

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.2/2018

GIUDICE DELEGATO

DOTT. BARBARA VACCA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

CON ALLEGATI

CURATORE DEL FALLIMENTO

DOTT. DEBORA BONAVIDA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO

ARCH. RAFFAELLA DALMONTE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SOMMARIO

Premessa	pag.3.
Elenco quesiti	pag.4
Quesito n. 1.....	pag.10
Quesito n. 2.....	pag.11
Quesito n. 3.....	pag.11
Quesito n. 4.....	pag.11
Quesito n. 5.....	pag.11
Quesito n. 6.....	pag.11
Quesito n. 7.....	pag.28
Quesito n. 8.....	pag.28
Quesito n. 9.....	pag. 28
Quesito n. 10.....	pag. 28
Quesito n. 11.....	pag. 28
Quesito n. 12.....	pag.33
Quesito n. 13.....	pag. 33
Quesito n. 14.....	pag. 33
Quesito n. 15.....	pag. 33
Quesito n. 16.....	pag. 33
Quesito n. 17.....	pag. 34
Quesito n. 18.....	pag. 39
Quesito n. 19.....	pag.39
Quesito n. 20.....	pag.39
Quesito n. 20.....	pag.39
Note finali	pag.40

Allegati

Allegato A- documentazione fotografica

Allegato B- relazione notarile ipocatastale

Allegato C- visure e planimetrie catastali

Allegato D- tavole RUE-POC-PSC vigente

Allegato E- CDU

Allegato F- atto di provenienza

Allegato G- precedenti autorizzativi

PREMESSA

La sottoscritta Dalmonte arch. Raffaella, c.f. DLMRFL70R64D704Q , partita IVA 02671530406 iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Forlì-Cesena al n. 775, iscritta all'albo CTU al n.51 del Tribunale di Forlì per la categoria Architetti , con studio tecnico a Forlì in Via C.Cignani n.18.

premessso

che in data 08/03/2018 ha ricevuto incarico da:

Dott.ssa Debora Bonavita, in qualità di curatrice del fallimento, di effettuare la relazione tecnica estimativa dei beni immobili di proprietà di XXXXX.

dichiara

di aver effettuato, in adempimento all'incarico ricevuto, diversi sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e, sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici, di poter rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

ELENCO QUESITI

Per lo svolgimento dell'incarico, su indicazione del curatore, il perito redige la presente relazione tecnico estimativa seguendo l'elenco dei quesiti secondo la traccia elaborata dalla Commissione di studio delle Procedure Concorsuali di O.D.C.E.C. di Forli-Cesena che qui di seguito si riporta integralmente.

1. identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

2. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari;

3. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili;

4. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

5. riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc. indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondato su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato

dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

6. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di PRG diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente;

7. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

8. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia.

9. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire e allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.**

10. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento.

11. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene, in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se

esistano procedure amministrative e sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori.

12. in caso di opere abusive proceda al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma quinto D.P.R. 308/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13. verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. verifichi per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione, ove il fabbricato non fosse ancora dotato di APE il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4 comma 1 D.L. 63/2013 alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. 59/2009 fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25/06/2013 n.12976 intitolata "chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al D.L. 4 giugno 2013 n.63 in materia di attestazione alla prestazione energetica degli edifici), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE, sarà riconosciuto all'esperto, salvo i casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di euro 250,00 in caso di immobile singolo e di euro 200,00 in caso di pluralità di immobili;

15. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti o comunque superiori a euro 3.000,00);

16. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione a procedere;

17. proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI) esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e la manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;

18. nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

19. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, o in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per unità ,negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile bosco) e le località in cui si trovano e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani) indicando anche il valore locativo dell'immobile;

20. precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle.



Accesso da via Fratelli Lumiere.

QUESITO N. 1

Descrizione dei beni.

Appezamento di terreno sito in Comune di Forlì, località Villa Selva, via Enrico Mattei distinto al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 189, con le particelle 845 di mq. 974 e 847 di mq. 5.947, e così per una superficie catastale complessiva di mq 6.921 (metri quadrati seimilanocentoventuno); Reddito Dominicale euro 185.01, Reddito Agrario euro 75.06;

Il terreno è lambito da due strade, via E, Mattei e via Fratelli Lumiere, l'accesso è da via Fratelli Lumiere come tutti gli altri terreni/edifici limitrofi.

ALLEGATO A (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

QUESITO N. 2

Gravami.

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì in data 29 maggio 2008 all’art.2621 per euro 1.140.000,00 (un milione centoquarantamila virgola zero zero) a favore di “UNICREDIT BANCA S.P.A.” con sede in Bologna, ora “Unicredit Società per azioni” con sede in Milano;
- **ipoteca legale** iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì in data 28 luglio 2010 all’art.3250 per euro 94.253,76 (novantaquattromiladuecentocinquantatre virgola settantasei) a favore di “EQUITALIA ROMAGNA SPA” con sede in Rimini;
- **ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì in data 29 luglio 2010 all’art.3269 per euro 400.000,00 (quattrocentomilavirgolazerozero) a favore di “Banca di Forlì – Credito Cooperativo Società Cooperativa” con sede in Forlì, ora “Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Società cooperativa, con sede in Faenza;
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì in data 17 febbraio 2015 all’art.339 per euro 100.000,00 (centomilavirgolazerozero) a favore di “CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLE ROMAGNA SPA” con sede in Forlì (in estensione a quella iscritta in data 8 luglio 2014 all’art.1401);
- **ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì in data 23 marzo 2016 all’art.765 per euro 4.534.202,20 (quattromilionicinquecentotrentaquattromiladuecentoduevirgolaventi) a favore di “EQUITALIA CENTRO SPA” con sede in Firenze;
- **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Forlì in data 27 febbraio 2017 repertorio n.443/2017, trascritto presso i Registri Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Forlì, in data 17 marzo 2017 all’Articolo 2709, a favore di “UNICREDIT SPA” con sede in Roma, ora “Unicredit Società per azioni” con sede in Milano;
- **sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Forlì in data 19 gennaio 2018, repertorio n. 2/2018 trascritta presso i Registri Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Forlì in data 8 febbraio 2018 all'articolo 1559, a favore della
"MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXX

-di non assumere alcuna responsabilità in merito al regime urbanistico integrato dalla legge 28 febbraio 1985 n.47 ed in particolare modo per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della suddetta legge, stante l'assoluta mancanza di pubblicità dei provvedimenti stessi.

