

**SCHEDA F – rilievo fotografico (LOTTO S.1)** Agg. al 07/03/2022

**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



Forlì – vista satellitare “Villa Fronticelli”



Villa Fronticelli – la casa e il fienile



la casa - lato Sud



la casa - lato Nord



Il fienile

## SCHEDA X – riepilogativa degli immobili (LOTTO S.1) Agg. al 7/03/2022

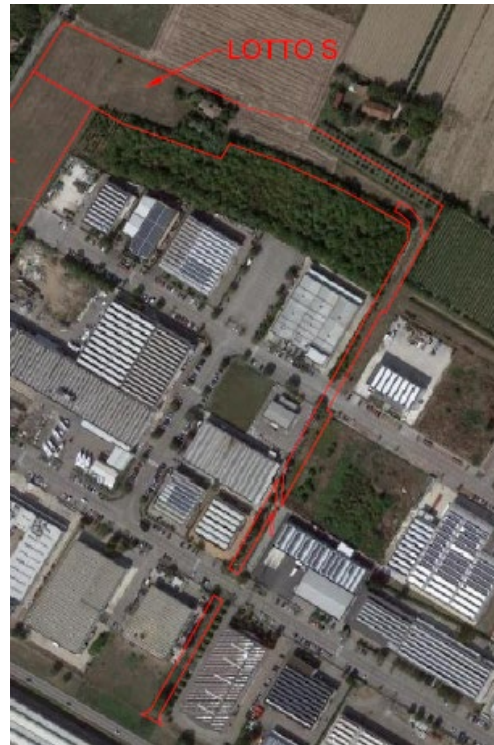
**Lotto:** immobile siglato "S.FO-1"

**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

### 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). L'immobile definito "Villa Fronticelli", si affaccia su via Costiera e la morfologia del lotto è pianeggiante con 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. La villa è costituita da due piani fuori terra (sup. di circa 450 mq) mentre il fienile ha una superficie di circa 98 mq. Gli edifici si trovano in pessimo stato di conservazione. Il mappale 23, ricade in zona A6.1 mentre i mappali confinanti ricadono prevalentemente in sottozona AMI.



Mappa Satellitare

### Descrizione tecnica del lotto "S.1"

#### Dati catastali:

Comune di Forlì,

Foglio: 189

Particelle (COLORE ROSA): 23 (2250 mq), 286 (377 mq), 287 (728 mq), 288 (1056 mq), 289 (945 mq), 298 (698 mq), 299 (417 mq), 571 (591 mq), 929 (8543 mq).

Superficie catastale Lotto: 15.605 mq

#### Destinazione urbanistica:

RUE: Tav. P29.

SUL (part.23): villa (450mq) + fienile (98mq)

Destinazione d'uso: part. 23 (A6.1 - edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale) mentre le altre particelle sono prevalentemente AMI (ambito di mitigazione ambientale – art.30 RUE).



Mappa Catastale

## **SCHEDA Y – descrittiva degli immobili (LOTTO S.1)** Agg. al 7/03/2022

**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) 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.1** denominato “Villa Fronticelli”, di cui al Foglio 189 mappali 23, 929 et al, 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 circa 13.355 mq. I due edifici, 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 (decaduto). Il mappale 929 et al (terreno agricolo) ricade invece in sottozona AMI, di mitigazione ambientale, disciplinata all'art. 30 delle NTA RUE.

### **2) Problematiche aperte**

Con riferimento alla precedente perizia del CTU Arch Ponti, al Lotto S precedentemente composto dalla part. 23 e part. 929, già posto in vendita senza successo, sono state aggregate altre particelle che rendono il compendio accessibile e maggiormente fruibile dal punto di vista della trasformabilità edilizia e utilizzo agricolo.

### **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.*

## SCHEMA Z – valutazione degli immobili (LOTTO S.1) Agg. al 07/03/2022

**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.1" ricade in prossimità della Zona Ampliamento Mattei 1 Ovest del Comune di Forlì, Tav. P29 del RUE;
- Il Lotto "S.1" è formato anche dalla particella n. 23 (casa colonica e fienile) che ricade nella **Sottozona A6.1** - *Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale ecc.*, art. 29 delle norme di RUE;
- Al Lotto "S.1", oltre alla particella n. 23, sono state aggregate altre particelle con prevalente destinazione urbanistica **Sottozona AMI** - *Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive* – art. 30 delle norme di RUE;
- Il Lotto "S.1" era già stato periziato per la sola parte composta dalle particelle n.23 e n.929, ma per rendere l'area più accessibile/fruibile è stato valutato di aggregare più particelle omogenee al fine di rendere più appetibile il lotto;

- Ad eccezione della sola particella n.23 (casa colonica, fienile e area di pertinenza), la restante area classificata principalmente con destinazione AMI è stata valutata in base al “Valore Agricolo Medio”;
- Il calcolo del valore del Lotto “S.1” 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 “S.1” ubicato nel Comune di Forlì, meglio identificato al Catasto nel foglio 189, particelle 23 - 286 - 287 - 288 - 289 - 298 - 299 - 571 - 929 con superficie catastale di 15.605 mq è stato valutato nello stato in cui si trova, visto e piaciuto. **Il Valore del Lotto “S.1”**, determinato in base alle valutazioni descritte in relazione, è pari a **€ 225.000** (Duecentoventicinquemilaeuro).

Dott. Ing. **Alessandro Castagnoli**

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

**Lotto:** immobile siglato “S.FO-1”

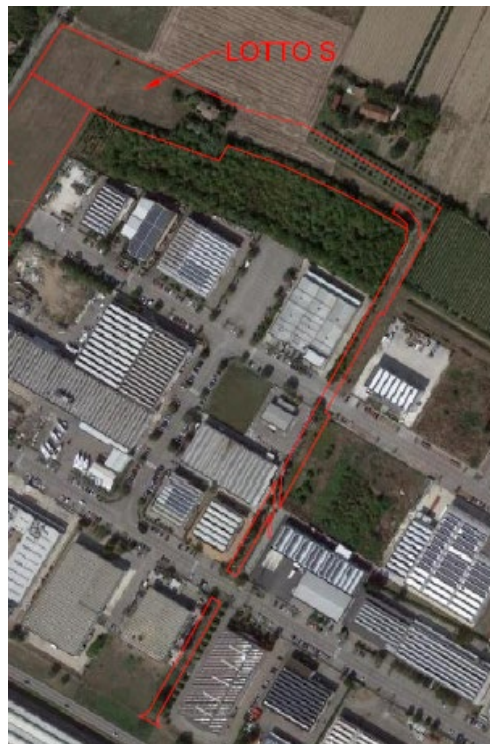
**Comune:** Forlì **Ubicazione:** via Costiera, via F.Ili Lumiere, via Curie Marie e Pierre

**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.lli 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**

