TRIBUNALE DI FO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

- RG 216/2019-

Commissario Liquidatore: Dott.ssa

Il sottoscritto ato a Cesena il 18/12/1950, con studio in regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Commissario Liquidatore Dott.ssa n studio in per la valutazione dei beni immobili in capo alla espone il proprio operato:

- **1.0) Operazioni preliminari.**

Lo scrivente ha effettuato le ricerche presso l'Agenzia delle Territorio di Forlì Sezione Catasto; le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Forlì Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì e di Forlimpopoli, oltre a richiedere i Certificati di Destinazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Forlì e del Comune di Forlimpopoli.

In data 30/01/2020 assieme a due collaboratori di studio, accompagnati dal sig. sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando con strumentazione laser gli immobili e documentando con fotografie quanto accertato.

- 2.0) Beni immobili riconducibili alla Società in liquidazione

- 2.1) Intera proprietà di immobile sito in Comune di Forlimpopoli via Papa Giovanni XXIII n. 77 identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di

Forlimpopoli, al **Foglio 14** Particella 210 subalterni 10 e 11 e al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particelle 195 e 210.

[redacted]

- 2.3) Intera proprietà di terreno sito in Comune di Forlimpopoli, via San Leonardo identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 13 Particelle 2170 e 2172.

- 2.4) Intera proprietà di terreno sito in Comune di Forlì, via Leonardo da Vinci censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 147 Particella 1391.

[redacted]

****

- **3.0) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE CON FORMAZIONE DEI LOTTI</u>**

L'identificazione catastale dei beni è riferita alle visure aggiornate dallo scrivente a seguito di variazione catastale.

- 3.1) Lotto Primo (All.to 1)

- **<u>Intera proprietà</u>** del compendio immobiliare composto da uffici e depositi con terreno di pertinenza che costituisce il sedime e la corte, sita in Comune di Forlimpopoli via Papa Giovanni XXIII n. 77, attualmente sede legale della società

[redacted]

[redacted] identificata al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, al **Foglio 14;**

- **Particella 210 sub. 10,** categoria D/7, Rendita Catastale €. 5.830,00;
- **Particella 210 sub. 11,** categoria D/7, Rendita Catastale €. 644,00;

in capo alla ditta catastale:

[redacted] on sede in Forlimpopoli [redacted] proprietaria per 1/1. Con al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14, Particella 210 Ente Urbano di mq. 4.220 catastali.

- Terreno adiacente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al **Foglio 14, Particella 195**, seminativo arboreo, di classe 2, di mq. 375, Reddito Dominicale €. 3,24, Reddito Agrario €. 2,23;

in capo alla ditta catastale:

[redacted] con sede in Forlimpopoli [redacted] proprietaria per 1/1.

- **Confini.**

La proprietà confina con via Papa Giovanni XXIII, con la proprietà dei sigg.ri [redacted] (Part. 189 e 190), con la proprietà dei sigg.ri [redacted] Part. 29), con la proprietà dei sigg.ri [redacted] (Part. 268), con la proprietà dei sigg.ri [redacted] (Part. 196); salvo altri.

- **Provenienza e storia ventennale**

- Con atto di mutamento di denominazione o Ragione Sociale del Dott. Notaio [redacted] del 28/04/2005 Rep. n° 218495 la [redacted] a Responsabilità limitata veniva trasformata in [redacted]

[redacted]

[redacted]

Forlimpopoli. Con il medesimo atto la [redacted] con sede a Forlimpopoli diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 210 sub. 9 (oggi subalterni 10-11-12) e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 195.

Trascritto a Forlì il 04/05/2005 Art. 5.197 (All.to "2")

- Con atto di compravendita del Dott [redacted] di Forlì del 05/05/1964, Rep. 5897 raccolta 2829 la società [redacted] a responsabilità limitata società Cooperativa per azioni, acquistava dai sig.ri [redacted] l'appezzamento di terreno edificabile senza nessun fabbricato distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 29 b per una superficie catastale di mq. 4.220 (oggi particella 210).

Trascritto a Forlì il 04/06/1964 Art. 4.997 (All.to "3").

- Con atto di compravendita del Notaio Dott. [redacted] di Forlì del 13/01/1999 rep. 130657 raccolta 11147 la società [redacted] dal sig. [redacted] terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 195 di mq. 375.

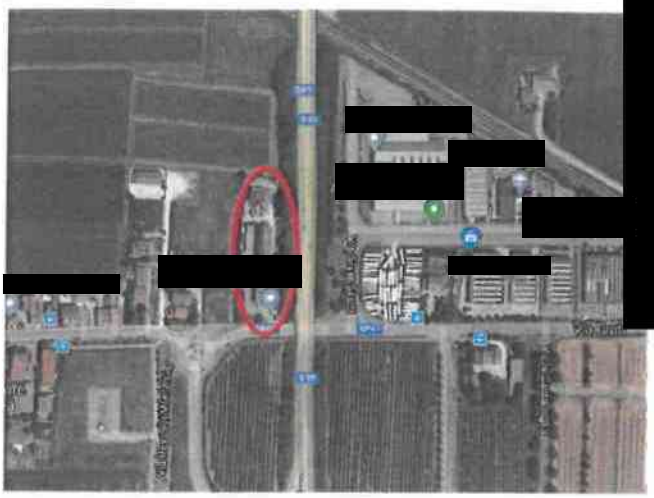
Trascritto a Forlì il 26/01/1999 Art. 864 (All.to "4")

- **Descrizione della zona.**

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Forlimpopoli nei pressi di una zona prevalentemente ad uso artigianale con un tessuto urbanistico costituito da capannoni, alcuni con annessa zona abitativa e uffici. La zona è ben servita da strade in buono stato di manutenzione e di conservazione.

[redacted]

[redacted]



- **Descrizione dell'immobile.**

Trattasi di un edificio produttivo/industriale ad uso deposito materiali, attrezzi e automezzi con laboratorio e palazzina uffici, oltre deposito in corpo staccato edificato su area di corte e di pertinenza di complessivi mq. 4.595 catastali.