(ALLEGATO B - relazione notarile ipocatastale)

QUESITO N. 3

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame in quanto trattasi di perizia relativa a terreno.

QUESITO N. 4

Non è stata riscontrata alcuna omissione fiscalmente rilevante.

QUESITO N. 5

E' occupato senza titolo con attrezzatura edile, containirs e altro come riportato a pag. 38

ALLEGATO A (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

QUESITO N. 6

Il terreno in questione, distinto al Catasto del Comune di Foglio 189, con le particelle 845 e 847 è urbanisticamente classificato come segue:

Sottozona D1.2 (ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E QUALIFICAZIONE) art.60 delle norme di RUE. (Precedentemente c' era una convenzione urbanistica col Comune di Forlì del 1998 REP. 43019710875 in virtù del PUA dell'epoca.)

ALLEGATO G (PRECEDENTI AUTORIZZATIVI)

Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)

1. La sottozona comprende le zone produttive in cui l'intervento edilizio non è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.

2. In caso di variazione d'uso le destinazioni previste sono quelle dell'art. 56. Gli usi E2, E3 sono ammessi. Solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita (SV) sotto indicate:

Tavola P Simbologia Classe dimensionale

Dotazione SV Note-Prescrizioni

P20-P8 M6 (Via Meucci) Medio-Piccola 1.500 mq

P18-P19 M7 (Via Rio Becca) Medio-Piccola 1.500 mq

L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis. e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella.

3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- UF non superiore a 0,60 mq/mq;
- Q non superiore a 0,55;
- IPF \geq 10% (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
- DC m. 5,00;
- Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
- IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

4. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno due lotti insediati alla data del 03.07.2000. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.

Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

- UT non superiore a 0,40 mq/mq;
- UF non superiore a 0,65 mq/mq;
- Q non superiore a 0,60;
- IPF \geq 10% (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
- DC m. 5,00; 53
- Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);

– IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA

5. Per le aree D1.2 individuate nelle tavole P7, P26 e P33 con specifica simbologia () l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.

6. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (♣) gli interventi sono condizionati alla realizzazione di una fascia perimetrale di verde, piantumata con alberi ed arbusti profonda m 5,00 e sistemata anche con siepe di altezza pari a 3 m lungo il confine di proprietà (verso l'interno dell'area di intervento). Tale fascia dovrà interessare il confine tra l'area e l'asse di arroccamento e dovrà proseguire lungo tutto il perimetro dell'area stessa, lungo i lati Sud ed Ovest.

7. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (⊗) dovrà essere realizzata e mantenuta una fascia di verde alberata lungo il confine ovest, larga almeno m.5.00, a ridosso dell'area a destinazione agricola E4.

8. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (), oltre alle destinazioni d'uso previste dall'art. 56 è consentito l'uso E1 al 100% della potenzialità edificatoria limitatamente all'attività di "Concessionarie di auto esistenti".

9. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (17) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 3 dicembre 2013, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 07/01/2014.

10. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P12 con specifica simbologia (☉) è ammesso l'uso C2 (Foresterie aziendali) sull'edificio esistente posto sul fronte della via dei Due Ponti.

11. L'area individuata con apposita simbologia 2 nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui al Delib. G. P. 261/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio valutata nella procedura di conclusasi con la richiamata delibera, sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.

12. Nell'area D1.2 individuata nelle tavole P20 e P21 con specifica simbologia 9 è consentita la realizzazione di tettoia con riduzione delle distanze dai confini di proprietà, dalla sede stradale e dell'indice di visuale libera ai valori risultanti dal progetto valutato nella seduta conclusiva della Conferenza di servizi del 23/11/2016. La realizzazione della tettoia è soggetta alle prescrizioni riportate o richiamate nel verbale della suddetta seduta conclusiva della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 20/12/2016.

13. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia 10 è consentita la realizzazione di nuovi capannoni, tettoie, depositi e vani tecnici con variazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, del rapporto di copertura, della distanza dai confini stradali e della tipologia di attività ammissibili nella fascia (comunale) di rispetto dei pozzi ($200m < r \leq 400m$), in conformità ai valori e alle prescrizioni al progetto risultanti dalla seduta conclusiva della Conferenza dei servizi del 09/06/2017. La realizzazione del progetto è soggetta alle prescrizioni riportate o richiamate nel verbale della suddetta

seduta conclusiva della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 26/09/2017.

14. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia 11 è attuabile mediante intervento diretto subordinato a convenzione, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuativi di cui alla Variante ex art. 8 D.P.R. 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Decreto del Presidente della Provincia n. 95 del 01/09/2017 e Verbale conclusivo della Conferenza di servizi del 08/09/2017, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 10/10/2017.

15. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavola P 26 con specifica simbologia 14 è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale conclusivo della Conferenza dei servizi in data 18/05/2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 05/12/2017.

