Scheda X riepilogativa degli immobili (1.11) _aggiornata al 26/5/2011

Lotto: "C" / immobile siglato 1.11 **Comune** FORLI' **Via Costiera**
Comparto / Denominazione 1.11_Area Villa Fronticelli (Ampliamento Mattei 1)

Descrizione degli immobili, delle procedure urbanistiche ed autorizzative

L'immobile definito "Villa Fronticelli", si affaccia sulla via Costiera, nelle vicinanze della zona industriale di Forlì e della tangenziale, a margine del comparto denominato "ampliamento Mattei 1". Il lotto è pianeggiante e di forma allungata.

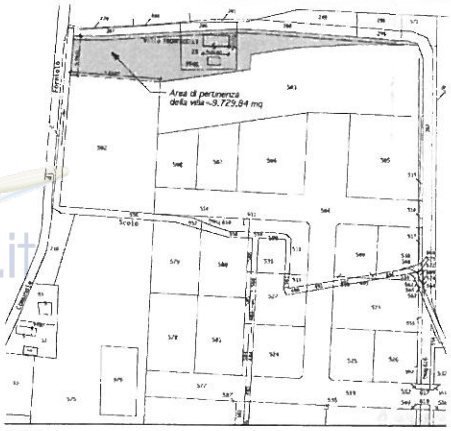
Il compendio è costituito da un edificio a destinazione residenziale con annesso fabbricato di servizio e relativa area di pertinenza (mapp. 23) e da un'area agricola adiacente di mq 8.543 (mapp. 929).

Il corpo principale (villa) è costituito da due piani fuori terra ha una superficie totale di circa 450 mq. Il corpo secondario, destinato a fienile, ha una superficie di 98 mq. Gli edifici si trovano in pessimo stato di manutenzione. Il mappale 23, corrispondente alla parte edificata, ricade in zona A6.1. Il mappale 929 (terreno agricolo) ricade invece in sottozona AMI, di mitigazione ambientale.

Ubicazione nel Comune / Identificazione degli immobili

Scheda tecnica

. **Dati e superficie catastali** delle proprietà S.A.PRO
Foglio n°189, mappali 929, 23.
. **Superficie Catastale** 10.793 mq
. **Destinazione urbanistica**
. **Superficie Territoriale** (St)
. **Superficie Fondiaria** edificabile (Sf)
. **Superficie Utile Lorda** (SUL) 548 mq
. **Convenzione**
. **Altri Atti**
. **Note**



Estratto mappa

Lotti ed U.I. disponibili / Analizzati
(con Sf e SUL / Slp)

Note:

Foto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Milano, 26/5/2011

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 (1.11) aggiornata al 26/5/2011.

Lotto "C" immobile siglato 1.11, **Comune** Forlì, **via** Costiera
Comparto / Denominazione Villa Fronticelli (Ampliamento Mattei 1)

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

L'immobile definito "Villa Fronticelli", di cui al Foglio 189 mappali 23 e 929, si affaccia sulla via Costiera, nelle vicinanze della zona industriale di Forlì e della tangenziale, a margine del comparto denominato "ampliamento Mattei 1". Il lotto è pianeggiante e di forma allungata.

Il compendio è costituito da un edificio a destinazione residenziale con annesso fabbricato di servizio e relativa area di pertinenza (mapp. 23) e da un'area agricola adiacente di mq 8.543 (mapp. 929).

Il due edifici, di vecchia costruzione, si trovano in pessimo stato di conservazione. Il corpo principale (villa) è costituito da due piani fuori terra aventi superficie di circa 279 mq (PT) e 171 mq (1° P), per un totale di circa 450 mq. Il corpo secondario, destinato a fienile, ha una superficie di 98 mq.

Il complesso ha le tipiche caratteristiche dell'edilizia rurale, con struttura in muratura portante, solai in legno, copertura in coppi con struttura in legno per il corpo principale.