L'area pertinenziale è recintata sul fronte strada da un muretto in c.a. interrotto da un cancello carrabile e sui restanti lati con rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, in alcuni punti divelta

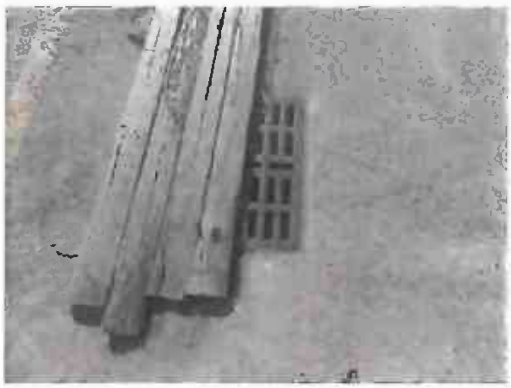






L'area è pavimentata con asfalto in gran parte rovinato e crepato ed è dotata di caditoie di scolo acque meteoriche.





La palazzina uffici ha affaccio sulla strada e si eleva per due piani fuori terra con una struttura portante di tipo misto, copertura a falde con manto in laterizio, pluviali e canali di gronda in rame, in alcuni punti rovinati. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con finitura "graffiata".



[redacted]

Internamente la palazzina comprende:

- al piano terra un atrio di ingresso con reception e segreteria, due uffici amministrativi, una sala d'attesa, un ufficio per il personale, un ufficio tecnico e due locali archivio oltre alla zona fotocopie e i servizi.
- al piano primo, sette uffici, un ufficio presidenza, una sala riunioni, un area plotter-fotocopie oltre ai servizi igienici.

La pavimentazione è di tipo misto: in parte in materiale ceramicato, in parte in gres porcellanato lucido; in parte in marmittoni ed in parte in listelli di legno.






La scala di collegamento con il piano primo ha i gradini rivestiti in legno con parapetto in vetro e corrimano in acciaio.



[redacted]

[redacted]

I bagni sono completi di tutti i vasi sanitari e sono pavimentati e parzialmente rivestiti (In differente modo) alle pareti con materiale ceramicato.





Gli infissi sono in parte in alluminio con vetro camera ed in parte in pvc con vetro camera corredati di tapparelle in pvc ed inferriate in ferro.





Le porte sono in alluminio con vetro satinato.





[redacted]

L'impianto di riscaldamento per la porzione adibita ad ufficio è costituito da caldaia a gas posta nel vano centrale termica, termosifoni in ferro mentre la sala riunioni è servita da ventilconvettori. L'impianto di raffrescamento è con split posti all'interno di ogni singolo ufficio con macchina refrigerante posta all'esterno dell'immobile.





In generale la palazzina uffici si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione. In occasione del sopralluogo sono state accertate dell[redacted] sala riunioni.



All'interno del bagno del piano terra è stata realizzata una porta n[redacted] ricavando un piccolo ripostiglio (Privo di titolo autorizzativo).





E' stata accertata altresì la presenza di una rampa di scale esterna, un tempo utilizzata per accedere all'alloggio del custode, oggi trasformato a zona ufficio, con l'apertura della porta tamponata dall'interno.



La parte di immobile ad uso laboratorio e deposito attrezzi automezzi si trova in aderenza alla palazzina uffici e si sviluppa per un unico piano fuori terra.





La struttura del capannone è costituita da pilastri in ca, tamponamenti in laterizio e copertura a volta con sovrastante manto in guaina ardesiata di colore rosso.

Questa porzione è accessibile dall'area cortilizia per mezzo di ampi portoni carrabili in parte in pannelli coibentati/poliuretano e apertura automatica ed in parte in metallo.

La tettoia a servizio del deposito automezzi e gasolio ha una struttura in ferro (travi HEA) e copertura a falda inclinata in lamiera grecata.

[redacted]






All'interno del capannone ci sono due ampi locali comunicati fra di loro, oltre ad una piccola zona ufficio con bagno e anti bagno. I locali lavorazione sono pavimentati con gettata in battuto di cemento rovinata e crepata.




[redacted]

La zona ufficio e servizi invece è pavimentata con piastrelle in materiale ceramicato.



Il bagno è completo di tutti i vasi sanitari e box doccia.

Il deposito attrezzi e ferramenta, comunicante con il locale laboratorio per mezzo di una porta REI, è accessibile anche dall'area cortilizia per mezzo di una porta in pvc e vetro, ed è pavimentato con piastrelle in materiale ceramicato.



La porzione immobiliare dispone di impianto elettrico, mentre è priva dell'impianto di riscaldamento salvo l'ufficio e i servizi igienici che sono dotati di termosifoni alimentati con la caldaia della palazzina uffici.

In occasione del sopralluogo all'interno del locale deposito attrezzi e materiali è stata accertata la presenza di una porta REI per l'uscita in sicurezza non rappresentata né in planimetria catastale né negli elaborati gra[redacted]

diversa dimensione di una seconda porta REI (larghezza mt. 1,30 anziché mt. 1,10 come indicato nell'elaborato grafico allegato alla DIA 343/2006),

A completare il complesso edilizio, in corpo staccato, sul retro del corpo uffici e lavorazione/deposito sopra descritti, ma sempre all'interno del[redacted] presente un corpo di fabbrica ad uso deposito calce/cem[redacted] attrezzature.



Il manufatto ha una struttura portante costituita da travi HEA, tamponature in laterizio, capriate di copertura in ferro e manto in lastre coibentate.

Internamente si compone di un unico ampio locale deposito pavimentato in battuto di cemento, privo di impianto elettrico e termo-idraulico.





Il locale dispone di n° 2 portoni carrabili in pannelli coibentati di cui uno con apertura elettrica e di finestre in ferro e vetro semplice.





A servizio del manufatto è presente anche una tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre coibentate, completa di docce e pluviali non rappresentata né negli elaborati grafici di progetto né nella planimetria catastale.



In generale il complesso edilizio necessita di interventi di manutenzione generalizzati specie nella zona lavorazione/deposito e proservizio, con la necessità di adeguamento anche degli impianti che si possono ritenere a norma all'epoca di costruzione, ma non per le attuali normative.

- **Formalità pregiudizievoli**

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare di Forlì per gli immobili rientranti nel presente Lotto (All.to "5") sono state accertate le seguenti formalità:

Iscrizioni

[redacted]

- Privilegio speciale industriale derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 23/09/2005 Rep. n° 222371/21024 dell'importo totale di €. 470.600,00 a favore della [redacted] con sede a Roma contro la [redacted] con sede a Forlimpopoli gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 210 subalterno 9 (oggi subalterni 10, 11 e 12) e al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 195 di mq. 375 e Particella 82 di mq. 4.220 (oggi particella 210).