Il terreno inoltre è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- **Rispetto stradale derivante da vincoli antropici**

- (art. 45 delle norme di PSC-TAVOLE VA)**

Art. 45 – Infrastrutture per la mobilità (PSC, POC, RUE)

3. Nelle tavole VA sono contenute le tutele ed i vincoli relativi alle seguenti infrastrutture per la mobilità:

- Aeroporto (PSC)*
- Strade di progetto e da potenziare (POC)*
- Strade esistenti (RUE)*
- Ferrovia (RUE)*

2. Aeroporto: le aree di rispetto aeroportuale e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Nelle tavole VA sono rappresentate le aree di rispetto e tutela aeroportuale attualmente in vigore, normate da leggi, decreti e regolamenti in materia.

3. Ferrovia, aree stradali: le fasce di rispetto stradale e ferroviario sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. Nelle Tavole VA possono essere previsti vincoli diversi.

Laddove le fasce di rispetto stradale non siano indicate cartograficamente si applicano seguenti limiti:

- m 20 nelle Strade comunali*
- m 10 nelle Strade locali vicinali (o Poderale o di Bonifica) private ad uso pubblico.*

Sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato, salvo esplicita indicazione grafica contraria contenuta nelle tavole VA. Tali

fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale. Se comprese all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, tali zone sono disciplinate dalla relativa convenzione.

Le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero i limiti di strade ampliate per effetto delle disposizioni di cui al presente comma, non costituiscono specifica zonizzazione. Le zone o sottozone comprese nelle fasce di rispetto o nei limiti di strade ampliate concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. I limiti di dette fasce o strade ampliate non costituiscono confine di zona ai fini della determinazione delle distanze.

Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali e ferroviarie alla data del 03.07.2000 possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada o la ferrovia, o che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.

- **Potenzialità del territorio zona A- territorio comunale**
(art. 36 delle norme di PSC - TAVOLE VA)

Art. 36 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio (PSC)

1. Il PSC individua aree a potenziale archeologico per il centro urbano e per il territorio di Forlì a seguito di uno specifico studio condotto dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'EmiliaRomagna.

2. In base agli esiti di tale ricerca scientifica, sono stati individuati ambiti territoriali da sottoporre a livelli differenziati di tutela. Tali ambiti sono riportati nelle tavole VA:

- Centro Storico
- Territorio comunale

3. Centro Storico

Per il Centro Storico si sono definite tre zone a decrescente potenziale archeologico:

A. corrisponde all'area occupata dalla città romana, abitata senza soluzione di continuità sino ai giorni nostri

B. comprende la zona del suburbium di Forum Livie e l'area di espansione medievale

C. è la zona in cui le attestazioni archeologiche si fanno più sporadiche e sono riferibili soprattutto all'età medievale e postmedievale.

Per le aree menzionate sussiste l'obbligo di segnalazione alla Soprintendenza Archeologica e per conoscenza al Comune di opere che riguardino il sottosuolo, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori. Sono esclusi gli interventi di rifacimento delle pavimentazioni e delle reti tecnologiche superficiali che comportino scavi di profondità non superiore a 50 cm.

Per le aree menzionate si definiscono le seguenti modalità di tutela:

- Ae B: obbligo del parere della Soprintendenza Archeologica che potrà imporre l'obbligo del sondaggio archeologico o del proprio controllo in corso d'opera*
- C: obbligo del parere della Soprintendenza Archeologica che potrà prevedere il proprio controllo in corso d'opera*

4. Territorio comunale

Per il territorio comunale sono state definite tre zone, evidenziate nelle tavole VP.

Ae B: comprendono la zona centuriata; in particolare A, risulta essere la zona che necessita di una maggiore tutela. In questa zona del territorio sono infatti compresenti quattro diverse centuriazioni, di cui si sono ancora conservate le tracce sul territorio; in particolare si tratta di:

- Centuriazione Ronco/Idice del II a C.*
- Centuriazione Foropoliense*
- Centuriazione basata sul Dismano*

Pagina 26 di 46

- Centuriazione Savio / Santerno*

L'area B comprende parte del territorio centuriato nel quale si sono rilevate le maggiori preesistenze archeologiche.

La zona C delimita areali interessati prevalentemente da affioramenti relativi a frequentazioni e strutture insediative di età preistorica.

Per le aree menzionate sussiste l'obbligo di segnalazione alla Soprintendenza Archeologica e per conoscenza al Comune di opere che interessino il sottosuolo per profondità superiore ai 50 cm. almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori, con obbligo di parere da parte della Soprintendenza Archeologica che potrà imporre l'obbligo di realizzare indagini geognostiche, scavi archeologici e propri controllo in corso d'opera.

Le linee che costituiscono i segni di permanenza sul territorio delle centuriazioni devono essere mantenute riconoscibili anche a seguito di interventi edilizi infrastrutturali autorizzati nell'ambito dell'attuazione del presente Strumento Urbanistico Generale.

Per tutte le previsioni insediative ricadenti nell'ambito delle zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione come individuate sulle tavole VA, in sede di pianificazione attuativa e di intervento si dovranno applicare le seguenti prescrizioni:

- assetti insediativi coerenti con l'orientamento centuriale, definito dalla trama dei sistemi scolanti e viabilistici principali;*

- coerenza dell'orientamento della nuova costruzione con le esigenze di drenaggio del sistema scolante minore;
- mantenimento e/o ricostituzione di siepi filari e/o quinte alberate lungo le strade ed i canali di scolo.

• **Zona di tutela degli elementi di centuriazione: aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P. art.21.B**

(art. 34 delle norme di PSC- TAVOLE VP)

Art. 34 – Aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P.

