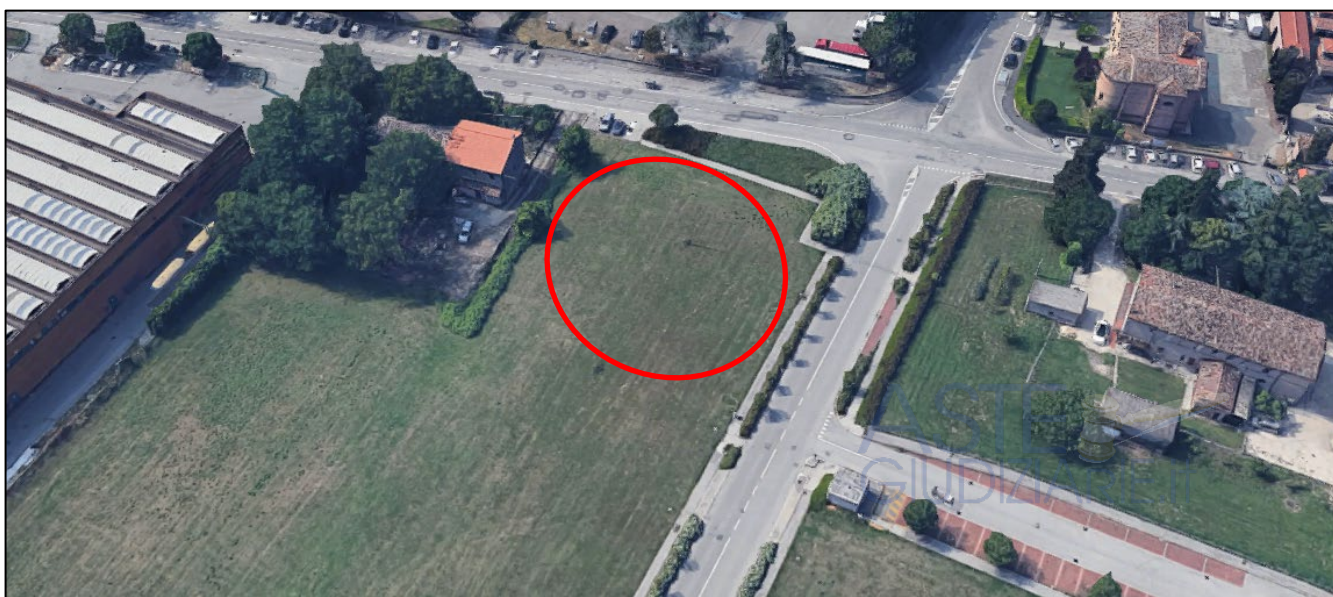
Comparto: Area Correcchio Costanzo II – D 3.2 – Tav. P20

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Forlì - Via Correcchio / Via Bernale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Forlì - Via Bernale / Via Correcchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA X – riepilogativa degli immobili (LOTTO A.FO-1) Agg. al 11/03/2022

Lotto: immobile siglato "A.FO-1"

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Correcchio, via Bernale

Comparto: Area Correcchio Costanzo II – D 3.2 – Tav. P20

Ubicazione dell'immobile e status urbanistico

L'area è ubicata nella zona industriale "Correcchio – Costanzo II". Si trova a ridosso dell'Asse di tangenziale e in prossimità del casello Autostradale di Forlì. L'area, nonostante la decadenza del POC (15/06/2021) L.R. 24/2017, ha mantenuto la destinazione "Zone produttive di espansione di nuovo insediamento attuate – D3.2".

Le Opere di Urbanizzazione sono state ultimate e il Lotto A.H è pronto per l'edificazione.



Mappa Satellitare

Descrizione tecnica del lotto

Dati catastali:

Comune di Forlì,

Foglio: 119

Particelle: 1690 (81mq), 1691 (65mq), 1693 (32mq), 1695 (2609mq).

Superficie catastale Lotto: 2.787 mq

Destinazione urbanistica:

POC (ante decadenza): Tav. P20.

RUE: D3.2 - art.63 delle norme di RUE.

Destinazione: Produttivo e Terziario. Nel PUA la part.1695 con destinazione terziario aveva un If (indice di edificabilità) pari a 1,42 .

Destinazione attuale: **Zone produttive di espansione di nuovo insediamento attuate - art.63 delle norme di RUE.**



Mappa Catastale

SCHEDA Y – descrittiva degli immobili (LOTTO A.FO-1) Agg. al 11/03/2022

Lotto: immobile siglato "A.FO-1"

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Correcchio, via Bernale

Comparto: Area Correcchio Costanzo II – D 3.2 – Tav. P20



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

L'area denominata Lotto A.H – D3.2 ricade nella Zona Correcchio-Costanzo II del Comune di Forlì. Il Comparto D3.2 – Tav. P20 del POC è stato attuato in base al PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e alla Convenzione con il Comune per l'esecuzione delle OOUU.

2) Problematiche aperte

L'indice di edificabilità consente di realizzare un edificio alto ma la conformazione del lotto penalizza la fruibilità distributiva ad uso direzionale. Parte dell'area oggetto di vendita è composta anche da particelle di esigue dimensioni e da una cabina elettrica da cedere.

3) Documenti e Fonti

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



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 erranea, 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.



Lotto: immobile siglato "A.FO-1"

Comune: Forlì **Ubicazione:** via Correcchio, via Bernale

Comparto: Area Correcchio Costanzo II – D 3.2 – Tav. P20

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 dell'aggiornamento delle perizie estimative del Lotto "A.H" sito in Forlì nell'Area denominata Correcchio - Costanzo II, al fine di procedere alla vendita mediante asta pubblica.

Si precisa che costituiscono parte integrante della presente relazione la Scheda X e Y, la perizia del CTU del 2011, 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 "A.H" ricade nella Zona Correcchio - Costanzo II / Comparto "D3.2" del Comune di Forlì: Il Comparto D3.2 è stato completato in attuazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ante decadenza del POC;
- L'aggiornamento del valore del Lotto "A.H" 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);
- L'aggiornamento del valore del Lotto "A.H" tiene conto degli esperimenti di vendita eseguiti e della perizia del CTU.

Il Lotto "A.H" ubicato nel Comune di Forlì, meglio identificato al Catasto nel foglio 119, particelle 1690-1691-1693-1695, con superficie catastale di 2.787 mq e stato valutato come area nuda nello stato in cui si trova, vista e piaciuta. **Il Valore del Lotto "A.H"**, determinato in base alle valutazioni descritte in relazione, è pari a **€ 434.000** (Quattrocentotrentaquattromilaeuro).