Il mappale 23, corrispondente alla parte edificata, ricade in zona A6.1 con previsione di recupero e restauro disciplinate all'art 93 delle NTA del PSC. Il mappale 929 (terreno agricolo) ricade invece in sottozona AMI, di mitigazione ambientale, disciplinata all'art. 29 delle NTA RUE).

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Problematiche aperte

Secondo quanto previsto dai documenti d'appalto delle opere di urbanizzazione relative all'area Dovizi 2 (immobile 1.5), la Villa Fronticelli avrebbe dovuto essere trasferita a parziale copertura dei costi delle opere stesse, salvo ulteriori decisioni da parte del Curatore.

3) Dati catastali e dimensionali

Foglio n°206, Mappali: 591,593

Superficie Catastale: **31.996 mq**

4) Documenti, fonti

- Documentazione urbanistica disponibile ad oggi
- Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 8/3/2010
- Mappe e visure catastali

dott. arch. **Giorgio PONTI**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI · MONZA E BRIANZA · GIORGIO PONTI 80

Milano, 26/5/11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Milano 26/5/11

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 e Ing. Alessandro Castagnoli

Relazione Z valutativa / verifica su immobili (1.11)

aggiornata al 26/5/2011

Motivazioni della relazione: Relazione peritale estimativa per asta pubblica, maggio 2011

Lotto "C" siglato 1.11, **Comune** Forlì, **Via** Villa Fronticelli (Ampliamento Mattei 1)
Comparto / Denominazione Villa Fronticelli, siglata 1.11 nell'elenco di tutte le proprietà S.A,PRO

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 nonchè per la stima dei costi a finire di ogni singolo intervento"*

Il Curatore Fallimentare, Dott. Italo Bruno Vergallo, ha richiesto il deposito urgente della perizia estimativa dell'immobile / lotto de quo, al fine di procedere alla vendita all'asta (si veda anche la relazione generale):

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 Bicricriteriale, con più fonti (si veda anche la relazione generale).

Le fonti informative utilizzate sono analiticamente indicate nelle Tabelle sinottiche di tipo B, allegate 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) degli edifici esistenti (col 21 Tab. A1.2), tenuto conto dell'esistente dichiarato in atti S.A.PRO ed altri documenti disponibili;
- Si è ottenuta la Slp / Slv (Superficie lorda vendibile, convenzionale) attraverso i K (col 24);
- Si è utilizzato, sempre per gli edifici, il valore base residenziale a nuovo, di 1.775 €/mq di SUL ridotto di 1.200 €/mq per intervento necessario di ristrutturazione (col 25), ottenendo un valore attuale di €/mq 575. Anche il deposito, inferiore ai 100 mq, si è valutato come potenzialmente trasformabile in una superficie residenziale accessoria;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Moltiplicando la SLV (col 24) per il valore parametrico in col 25 si è ottenuto il valore degli esistenti edifici;
- Per la quota di terreno agricolo si è utilizzato il valore base parametrico (Tab. B3 e col 17) corrente sul mercato e moltiplicato per la Sf in col 8, con il totale in col 19;
- Per la quota di terreno a giardino si è utilizzato un valore base parametrico (col 17) moltiplicato per la Sf in col 8, con il totale in col 19;
- Il valore totale è riportato in col 28 (gialla nel Tab. A1.2) che si configura come *"Valore degli immobili nello stato attuale (maggio 2011) determinato dal CTU";*

- **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 degli immobili de quibus, nello stato in cui si trovano (col 28 Tab. A1.2) è pari ad **€ 390.117** (Trecentonovantamilacentodiciassetteeuro).

Si segnala che il valore dei immobili nelle rimanenze di bilancio S.A.PRO SpA è indicato per € 148.962,00.

La presente scheda si compone di 2 pagine

dott. arch. **Giorgio PONTI**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI · GIORGIO PONTI 80 · MONZA E BRIANZA

Milano, 26/5/11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009