1. Il PSC recepisce integralmente le prescrizioni e gli indirizzi del P.T.C.P., riportando i perimetri delle Aree interessate nelle tavole VP. In particolare costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti articoli delle norme del P.T.C.P.:

- Art. 9 (Sistema collinare)
- Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua)
- Art. 18 (Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua)
- Art. 19 (Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale);
- Art. 20A (Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Calanchi)
- Art. 20B (Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali)
- Art. 21A (Zone ed elementi di interesse storico-archeologico)
- Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione)
- Art. 24A (Elementi di interesse storico testimoniale: Viabilità storica)
- Art. 24B (Elementi di interesse storico testimoniale Viabilità panoramica)
- Art. 25 (Zone di tutela naturalistica)
- Art. 26 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità)
- Art. 27 (Zone di elementi caratterizzati da potenziale instabilità).

In caso di modifica delle predette norme, le nuove corrispondenti norme si intendono tacitamente recepite dalla data di loro definitiva approvazione.

2. Tutela degli ambienti fluviali

Entro gli ambiti specificatamente perimetrati nelle Tavole VP si applicano le norme di tutela del PTCP di cui agli articoli:

- art. 17 – Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- art. 18 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.

3. Interventi entro le “zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua”

L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dalle norme di zona è subordinata, ai sensi del comma 20 dell'art. 17 del PTCP, alle seguenti prescrizioni, il cui rispetto viene verificato dagli uffici comunali preposti attraverso idonea

documentazione allegata al permesso di costruire o dimostrato dal tecnico asseverante attraverso idonea documentazione allegata alla denuncia di inizio attività:

a) Relazioni con il paesaggio e con elementi naturali di valore rilevante

Il titolo abilitativo (denuncia di inizio attività o permesso di costruire) deve essere accompagnato da uno studio dell'inserimento paesaggistico, che sulla base di un'analisi del paesaggio nella situazione attuale (effettuata considerando i più significativi punti e percorsi di visibilità), simuli l'inserimento visivo delle opere nel contesto e dimostri il corretto inserimento, proponendo eventuali misure di mitigazione laddove l'impatto visivo produrrebbe una perdita significativa nella qualità della percezione e/o una compromissione fisica e funzionale del paesaggio.

b) Coerenza con gli insediamenti esistenti

Il titolo abilitativo (denuncia di inizio attività o permesso di costruire) deve essere accompagnato da una relazione corredata da rilievi grafici e fotografici che documenti le caratteristiche delle architetture e dei tessuti edili esistenti nel contesto territoriale dell'intervento (tipologie edilizie, criteri architettonici e costruttivi, trasformazioni recenti), motivando alla luce di tale interpretazione dei caratteri dei luoghi la coerenza delle scelte progettuali dell'intervento proposto.

A titolo di indirizzo generale, si individuano per gli interventi residenziali, terziari e per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nelle zone di tutela del paesaggio fluviale:

- Altezza degli edifici: non superiore a 2 piani e 8,00 m; è fatta salva la possibilità di valutazione da parte degli uffici comunali preposti di situazioni ed esigenze eccezionali;*
- Impatto architettonico: tipologie e volumi edilizi sviluppati secondo schemi funzionali tradizionali e geometrie semplici;*
- Impatto cromatico: nei nuovi edifici i colori delle finiture (materiali, tinteggiature) devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale della zona;*
- Materiali: Le facciate possono essere realizzate in pietra a vista, mattoni a vista o con finitura in intonaco a malta di calce tinteggiata.*

Sono esclusi:

- Cemento armato "faccia a vista"*
- Rivestimenti prefabbricati in cemento, ceramica, pannelli metallici*
- Intonaci plastici*
- Mensole di gronda realizzate con elementi prefabbricati in calcestruzzo.*

Per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, devono essere realizzati in modo coerente ed uniforme.

Coperture: se a falde inclinate, devono avere una forma semplice e una pendenza conforme a quelle dell'edilizia tradizionale locale.

c) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere tali da salvaguardare ed evidenziare gli specifici valori architettonici e ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

L'inserimento di nuovi elementi può essere realizzato, in base al progetto, secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni; i nuovi interventi devono preferibilmente essere distinguibili rispetto alle parti conservate.

Gli elementi decorativi originari devono essere recuperati e restaurati.

Importanza fondamentale è da attribuire alla qualificazione degli spazi pubblici e semipubblici (con attenzione al contesto costruito e a quello naturale) e al controllo degli interventi relativi agli impianti (antenne televisive, impianti di telefonia mobile, ecc.).

4. Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica

Le tavole VP riportano gli ambiti delle zone e degli elementi di particolare valore paesaggistico individuate dal P.T.C.P., di cui agli articoli:

Pagina 22 di 46

- art. 9 (Sistema collinare)*
- art. 19 (Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale)*
- art. 20A (Calanchi)*
- art. 20B (Crinali)*
- art. 24B (Viabilità panoramica)*

Gli articoli citati costituiscono parte integrante delle presenti norme.

5. Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio

Le tavole VP riportano gli ambiti delle “zone di tutela naturalistica” individuate dal P.T.C.P. e disciplinate dall'art. 25 delle relative norme, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

6. Aree interessate da dissesto ed instabilità

Nelle tavole VP sono indicate le aree interessate da movimenti di massa attivi e movimenti di massa quiescenti, cioè privi di periodicità stagionale. Detti perimetri sono tratti dalla Carta del Dissesto e della Vulnerabilità Territoriale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e sono congruenti con la cartografia delle aree a Rischio Idrogeologico del Piano di Bacino. Per qualsiasi intervento, pubblico o privato, su aree che presentino fenomeni di dissesto, dovrà essere redatta e consegnata all'Ufficio Geologico del Comune la scheda di rilevamento dei movimenti franosi di cui all'allegato B del P.T.C.P. che sarà utilizzata ai fini dell'aggiornamento della carta del Dissesto Comunale in fase di predisposizione.