Iscritta a Forlì il 27/09/2005 Art. 5.465 (All.to "6")

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni, ed in dettaglio:

*Annotazione per riduzione di somma del 24/01/2007 Rep. n° 233202 da €. 362.000,00 a €. 351.000,00 a favore della [redacted] con sede a Roma contro la [redacted] con sede a Forlimpopoli.

Annotata a Forlì il 15/03/2007 Art. 956.

* Annotata a erogazione a saldo del 24/01/2007 Rep. n° 233202 a favore della [redacted] con sede a Roma contro la [redacted] con sede a Forlimpopoli.

Annotata a Forlì il 15/03/2007 Art. 957.

- Privilegio speciale industriale derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 24/04/2009 Rep. n° 240428/26915 dell'importo di €. 449.750,00 a favore della [redacted] con sede a Forlimpopoli gravante fra gli [redacted]

altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 210 subalterni 10 e 11 e al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 195 di mq. 375 e Particella 210 di mq. 4.220.

Iscritta a Forlì il 30/04/2009 Art.1.854 (All.to "7")

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni, ed in dettaglio:

*Annotazione per erogazione a saldo del 16/06/2010 Rep. n° 243226/28516 a favore della [redacted] contro [redacted] con sede a Forlimpopoli.

Annotata a Forlì il 06/07/2010 Art. 2.234.

*Annotazione a iscrizione del 16/06/2010 Rep. n° 243226/28516 a favore della [redacted] contro [redacted] con sede a Forlimpopoli.

Annotata a Forlì il 06/07/2010 Art. 2.235.

- Privilegio speciale industriale derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 16/11/2007 Rep. n° 236001/24723 dell'importo totale di €. 243.880,00 a favore della [redacted] con sede a Forlimpopoli gravante l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 210 subalterni 10 e 11 ed al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 14 Particella 210 e 195.

Iscritta a Forlì il 05/12/2007 Art. 5.770 (All.to "8").

- **Conformità catastale.**

[redacted]

La proprietà immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli.

La situazione agli atti catastali non risulta perfettamente conforme allo stato accertato in occasione del sopralluogo, ed in dettaglio:

- nella planimetria della porzione identificata con il sub. 10, non è rappresentata la porta ricavata all'interno del bagno in corrispondenza del sottoscala; non è rappresentata la scala esterna con relativa porta anche se tamponata all'interno presente in loco un tempo utilizzata per accedere all'appartamento del custode; non è rappresentata la porta sul retro ed inoltre una porta per uscita di sicurezza nello stesso ambiente è rappresentata in modo non corretto;
- nella planimetria della porzione identificata con il sub. 11, non è rappresentata la tettoia antistante. Tale tettoia non è rappresentata neanche nella mappa catastale dei terreni.
- la particella 195 di mq. 375 censita al Catasto Terreni come "seminativo" in loco è parte del piazzale.

Per le difformità accertate, non rilevanti ai fini della determinazione della Rendita Catastale, per avere la conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi sarà necessario redigere pratiche di aggiornamento catastale sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli. Per le pratiche di aggiornamento catastale si stima un onere di spesa complessivo di circa €. 3.000,00 (compresi diritti di segreteria).

- **Certificazione Energetica.**

Dall'ispezione eseguita presso il Catasto Energetico Regionale Emilia-Romagna, per l'immobile non sono stati accertati Attestati di Prestazione Energetica, relativi

[redacted]

all'immobile, pertanto sarà necessario redigere Certificato APE con un onere di spesa stimato in €. 265,00 (compresi diritti di segreteria).

- **Accertamenti ai sensi della ex Legge 47/85.**

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlimpopoli sono emersi i seguenti atti amministrativi (All.to "9"):

* Licenza per lavori edili del 23/10/1964 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per la costruzione nuova sede e magazzini;

* Licenza per lavori edili n. 683 del 1969 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] in variante alla Licenza del 23/10/1964;

* Parere di massima favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Forlì del 17/03/1969, a condizione che in fase di esecuzione dei lavori venissero rispettati i dati progettuali e quelli della relazione tecnica allegata con le seguenti prescrizioni:

1) installare impianto elettrico del tipo di sicurezza con quadro generale ubicato in posizione facilmente accessibile;

2) le porte installate ai vani di comunicazione tra i locali interni, dovranno essere interamente metalliche con chiusura automatica a molla od a scorrimento;

3) Installare un idrante da 45 mm. UNI con relativo corredo, ubicato presso il vano di accesso principale. All'idrante dovrà essere assicurata una portata di almeno lt. 200 al 1' alla pressione minima di 3 ATM.

Inoltre veniva precisato che il parere espresso si riferiva al solo esame del progetto.

[redacted]

* Concessione Edilizia n. 124 del 27/09/1978 prot. n. 4752 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per la sistemazione interna e ampliamento capannone esistente;

* Comunicazione di Inizio Lavori del 02/04/1978 dal quale si evince che i lavori sarebbero iniziati il 27/03/1978;

* Concessione Edilizia in Sanatoria n° 159 del 19/06/1999 Prot. n° 12193 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per il cambio di destinazione d'uso da deposito materiali a garage

* Concessione Edilizia in Sanatoria n° 160 del 05/12/2008 Prot. n° 3841/95 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per il realizzazione di nuovi spazi destinati ad ufficio e sala riunioni.

* Concessione Edilizia in Sanatoria n° 161 del 05/12/2008 Prot. n° 3842/95 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per la nuova costruzione di fabbricato in struttura metallica uso deposito, completo di certificato di idoneità statica – sismica del 28/01/1998 del Tecnico Dott. Ing. [redacted] un fabbricato con struttura metallica ad uso deposito in adiacenza a un capannone esistente in c.c.a.

* Concessione Edilizia in Sanatoria n° 162 del 19/06/1999 Prot. n° 12188 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per modifiche ai prospetti e opere interne.

* Concessione Edilizia in Sanatoria n° 163 del 05/12/2008 Prot. n° 3835/95 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per diversa realizzazione di porzione di fabbricato destinato a deposito.

[redacted]

* Concessione Edilizia in Sanatoria n° 164 del 19/06/1999 Prot. n° 12190 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per cambio di destinazione d'uso al piano primo da uffici in appartamento del custode.

* DIA del 07/06/1997 per il rifacimento di esistente recinzione ed in particolare nella sostituzione dell'attuale muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica con muretto in mattoni faccia a vista formanti una serie di fioriere;

* DIA n. 101/99 del 15/03/1999 per costruzione della restante parte di recinzione;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 22/03/1999 depositata in Comune di Forlimpopoli dal Sig. [redacted] per costruzione di restante parte di recinzione su via Papa Giovanni XXIII.