I progetti di opere pubbliche, nazionali, regionali e subregionali, eventualmente difformi dalle prescrizioni del presente articolo, devono essere suffragati da specifiche e approfondite analisi geologiche comprovanti l'insussistenza, nell'area di interesse, delle condizioni di dissesto e di instabilità, ovvero, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative localizzative, prevedere la realizzazione di

opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza dello stesso nei confronti della stabilità del versante interessato.

Il P.T.C.P. definisce disposizioni relative a limitazioni derivanti dall'instabilità dei terreni, in particolare:

- art. 26 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità)*
- art. 27 (Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità).*

Le norme degli articoli citati costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Nelle more della predisposizione della Carta del Dissesto Comunale, secondo quanto disposto dal P.T.C.P., entro i perimetri individuati nelle tavole VP valgono le seguenti norme:

a) Frane attive

Entro i perimetri che indicano le frane attive non sono consentiti nuovi interventi edificatori (residenziali o produttivi); sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

Sugli edifici esistenti non sono consentiti ampliamenti ma, oltre ad interventi di consolidamento strutturale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne*
- manutenzione ordinaria e straordinaria*
- restauro scientifico*
- restauro e risanamento conservativo di tipo A e B*
- demolizione*
- recupero e risanamento delle aree libere.*

Sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità.

b) Frane quiescenti

Entro i perimetri che indicano le frane quiescenti non sono consentiti nuovi interventi edificatori

(residenziali o produttivi); sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

Sugli edifici esistenti, previa verifica complessiva volta a dimostrare l'influenza non negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, potrà essere prevista la ristrutturazione edilizia, laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole. Oltre ad interventi di consolidamento strutturale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne*
- manutenzione ordinaria e straordinaria*
- restauro scientifico*
- restauro e risanamento conservativo di tipo A e B*
- demolizione*
- recupero e risanamento delle aree libere.*

Sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità.

L'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti è consentita nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della influenza non negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. A tal fine andrà presentata un'indagine geologico-tecnica che avrà i seguenti contenuti:

- quantifichi l'entità delle interferenze tra il movimento quiescente e l'opera (valutazione del rischio in condizioni estreme),*
- definisca le modalità di monitoraggio (in continuo o a controllo cadenzato, secondo l'importanza dell'opera) di un ampio intorno del movimento attorno all'infrastruttura,*
- definisca gli interventi per la bonifica e la stabilizzazione del movimento almeno per le sue porzioni a monte ed immediatamente a valle dell'infrastruttura.*
- valuti, attraverso uno studio di impatto ambientale, gli effetti dell'opera e delle bonifiche da eseguire (anche in fase di cantieristica) sull'ambiente circostante, e consideri i danni prodotti da una possibile riattivazione del movimento.*

Per le opere infrastrutturali a rete di minor impegno (acquedotti, fognature, ecc.) non altrimenti eseguibili dovrà essere realizzata una indagine geologico-tecnica che:

- quantifichi l'entità delle interferenze tra il movimento quiescente e l'opera anche in termini di influenza determinata da eventuali perdite e rotture della rete,*
- definisca gli interventi per la bonifica e la stabilizzazione del movimento almeno per le sue porzioni a monte ed immediatamente a valle dell'infrastruttura.*

c) Aree caratterizzate da potenziale instabilità

Nelle tavole VP sono indicate le aree di potenziale instabilità in quanto interessate da:

- coltri di depositi di versante quaternari rappresentati da detriti eluvi, colluvi, depositi glaciali ed alluvionali*
- conoidi di deiezione in evoluzione*

– *depositialluvionali terrazzati*

Detti perimetri sono tratti dalla Carta del Dissesto e della Vulnerabilità Territoriale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per quanto riguarda le coltri di depositi di versante quaternari rappresentati da detriti eluvi, colluvi, depositi glaciali ed alluvionali ed i conoidi di deiezione in evoluzione valgono le stesse prescrizioni del precedente punto b, riferite allefrane quiescenti.

Per quanto riguarda i depositialluvionali terrazzati, si fa riferimento all'art.26 del P.T.C.P.

d) Scarpate

In adiacenza ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione, non è consentito alcun intervento di nuova costruzione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese.

In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità è comunque rapportata alle condizioni fisico meccaniche e di giacitura delle litologie presenti delle scarpate sottese.

In particolare tali direttive valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere

e) ed f) dell'art. 6 ed all'art. 10 della L.R. 19 giugno 1984 n. 35 e successive modifiche.

7. Tutela della viabilità storica - Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio

Le tavole VP riportano:

- *gli elementi di interesse storico-testimoniale, costituiti dalla viabilità storica (art.24A)*
- *le zone ed elementi di interesse storico- archeologico (art. 21A)*
- *le zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B).*

Gli articoli citati costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Le aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, di cui alla lettera "b1" del 2° comma dell'art. 21A del PTCP, sono soggette a "Vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova costruzione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volt alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente le seguenti trasformazioni edilizie:

- *manutenzione ordinaria*
- *manutenzione straordinaria*
- *opere interne*

- *restauro scientifico*
- *restauro e risanamento conservativo*
- *ripristino tipologico*
- *demolizione di edifici non soggetti a vincolo conservativo.*

Nell'ambito delle zone di tutela della struttura centuriata, di cui alla lettera "a" del 2° comma dell'art. 21B del PTCP, è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione (le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo, e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana); qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie, deve risultare coerente con l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione.

- ***Terreno in parte interessato da area di rispetto a elettrodotto ad alta tensione (132kv)***

(artt. 42, 56 delle norme di PSC-TAVOLE VA)

Art. 42 – Reti ed impianti tecnologici

1. Nelle tavole VA di PSC-POC-RUE sono contenute le tutele e i vincoli relativi alle seguenti reti ed impianti tecnologici, comprese le relative fasce di rispetto:

- *Metanodotto (PSC)*
- *Depuratore centralizzato (PSC)*
- *Depuratori secondari di progetto (POC)*
- *Depuratori secondari esistenti (RUE)*
- *Antenne radio televisive (PSC)*

2. Nelle tavole VA sono inoltre indicati:

- *gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV, e le relative distanze di prima approssimazione (DPA) o, in assenza di queste, le relative fasce di rispetto cautelative, come definite all'art. 56;*
- *gli elettrodotti di progetto a media, alta e altissima tensione, e le relative distanze di prima approssimazione (DPA) o, in assenza di queste, i relativi corridoi di fattibilità cautelativi, come definiti all'art. 56;*

3. Per questi tipi di impianti hanno efficacia i vincoli e le limitazioni alla edificabilità previsti da leggi e decreti vigenti in materia.

Art. 56 – Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico

1. *Il Comune persegue nella pianificazione urbanistica obiettivi di qualità al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, assicurando nei propri strumenti generali e attuativi il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 19.9.1998 n. 381; alla L. 6.8.1990, n. 223; alla L.Q. 22.2.2001 n. 36; al DPCM 8.7.2003; al D.M. 29.5.2008, nonché alla LR 31.10.2000, n. 30.*

2. *Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva sono localizzati, in base alla L.R.n.30/2000, art. 3, attraverso il Piano provinciale di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva e trovano rispondenza cartografica nelle tavole VA.*

3. *Gli impianti fissi di telefonia mobile vengono autorizzati dal Comune con le modalità previste dallo specifico "Regolamento" emanato ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" con le modalità di autorizzazione normate dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti", dal Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e dal Capo III della LR 31.10.2000, n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".*

4. *Il regolamento di cui al comma precedente, disciplina altresì le forme di localizzazione e distribuzione sul territorio degli impianti, il monitoraggio ed il controllo dei livelli di esposizione ai campi elettromagnetici (CEM) e gli eventuali interventi di risanamento e razionalizzazione delle installazioni, tenuto conto della pluralità delle fonti di emissione elettromagnetica nel campo delle radiofrequenze e microonde.*

5. *In attuazione della LR 20/00 e della Legge Quadro 22.2.2001 n. 36 nelle tavole VA di PSC-POCRUE sono individuati:*

- *gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV, e le relative distanze di prima approssimazione (DPA) o, in assenza di queste, le relative fasce di rispetto cautelative come definite al successivo comma 8;*

- *gli elettrodotti di progetto a media, alta ed altissima tensione, e le relative distanze di prima approssimazione (DPA) o, in assenza di queste, i relativi corridoi di fattibilità cautelativi, come definiti al successivo comma 6;*

6. *I corridoi di fattibilità cautelativi sono caratterizzati al loro esterno da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale a 0,2 μ T o a 0,5 μ T (nelle aree urbanizzate). A seguito dell'individuazione del tracciato definitivo in sede di autorizzazione di cui alla L.R. 10/93, i corridoi di fattibilità cautelativi sono sostituiti dalle distanze di prima approssimazione (DPA).*

7. *Le distanze di prima approssimazione (DPA) – calcolate dai gestori ai sensi del D.M. 29/5/2008 – sono potenzialmente interessate da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale a 3 μ T;*
8. *Le fasce di rispetto cautelative sono caratterizzate al loro esterno da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale a 0,2 μ T o a 0,5 μ T (nelle aree urbanizzate e nelle aree di espansione con piani attuativi già approvati). A seguito della definizione delle distanze di prima approssimazione (DPA) le fasce di rispetto cautelative sono sostituite dalle suddette DPA.*
9. *I corridoi di fattibilità cautelativi e le fasce di rispetto cautelative hanno validità solo in fase transitoria e cioè sino a quando tutti i dati su DPA e fasce di rispetto, come definite al punto 4 della “Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti” allegata al DM 29/5/2008, presenti sul territorio, saranno stati forniti dall'Ente gestore;*
10. *All'interno delle fasce di rispetto cautelative interventi edilizi e nuove destinazioni ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere, sono subordinati a verifica di interferenza con le DPA e, in caso positivo, con le fasce di rispetto, come definite al punto 4 della “Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti” allegata al DM 29/05/2008.*
11. *All'interno delle distanze di prima approssimazione (DPA) nuove destinazioni ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere, sono subordinati a eventuale successiva verifica di interferenza con le fasce di rispetto di cui al punto 4 dell'allegato al DM 29/5/2008.*
12. *Ai sensi di legge il calcolo delle DPA è effettuato dal proprietario/gestore della linea su richiesta del soggetto attuatore, mentre l'eventuale successiva verifica di interferenza con le fasce di rispetto è effettuata dal proprietario/gestore della linea su richiesta del Comune.*
13. *All'interno delle fasce di rispetto di cui al punto 4 dell'allegato al DM 29/5/2008 – non sono consentite nuove destinazioni ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.*
14. *All'interno delle fasce di rispetto di cui al punto 4 dell'allegato al DM 29/5/2008 – sugli edifici esistenti alla data del 03.07.2000, già adibiti agli usi citati al comma che precede, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso, a condizione che non comportino incrementi del numero di persone esposte, dei valori di esposizione e del tempo di esposizione.*
15. *Per ogni titolo abilitativo (denuncia di inizio d'attività o permesso di costruire) relativo a interventi ricadenti in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto definite al punto 4 dell'allegato al DM 29/5/2008, l'avente titolo deve allegare la*

documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme in materia di tutela dalle esposizioni da campi magnetici generati da elettrodotti. Tale documentazione deve contenere anche gli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento.