* Autorizzazione Edilizia n. 307 del 16/09/1999 per cambio di destinazione d'uso con opere di fabbricato da civile abitazione ad uffici (piano primo) del 03/08/1999;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 201/04 prot. n. 10630 del 15/06/2004 depositata in Comune di Forlimpopoli alla [redacted] per interventi di risanamento conservativo e restauro e successiva variante DIA n. 343 del 22/12/2006 prot. 19251 per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera corredata di relazione tecnica;

* Dichiarazione di Fine Lavori del 02/08/2007 prot. n. 11833 con la quale, in merito ai lavori di cui alle pratiche DIA 201/04 e successiva variante del 22/12/2006, veniva comunicato che i lavori iniziati in data 15/07/2004 erano ultimati in data 31/07/2007. In pari data veniva depositata in Comune di Forlimpopoli Scheda tecnica descrittiva.

La conformità edilizia/agibilità è da ritenersi attestata per "silenzio assenso".

- **Conformità urbanistica.**

[redacted]

Dal confronto degli elaborati grafici di progetto e quanto accertato in occasione del sopralluogo sono state rilevate delle difformità edilizie riguardanti modifiche interne nel bagno della zona uffici; l'apertura di un vano porta nella zona deposito e diverso dimensionamento di un'altra porta nello stesso locale, oltre alla presenza di una tettoia a servizio del corpo deposito cemento. Tali difformità secondo la vigente normativa comunale, risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo Edilizio in Sanatoria, con un onere di spesa stimato in €. 15.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti e oblazione ed eventuale pratica sismica.

Sono esclusi i costi degli interventi in quanto al momento non quantificabili.

- **Consistenza commerciale**

La superficie delle porzioni immobiliari sono state desunte dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco e sono da ritenersi al lordo dei muri.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

Subalterno 10

Uffici al p. t	Mq. 225,50 al 100% = Mq. 225,50
Uffici al p.1	Mq. 265,60 al 100% = Mq. 265,60
Deposito, Laboratorio e c.t.	Mq. 212,00 al 100% = Mq. 212,00
Deposito automezzi e attrezzi	Mq. 352,10 al 100% = Mq. 352,10
Tettoie	Mq. 169,40 al 25% = Mq. 42,35

Subalterno 11

Deposito calce/cemento e attrezzatura Mq. 168,00 al 100% = Mq. 168,00.

- **Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in

[redacted]

medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore, infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Capannone in vendita a Forlimpopoli con magazzino, sala mostra, uffici e servizi	3800	€ 2.300.000,00	€ 605,26

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di capannoni tipici in zona artigianale variano da un minimo di €./mq 475,00 ad un massimo di €./mq. 640,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

[redacted]

Per la determinazione del valore di mercato del capannone, considerato che si tratta di un capannone di grandi dimensioni con zona uffici sia al piano terra, sia al piano primo, la cui costruzione è originaria degli anni '60 e che in alcune parti necessita di interventi di manutenzione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio fra il valore di mercato reperito e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate pari a €. 581,38 [(€. 605,26 + €. 557,50):2].

Tale valore di riferimento verrà adeguato con dei coefficienti specifichi, sulla base della destinazione interna, ed in dettaglio:

- per la zona uffici al piano terra e primo si reputa equo assumere il valore di base maggiorato di un 20%, in considerazione delle buone rifiniture degli uffici e del loro stato manutentivo, per cui avremo un valore di riferimento pari a €. 697,65 al mq. (€.581,38 + 20%);
- per la zona deposito/magazzino con relativi servizi (sub. 10), considerate le ampie dimensioni interne, le rifiniture, lo stato manutentivo, l'epoca di costruzione si ritiene di applicare al valore base un deprezzato di un 20%, pari a €. 465,10 al mq. (€.581,38 - 20%);
- per la tettoia a servizio del deposito/magazzino (sub. 10) considerata la tipologia costruttiva e lo stato manutentivo si ritiene di applicare al valore base di riferimento deprezzato di un 45% pari a €. 319,76 al mq. (€.581,38 - 45%);
- per la zona deposito (sub. 11) considerate le ampie dimensioni interne, le rifiniture, lo stato manutentivo, l'epoca di costruzione si ritiene di applicare al valore base di riferimento una decurtazione del 25% pari a €. 436,03 al mq (€.581,38 - 25%);

Pertanto avremo:

V. zona uffici al p. t (sub. 10) Mq. 225,50 * €./mq. 697,65 = [redacted]

V. zona uffici al p. t (sub. 10) Mq. 265,60 * €./mq. 697,65 = €. 185.295,84

V. zona deposito/ lab (sub. 10) Mq. 212,00 * €./mq. 465,10 = €. 98.601,20

V. zona deposito aut. (sub. 10) Mq. 352,10 * €./mq. 465,10 = €. 163.761,71

V. tettoia (sub. 10) Mq. 42,35 * €./mq. 319,76 = €. 13.541,84

V. zona deposito (sub. 11) Mq. 168,00 * €./mq. 436,03 = €. 73.253,04

Complessivamente €. 691.773,70

(il valore è da intendersi comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale e di sedime)

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche.

- Detrazione per pratica di Sanatoria, quantificata a corpo in - €. 15.000,00

- Detrazione per pratica di aggiornamento catastale, quantificata a corpo in - €. 3.000,00

Valore al netto delle detrazioni €. 673.773,70

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia sulle porzioni immobiliari.

Considerata la mancanza di garanzia della proprietà immobiliare, il valore sopra indicato verrà ridotto ulteriormente dell'importo di €. 67.377,37 (€. 673.773,70 *10%), per cui il valore del complesso immobiliare, alla data della presente relazione e alle condizioni accertate e sopra descritte, è pari a (€. 673.773,70 - €. 67.377,37) = **€. 606.396,33.**

****

- 3.2) Lotto Secondo (All.to "10")

[redacted]

****

- 3.3) Lotto Terzo (All.to "21")

- **Intera proprietà** di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 12.340 (catastali), sito in Comune di Forlimpopoli, via San Leonardo, identificato

al **Catasto Terreni** di detto Comune,

al **Foglio 13**;

Particella 2170, seminativo arboreo, di classe 2, di mq. 33, Reddito Dominicale €. 0,29, Reddito Agrario €. 0,20;

[redacted]

Particella 2172, seminativo, di classe 1, di mq. 12.307, Reddito Dominicale €. 131,00, Reddito Agrario €. 79,45;

in capo alla ditta catastale:

[redacted] con sede in Forlimpopoli P. Iv[redacted] proprietaria per 1/1.