Art. 57 – Promozione del risparmio energetico: Piano Energetico Comunale

1. L'attuazione delle indicazioni previste nel Piano Energetico Ambientale Comunale viene verificata in sede di piano attuativo per gli interventi urbanistici compresi tra i seguenti:

- Ambiti di trasformazione: sistema delle aree complesse (AC)*
- Sistema insediativo di Pieve Acquedotto (PA)*
- Polarità territoriale dell'Ospedale Pierantoni (H)*
- Polo produttivo di Villa Selva (VS)*

2. Sono inoltre da verificare in termini di fattibilità gli interventi edilizi soggetti a Progetto unitario o piano attuativo che, da soli o attraverso il conteggio di aree limitrofe, superano la potenzialità di 100 unità immobiliari equivalenti.

3. Si definisce unità immobiliare equivalente:

- u.i. = 340 mc di V (pari a circa 115 mq di Sc) per le destinazioni d'uso residenziali, terziario direzionali e assimilabili;*
- u.i. = 500 mq di St per le destinazioni d'uso produttive o ad esse assimilabili;*
- 1 u.i aggiuntiva ogni lotto avente destinazioni d'uso produttive o ad esse assimilabili.*

• **Porzione del terreno rientra in sottozona AMI**

Art.30 (TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO – TERRITORIO URBANIZZATO AREA URBANA CENTRALE ED EXTRAURBANA)

Art. 30 - Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive (sottozona AMI)

1. Si tratta di aree, previste in genere vicino a infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana, che mettono in contatto il territorio agricolo con la periferia urbana, oltre a funzionare come elementi di connessione tra le aree verdi urbane di carattere pubblico.

2. Sono, questi, spazi verdi con funzione prevalentemente ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore). Andrà quindi effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà avere un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte ad essere luogo di rifugio, nutrizione e

riproduzione per numerose specie di piccoli animali (uccelli, piccoli mammiferi, anfibi, insetti), oltre ad essere luogo adatto per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.

3. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli, con esclusione degli allevamenti animali, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici compatibili con i vicini insediamenti urbani.

4. Le aree ricadenti nella sottozona AMI, se inserite in aziende agricole, possono concorrere alla formazione di AI (area di intervento) ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria con indici e limiti uguali alla sottozona E confinante, a condizione che l'intervento di nuova costruzione sia realizzato per intero in zona E.

5. Nel caso di azienda agricola interamente inserita in sottozona AMI, sono ammessi interventi di nuova costruzione limitatamente a servizi agricoli della azienda con i limiti e gli indici della sottozona E4.

6. Caratteristiche tipologiche di base:

– Copertura del suolo: aree boscate con radure e macchie arbustive; se possibile vanno realizzati specchi d'acqua e zone umide.

– La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso, come detto non è la fruizione diretta la funzione di queste aree.

– Da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi, a scopo naturalistico o ricreativo, devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta.

– La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi.

– Arredi: eventualmente panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti, lungo i sentieri.

– Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando esclusivamente piante autoctone, assorbitici di PM 10, ed impianti di semplice gestione.

Disegno: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.

7. Le parti di sottozona AMI comprese nelle fasce di rispetto stradale, o adiacenti o immediatamente prossime alle zone D o T, possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi alberati - privati, privati di uso pubblico e pubblici - con pavimentazioni preferibilmente permeabili, a servizio e come pertinenza delle attività produttive/terziarie esistenti in prossimità.

8. Nelle zone AMI limitrofe a dotazioni territoriali "A" (attrezzature e spazi collettivi), è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti quali percorsi ginnici attrezzati, campetti per sport di squadra (calcio, calcetto, basket, pallavolo, hockey) e similari.

9. La sottozona AMI individuata in cartografia alla tavola P 28 con il simbolo (8) è subordinata alla realizzazione ed al mantenimento - con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri - di adeguata forestazione ambientale con essenze calibrate in funzione dell'assorbimento di polveri, inquinanti e rumore e con copertura arborea superiore al 60%. L'attuazione di tali opere di forestazione -

da effettuarsi su apposito progetto di sistemazione del verde, approvato dal competente Servizio Ambiente e opere di urbanizzazione -costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli interventi edilizi attuabili sulla Sottozona Ab4 (10) adiacente.*

ALLEGATO C (VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI)

ALLEGATO D (TAVOLE RUE-POC-PSC VIGENTE)

QUESITO N. 7

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame in quanto trattasi di perizia relativa a terreno.

QUESITO N. 8

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame in quanto trattasi di perizia relativa a terreno.

QUESITO N. 9

Il terreno è già urbanizzato ed è classificato nella sottozona D1.2, ovvero Zone produttive di completamento.

QUESITO N. 10

ALLEGATO E (CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

QUESITO N. 11

Il terreno inoltre è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- Rispetto stradale derivante da vincoli antropici
(art. 45 delle norme di PSC-TAVOLE VA)
- Potenzialità del territorio zona A- territorio comunale

(art. 36 delle norme di PSC - TAVOLE VA)

- Zona di tutela degli elementi di centuriazione: aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P. art.21.B

(art. 34 delle norme di PSC- TAVOLE VP)

- *Terreno in parte interessato da area di rispetto a elettrodotto ad alta tensione (132kv)*
(artt. 42, 56 delle norme di PSC-TAVOLE VA)
- Porzione del terreno rientra in sottozona AMI

Art.30 (TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO – TERRITORIO URBANIZZATO AREA URBANA CENTRALE ED EXTRAURBANA)

Riassumendo brevemente la destinazione e i vincoli precedentemente elencati si rappresenta questa situazione:

Il terreno è già urbanizzato ed è classificato nella sottozona D1.2, ovvero

Zone produttive di completamento.