- **Confini.**

Il terreno confina con la via San Leonardo, con la proprietà dei sigg.ri [redacted] Part. 2144 e 2171), con la proprietà dei sig.ri [redacted] (Part. 2173) e con la proprietà della società [redacted] Part. 2143); salvo altri.

- **Provenienza e storia ventennale**

- Con atto di mutamento di denominazione o Ragione Sociale del Dott. Notaio [redacted] del 28/04/2005 Rep. n° 218495 l[redacted] a Responsabilità limitata veniva trasformata in [redacted] con sede a Forlimpopoli. Con il medesimo atto la [redacted] con sede a Forlimpopoli diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 13 Particella 270 di mq. 33 e Particella 2172 di mq. 12.307.

Trascritto a Forlì il 04/05/2005 Art. 5.197 (vedi All.to "2")

- Con atto di compravendita del Dott. [redacted] i Forlì del 14/07/1999 Rep. n° 137601 la [redacted] con sede a Forlimpopoli acquistava dai signori [redacted] e [redacted] l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto

[redacted]

Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 13 Particella 2170 di mq. 33 e Particella 2172 di mq. 12.307.

Trascritto a Forlì il 23/07/1999 Art. 7.067 (All.to "22").

- Con Denuncia di Successione del 25/05/1999 Rep. n° 18/1008 del defunto [redacted] deceduto il 01/02/1999 la quota di ½ di proprietà dei beni di sua proprietà, fra gli altri, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 13 Particella 2142 (oggi particella 2172) diveniva di proprietà delle ered[redacted] per la quota di ¼ ciascuna.

Trascritta a Forlì il 27/11/2000 Art. 10.648 (All.to "23").

- Con atto di permuta del Dott. Notaio [redacted] del 14/07/1999 Rep. n° 137601 fra i signori [redacted] le sig.re[redacted] divenivano proprietarie rispettivamente per la quota di ¼ e ¾ di proprietà. Fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 13 Particella 2170 di mq. 33.

Trascritto a Forlì il 23/07/1999 Art. 7.065 (All.to "24").

- Con atto del Dott. [redacted] di Forlì del 09/01/1978 i coniugi [redacted] hanno assoggettato al regime della comunione i beni acquistati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 251 del 19/05/1975 e veniva dichiarato che i beni immobili posseduti dal solo [redacted] riguardante fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 13 Particella 216 (oggi particella 2172).

Trascritto a Forlì il 04/02/1978 Art. 1.287 variato il 09/05/2016 (All.to "25")

[redacted]

- **Descrizione della zona.**

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Forlimpopoli nei pressi della linea ferroviaria e dell'ex area [redacted], all'interno di un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo costituito da campi coltivati e case di tipo sparso. La zona è ben servita da strade in buono stato di manutenzione e di conservazione, facilmente raggiungibile con mezzi privati.



- **Descrizione del terreno**

Trattasi di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 12.340 (catastali), sito in via San Leonardo di Forlimpopoli, strada a fondo cieco per gli automezzi ma con un sottopasso per pedoni, biciclette e motori.

Alla data del sopralluogo il terreno era impiantato a erba medica.



[redacted]

Il terreno è delimitato solo sul fronte strada (via San Leonardo) da una recinzione metallica sorretta da paletti in ferro, mentre sui restanti tre lati era privo di delimitazioni e/o recinzioni.





- **Conformità catastale.**

Il terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, pertanto non si rendono necessarie pratiche di accatastamento e/o di aggiornamento catastale.

- **Destinazione urbanistica del terreno.**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Forlimpopoli prot. n. 23783/2019 del 18/12/2019 (All.to "26") risulta che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 13, Particelle 2170 e 2171 sono le seguenti:

Secondo il Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) le Particelle rientrano in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – Zona B (zone caratterizzate da ricchezza di falde idriche) regolate da Titolo IV, art. 28 c. 2;

Secondo il Piano Strutturale Comunale

- La Particella 2170 e parte della Particella 2172 sono comprese in ambiti specializzati per nuove attività terziarie (Art. A-13 L.R. 20/2000) – Ambito A13T-02 "Area commerciale circonvallazione";

[redacted]

- La Particella 2170 e parte della Particella 2172 sono comprese in Ambiti per la riconnessione della rete ecologica;

- La Particella 2172 ricade in parte in fascia di rispetto stradale (Circonvallazione esistente);

- La Particella 2172 è interessata da viabilità di progetto (nuovo tracciato via Emilia bis)

Il tutto regolate dalle NTA di Piano Titolo XI art. 6.1; Titolo V art. 2.21; Titolo XII, art. 7.1

Secondo il Regolamento Edilizio Urbanistico

- La Particella 2170 e parte della Particella 2172 sono classificate in ambiti specializzati per attività terziarie del PSC A13T-02;

- La Particella 2172 è classificata in parte in ambito agricolo perturbano (A20);

- La Particella 2170 e parte della Particella 2172 sono comprese in A25 – rete ecologica – Fascia III;

- La Particella 2172 parte è compresa in A25 – rete ecologica – Fascia II;

- La Particella 2172 è attraversata da rete elettrica media tensione – tronco aereo – terna semplice e relativa fascia di rispetto;

- Le Particelle ricadono in fascia di rispetto stradale (di progetto);

- La Particella 2172 ricade in parte in fascia di rispetto stradale (Circonvallazione esistente);

- Le Particelle ricadono in aree di potenziale allagamento (art. 6 Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, variante cartografica e normativa di "Coordinamento PAI-PGRA" approvata dalla G.R. il 05/12/2016 D.G.R. n. 2112/2016;

Il tutto regolate dalle NTA di Piano Titolo III, art. 3.9.4; Titolo IV art. 4.13.3; Titolo IV art. 4.21; Titolo IV art. 4.17;

[redacted]

Nel Certificato viene precisato che le Particelle non sono state percorse dal fuoco.

- **Formalità pregiudizievoli.**

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare di Forlì per gli immobili rientranti nel presente Lotto (All.to "27") non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive.

- **Consistenza commerciale.**

Le superfici sono state prese dalle visure catastali

	Terreno
Particella 2170	Mq. 33 (catastali)
Particella 2172	Mq. 12.307 (catastali)
Complessivamente	Mq. 12.340 (catastali)

- **Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del [redacted]

conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore, infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno edificabile in via San Leonardo (450 mq. di SUL)	1336	€ 250.000,00	€ 187,12
Terreno edificabile in Forlimpopoli (via Ausa Vecchia)	1144	€ 175.000,00	€ 152,97
Terreno edificabile in Forlimpopoli	2300	€ 300.000,00	€ 130,43
		valore medio	€ 156,84

Valore Aree Edificabili

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Forlimpopoli, in base all'Allegato A alla Delibera G.M n° 59 del 22/05/2019 per la Determinazione Valore Aree Edificabili è risultato che per la zona di completamento produttivo artigianale di cui fa parte il terreno oggetto di stima, il valore al metroquadrato è pari a €. 63,39 di Superficie Territoriale.

Valutazione.

Considerato il momento di crisi generalizzato del mercato immobiliare, la scarsa richiesta di terreni edificabili per nuove edificazioni, l'ubicazione, ed il fatto che il terreno è privo di urbanizzazione, per la determinazione del valore venale del terreno a destinazione edificabile si ritiene di assumere come base di riferimento il valore stabilito dal Comune ai fini della tassazione (€. 63,39 al mq.), considerato il più coerente con lo stato del mercato dei terreni.

Quanto sopra avremo:

[redacted]

V. terreno: Mq. 12.340 * €./mq. 63,39 = €. 782.232,60 (valore del terreno alla data della presente relazione e in base alla vigente destinazione urbanistica).

- **Adeguamento della stima alle condizioni specifiche**

- Considerato che il terreno fa parte di un comparto edilizio e quindi gli interventi di edificazione possono avvenire unitamente agli altri terreni ricompresi nel comparto, ciò con una forte limitazione sulla possibilità di intervenire, si ritiene di deprezzare il valore di una percentuale del 30%, pari a €. 234.669,78

Valore al netto delle detrazioni €. 547.562,82.

NB: Per i terreni si segnala che in virtù dell'evoluzione urbanistica regionale (L.R. 24/2017) il terreno oggetto di stima, come anche tanti altri terreni ricompresi nel territorio comunale, con il PUG (strumento di disciplina urbanistica a livello comunale) potrebbero essere "declassati" e ritornare a destinazione agricola. L'eventuale declassamento del terreno non potrà avvenire comunque prima del 31/12/2020 (entro cinque anni dall'approvazione della Legge Regionale 24/2017, salvo accordi diversi con il Comune).

Pertanto si deve tenere in conto che, qualora **alla data del 01/01/2021** il terreno venisse "declassato" a destinazione agricola, il suo valore subirebbe una drastica riduzione, con un valore pari a **€. 61.700,00** (mq. 12.340 * €./mq. 5,00).

Al fine di evitare il declassamento del terreno si dovrebbe procedere con la presentazione di un progetto delle opere di urbanizzazione assieme a tutti i partecipanti del comparto e procedere con l'inizio lavori entro il 31/12/2020. Non si può ovviamente escludere una trattativa con il Comune e la Regione per ottenere una proroga dei termini, visto il particolare periodo di crisi dell'edilizia.

****

[redacted]

[redacted] (All.to "28").

- **Intera proprietà** di un'area urbana sita in Comune di Forlì, via Leonardo da Vinci, identificata al **Catasto Fabbricati** di detto Comune,

al **Foglio 147**;

Particella 1391, area urbana di mq. 2.227;

in capo alla ditta catastale:

[redacted] con sede in Forlimpopoli

P. Iva [redacted] proprietaria per 1/1.

E al Catasto Terreni del Comune di Forlì, distinta

al **Foglio 147**,

Particella 1391, ente urbano di mq. 2.227.

- **Confini**

La proprietà confina con la via Leonardo da Vinci e con la proprietà del Comune di Forlì (Part. 1194, 1229 e 1382); salvo altri.

- **Provenienza e storia ventennale.**

- Con atto di compravendita del Dot[redacted] di Forlì del 14/11/2008 Rep. n° 105255/27484 la [redacted] con sede a Forlimpopoli acquistava dall[redacted] l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 147 Particella 1391 di mq. 2.227.

Trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.541 (All.to "29").

- Con atto di compravendita della Dott.s[redacted] di Forlì del 05/09/2000 Rep. n° 13615[redacted] acquistava dalla Società per Azioni[redacted] l'intera proprietà del terreno identificato al

[redacted]

Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 147 Particella 249 (oggi fra le altre particella 1391).

Trascritto a Forlì il 06/09/2000 Art. 8.006 (All.to "30").

Nell'atto viene indicato che la società acquirente dichiara altresì di ben conoscere ed accettare:

- l'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Dr [redacted] *di Forlì in data 06/05/1997 rep. n. 40.624/10.313, registrato a Forlì il 06/05/1997 al n. 875;*

- la convenzione stipulata dalla società dante causa della società venditrice con il Comune di Forlì, mediante atto ai rogiti notaio Dr. [redacted] *Forlì in data 26/03/1998 rep n. 42.481/10.779, registrato a Forlì il 09/04/1998, al n. 1033, di cui la società venditrice ha fatto propri, gli impegni nei confronti del Comune di Forlì.*

Anteriormente al ventennio la proprietà del terreno era della [redacted] come dichiarato e indicato nell'atto di vendita Art. 8006 del 06/09/2000 in virtù di:

1) atto di compravendita ai rogiti del Notai [redacted] coadiutore del Notaio [redacted] di Forlì in data 4 gennaio 1965, repertorio n.80824/5057, registrato a Forlì il 22 gennaio 1965 al n. 193, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 29 gennaio 1965, reg. part. n.910;

2) atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Bagno di Romagna in data 29 ottobre 1965, repertorio n. 19017/4055, registrato a Bagno di Romagna il 17 novembre 1965 al n. 386, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 20 novembre 1965, reg. part. n.8677;

[redacted]

3) conferimento di beni in società risultante dal verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del Notai [redacted] di Bagno di Romagna in data 18 febbraio 1968, repertorio n. 22036/5149, registrato a Bagno di Romagna il 6 marzo 1968 al n. 117, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 4 aprile 1968, reg. part. n. 3932;

4) atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Forlì in data 14 novembre 1973, repertorio n. 140662/11051, registrato a Forlì il 4 dicembre 1973 al n.3768, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 14 dicembre 1973, reg. part. n. 14366;

5) atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Forlì in data 11 gennaio 1974, repertorio n. 141021/11231, registrato a Forlì il 30 gennaio 1974 al n.483, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 6 febbraio 1974, reg. part. n. 1607;

6) atto di compravendita ai rogiti del Notai [redacted] di Forlì in data 21 luglio 1977, repertorio n. 1617/428, registrato a Forlì il 9 agosto 1977 al n. 2987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 19 agosto 1977, reg. part. n. 5640;

7) atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Forlì in data 3 novembre 1977, repertorio n. 2236/579, registrato a Forlì il 21 novembre 1977 al n.3861, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 3 dicembre 1977, reg. part. n. 7693;

8) atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Forlì in data 15 aprile 1978, repertorio n. 3404/935, registrato a Forlì il 28 aprile 1978 al n. 1748 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 26 aprile 1978, reg. part. n. 3520;

[redacted]

9) atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Forlì in data 19 marzo 1992, repertorio n. 30369/7988, registrato a Forlì il 25 marzo 1992 al n. 992 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 24 marzo 1992, reg. part. n.3648.

- **Descrizione della zona.**

L'area oggetto di valutazione è ubicata in Forlì in prossimità della stazione nell'area ex [redacted], all'interno di una zona residenziale-commerciale. La zona è dotata di tutti i beni di primaria e seconda necessità, è ben servita da strade in buono stato di manutenzione e di conservazione ed è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati.



- **Descrizione**

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq. 2.227 catastali, posto all'interno del piano particolareggiato di iniziativa privata [redacted] avente destinazione terziaria, per una superficie utile lorda costruibile fuori terra di mq. 3.818,00 (SUL commerciale mq. 950,00, SUL direzionale mq. 2.868).

[redacted]

L'area è recintata con pannelli da cantiere su tre lati, mentre su un lato è delimitata da un muro basso in c.a.




Alla data del sopralluogo l'area era in stato di abbandono adibita a deposito materiale edile della Cooperativa Umanitaria Edile.




- **Formalità pregiudizievoli**

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare di Forlì per gli immobili rientranti nel presente Lotto (All.to "31") sono state accertate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/12/2016 Rep. n° 6347/4757 dell'importo totale di €. 1.080.000,00 a favore della [redacted] con sede a Modena contro la [redacted]

[redacted] con sede Forlimpopoli, gravante l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 147 Particella 1391 di mq. 2.227.

Iscritta a Forlì il 11/01/2017 Art. 95 (All.to "32").

Convenzione

- Convenzione Edilizia del Dott. [redacted] di Forlì del 26/03/1998 Rep. n° 42481 a favore del Comune di Forlì contro, la [redacted] riguardante, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 147 Particella 249 (oggi particella 1391).

Trascritto a Forlì il 06/04/1998 Art. 3.027 (All.to "33").

N.B la convenzione veniva rettificata con atto del 04/09/2000 rep. 13609 trascritta a Forlì il 21/09/2000 art. 8.336.

- Convenzione Edilizia del Dott. [redacted] di Forlì del 01/08/2008 Rep. n° 105003/27335 a favore del Comune di Forlì contro, fra gli altri, [redacted] riguardante, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 147 Particella 1391.

Trascritta a Forlì il 04/08/2008 Art. 9.292 (All.to "34").

Servitù

- Servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L contro la [redacted] costituita con atto autenticato nelle firme dal Notai [redacted] di Forlì in data 18 giugno 1979, repertorio n. 5631, registrato a Forlì il 22 giugno 1979 al n. 3035, avente ad oggetto il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 147 Particella 249 (oggi particella 1391).

Trascritto a Forlì il 27/06/1970 [redacted]

- **Conformità catastale.**

Il terreno è distinto al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, pertanto non si rendono necessarie pratiche di accatastamento e/o di aggiornamento catastale.

- **Destinazione urbanistica del terreno.**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Forlì rif. P.g. n° 104245 – 104330/2019 del 22/11/2019 (All.to "36") risulta che:

il terreno identificato con la Particella 1391 è urbanisticamente compreso in perimetro di AC2 comp. B (Aree complesse di riqualificazione urbana comprese in ambiti di trasformazione, oggetto di Varianti al PRG di anticipazione: Area Bartoletti – Accordo di Programma Delibera di C.C. del 26/02/1998) – art. 51 delle norme di RUE, con specifica simbologia M (aree idonee all'inserimento di medie strutture di vendita – art. 6 bis delle norme di RUE).

Il terreno risulta essere interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- compreso in perimetro (SF) polo funzionale Stazione Ferroviaria;
- zona di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P., ART. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) – art. 34 delle norme del PSC;
- in ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento – art. 6, Normativa Piano di Bacino- Stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC;
- in area a vulnerabilità estremamente elevata – art. 50 delle norme di PSC;
- da impianti a media tensione (15 KV): elettrodotti esistenti artt. 42 e 56 delle norme di PSC;

[redacted]

- settore 3 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

Il terreno non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi i vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

- **Consistenza commerciale.**

La superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

Terreno Mq. 2.227 (catastali)

- **Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore, infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle

[redacted]

Entrate della zona in oggetto.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno edificabile in Forlì dove è possibile realizzare uno o più immobili per un totale di 362 mq calpestabili	775	€ 250.000,00	€ 322,58
Terreno edificabile in Forlì zona Foro Boario circa 1.000 mq con possibilità di costruire immobili per 600 mq (2 ville/5 villette a schiera/palazzina con 8 appartamenti).	1000	€ 280.000,00	€ 280,00
Terreno edificabile in Forlì zona Ca' Ossi e sc convenzionata di 236 mq. ideale per villa unifamiliare	551	€ 200.000,00	€ 362,98
		valore medio	€ 321,85

- **Valutazione.**

Considerata l'ubicazione del terreno oggetto di stima, l'edificabilità attualmente possibile sullo stesso (superficie utile lorda costruibile fuori terra di mq. 3.818,00 di cui 950,00 mq per SUL commerciale e mq. 2.868 per SUL direzionale mq. 2.868), il contesto edilizio in cui è ricompreso, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio reperito, maggiorato di un 20% in virtù delle considerazioni e condizioni sopra esposte (potenzialità edificatoria, ubicazione, e contesto edilizio), per cui pari a €. 386,22 (€. 321,85 + 15%).

V. terreno= Mq. 2.227 * €./mq. 386,22= **€. 860.111,94.**

Valore alle condizione attuali e sopra descritte.

NB: Per questo terreno si precisa che, pur non potendo escludere il declassamento del terreno, la sua natura e l'ubicazione all'interno di un'area completamente urbanizzata, con i costi dell'urbanizzazione già sostenuti (Opere già eseguite), con una quota a carico della Cooperativa Umanitaria di €. 227.000,66, è molto improbabile un suo declassamento. Al riguardo, comunque, si invitano gli

[redacted]

interessati all'acquisto ad eseguire sempre una preliminare verifica presso gli organi della P.A. preposti in quanto le condizioni potrebbero mutare, ed essere diverse da quelle alla data della stesura della presente relazione.

Si precisa altresì che nel valore di stima del terreno si è già tenuto conto dello stato delle opere di urbanizzazione presenti, per cui il costo sostenuto per tali opere non ne incrementa ulteriormente il valore.

****

3.5) Lotto Quinto (All.to "37").

- 4.0) <u>Conclusioni riepilogative.</u>

- 4.1) Lotto Prima:

<u>Intera proprietà</u> del compendio immobiliare composto da uffici e depositi con terreno di pertinenza che costituisce il sedime e la corte, sita in Comune di Forlimpopoli via Papa Giovanni XXIII n. 77, attualmente sede legale della società [redacted] identificata al **<u>Catasto Fabbricati</u>** di detto Comune, al **Foglio 14**, Particella 210 subalterni 10 e 11, terreno censito nel Comune di Forlimpopoli al Foglio 14, Particella 210 Ente Urbano di mq. 4.220 catastali e terreno adiacente distinto al <u>Catasto Terreni</u> del Comune di Forlimpopoli al **Foglio 14**, Particella 195 di mq. 375, il tutto in capo alla ditta catastale [redacted] con sede in Forlimpopoli P.Iva [redacted] proprietaria per 1/1.

Valore alla data della presente relazione, alle condizioni urbanistiche attuali e nello stato manutentivo accertato in occasione del sopralluogo [redacted]

€. 606.396,33.

- 4.2) Lotto Secondo:

[redacted]

- 3.3) Lotto Terzo:

- **Intera proprietà** di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 12.340 (catastali), sito in Comune di Forlimpopoli, via San Leonardo, identificato al **Catasto Terreni** di detto Comune, al **Foglio 13**; Particelle 2170 e 2172, in capo alla ditta catastale: [redacted] con sede in Forlimpopoli P.Iva [redacted] proprietaria per 1/1.

Valore alla data della presente relazione e alle condizioni e destinazione urbanistiche attuali **€. 547.562,82.**

NB: Il terreno, alla scadenza del 31/12/2020, potrebbe subire un declassamento di destinazione e ridiventare agricolo, con una drastica riduzione del suo valore.

- 4.4) Lotto Quarto :

- **Intera proprietà** di un'area urbana sita in Comune di Forlì, via Leonardo da Vinci, identificata al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, al **Foglio 147**,

[redacted]

Particella 1391, in capo alla ditta catastale: [redacted] on sede in Forlimpopoli P.Iva [redacted] proprietaria per 1/1.

Valore alla data della presente relazione e alle condizioni e destinazione urbanistiche attuali **€. 860.111,94.**

- 4.5) Lotto Quinto:

[redacted]

** ***Note.***

* La stima degli immobili non può essere considerata come valore assoluto, una differenza in più o in meno del 5% rientra nella normalità.

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Si consiglia agli interessati all'acquisto dei beni di eseguire preliminarmente un sopralluogo e di eseguire le ricerche presso i Comuni per verificare eventuali modifiche e/o cambiamenti che potrebbero essere intervenute nelle normative urbanistiche e destinazioni.

[redacted]

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena lì 05/06/2020

[redacted]

Allegati:

All.to "1" – Documentazione catastale Lotto Prim

All.to "2" – Mutamento di denominazione art. 5.197 del 2005;

All.to "3" – Compravendita art. 4.997 del 1964;

All.to "4" – Compravendita art. 864 del 1999;

All.to "5" – Ispezione ipotecaria per immobile relativa al Lotto Primo;

All.to "6" – Privilegio speciale industriale art. 5.465 del 2005 + annotazioni;

All.to "7" – Privilegio speciale industriale art. 1.854 del 2009 + annotazioni;

All.to "8" – Privilegio speciale industriale art. 5.770 del 2007;

All.to "9" – Documentazione comunale relativa al Lotto Primo;

All.to "10" – Documentazione catastale Lotto Secondo;

All.to "11" – Compravendita art. 11.462 del 2008;

All.to "12" – Compravendita art. 3.843 del 2007;

All.to "13" – Atto di donazione accettata art. 2.812 del 2004;

All.to "14" – Atto di accettazione tacita di eredità art. 839 del 2004;

All.to "15" – Denuncia di successione art. 12.218 del 2002;

All.to "16" – Compravendita art. 3.350 del 1976 variato nel 2018;

All.to "17" – Ispezione ipotecaria per immobile relativa al Lotto Secondo;

All.to "18" – Servitù art. 1.855 del 1993;

All.to "19" – Convenzione Edilizia art. 8.994 del 1998;

All.to "20" – Documentazione comunale relativa al Lotto Secondo;

All.to "21" – Documentazione catastale Lotto Terzo;

All.to "22" – Compravendita art. 7.067 del 1999;

All.to "23" – Denuncia di successione art. 10.648 del 2000;

All.to "24" – Atto di permuta art. 7.065 del 1999;

All.to "25" – Atto art. 1.287 del 1978 variato nel 2016;

All.to "26" – Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al Lotto Terzo;

All.to "27" – Ispezione ipotecaria per immobile relativa al Lotto Terzo;

All.to "28" – Documentazione catastale Lotto Quarto;

All.to "29" – Compravendita art. 12.541 del 2008;

All.to "30" – Compravendita art. 8.006 del 2000;

All.to "31" – Ispezione ipotecaria per immobile relativa al Lotto Quarto;

All.to "32" – Ipoteca volontaria art. 95 del 2017;

All.to "33" – Convenzione Edilizia art. 3.027 del 1998;

All.to "34" – Convenzione Edilizia art. 9.292 del 2008;

All.to "35" – Servitù art. 4.470 del 1979 variata nel 2009;

All.to "36" – Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al Lotto Quarto;

All.to "37" – Documentazione catastale Lotto Quinto;

All.to "38" – Compravendita art. 2.685 del 1994;

All.to "39" – Ispezione ipotecaria per immobile relativa al Lotto Quinto;

All.to "40" – Convenzione Edilizia art. 8.020 del 1993;

All.to "41" – Modello Variazione MUI.

All.to "42" – Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al Lotto Quinto.

[redacted]