In tale zona sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito elencate.

- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B3
- C - produttiva, limitatamente agli usi C1, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 (ammesso solo nei lotti produttivi non confinanti con ambiti residenziali), C10, C11
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria) e alle concessionarie auto, E8, E9
- G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

Tabella 1.2.5.1 Tipi d'uso
A CATEGORIA FUNZIONALE: RESIDENZIALE
Sottocategoria: Residenza individuale
A 1 Residenza civile e relativi servizi
Sottocategoria: Residenza collettiva
A 2

Residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, case d'accoglienza, case famiglia, ecc.)
B CATEGORIA FUNZIONALE: TURISTICO RICETTIVA
Sottocategoria: Edifici ad uso ricettivo
B 1
Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico alberghiere ecc...)
Sottocategoria: Campeggi e villaggi turistici
B 2 Campeggi e villaggi turistici
Sottocategoria: Aree attrezzate ad uso turistico - ricettivo
B 3 Aree attrezzate di sosta camper e cicloturismo
C PRODUTTIVA
Sottocategoria: Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
C 1 Alloggi a servizio delle attività produttive
C 2 Foresterie aziendali
Sottocategoria: Produttivo
C 3 Impianti di produzione e commercializzazione di energia
C 4 Attività estrattive
C 5 Lavorazione inerti
C 6 Attività manifatturiere industriali e artigianali
C 7 Attività produttive agroalimentari
Sottocategoria: Deposito commercializzazione
C 8 Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)
C 9 Deposito e selezione e commercializzazione dei materiali di recupero (rottamai ed altri)
C 10 Deposito e commercializzazione dei materiali all'aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi
C 11 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
D DIREZIONALE
Sottocategoria: Terziario direzionale
D 1 Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere
D 2 Attività private espositive, fieristiche, congressuali
D 3
Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo
D 4 Attività sanitarie ed assistenziali (private)
D 5 Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)
D 6 Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
D 7
Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)
D 8 Impianti di distribuzione e servizi all'auto
Sottocategoria: Attività sale da ballo

D 9	Discoteche, sale da ballo e similari
Sottocategoria: Attività terziarie con impatti sociali	
D 10	
Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari Attività ludico-ricreative con forte impatto sociale)	
Sottocategoria: Attività di tipo religioso	
D 11	Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto
E COMMERCIALE	
Sottocategoria: Esercizi di vicinato	
E 1	Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)
Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari	
E 2	Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari
Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - alimentari	
E 3	Medio-piccole strutture di vendita - alimentari
Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari	
E 4	Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari
Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - alimentari	
E 5	Medio-grandi strutture di vendita - alimentari
Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - non alimentari	
E 6	Grandi strutture di vendita - non alimentari
Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - alimentari	
E 7	Grandi strutture di vendita - alimentari
Sottocategoria: Pubblici esercizi	
E 8	Pubblici esercizi
Sottocategoria: Artigianato di servizio	
E 9	
Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.) ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli	
F RURALE	
Sottocategoria: Residenza rurale	
F 1	Residenza
Sottocategoria: Servizi agricoli	
F 2	
Depositi di materiale e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e altre costruzioni connesse alle funzionalità dell'azienda agricola	
F 3	Ricovero attrezzi per non aventi titolo
Sottocategoria: Allevamenti produttivi	
F 4	Allevamenti produttivi aziendali (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)
Sottocategoria: Allevamenti produttivi intensivi	
F 5	Allevamenti produttivi intensivi (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)
Sottocategoria: Attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici	

F 6 Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici
F 7 Cantine vinicole
Sottocategoria: Coltivazione in serre e vivai
F 8 Coltivazione in serre e vivai
Sottocategoria: Attività di custodia di animali
F 9 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)
G FUNZIONI PUBBLICHE, INFRASTR. PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOT. AMBIENTALI
G 1 Strade, parcheggi, ecc....
G 2 Aeroporto, stazioni ferroviarie, autostazioni
G 3 Reti tecnologiche e relativi impianti
G 4 Impianti e opere per l'ambiente
G 5 Impianti di trasmissione (via etere)
G 6 Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
G 7 Luoghi di culto
G 8 Attrezzature cimiteriali
G 9 Mercati ambulanti, fiere, feste temporanee, spettacoli viaggianti
G 10 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
G 11 Attrezzature per la Difesa Nazionale
G 12 Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
G 13 Attività sanitarie e socio-assistenziali
G 14 Sede espositive, congressuali e servizi fieristici
G 15 Parchi e giardini di quartiere
G 16 Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti

Per quello che riguarda i vincoli :

- Servitu' data dall'elettrodoto esistente per cui le distanze dalla fascia di rispetto per le nuove costruzioni sono subordinate al parere dell'ente gestore della linea .
(artt.42,56 delle norme di PSC-TAVOLE VA).
- Obbligo di segnalazione alla Soprintendenza Archeologica e per conoscenza al Comune di opere che riguardino il sottosuolo (scavi per le fondazione ad esempio),almeno 60 gg. Prima dell'inizio dei lavori. **(art.36 delle norme di PSC - TAVOLE VA)**
- **sottozona AMI** Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive .Nessuna di queste limitazioni inficia comunque la potenzialità edificatoria del terreno.

ALLEGATO C (TAVOLE RUE-POC-PSC VIGENTE)

QUESITO N. 12

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame in quanto trattasi di perizia relativa a terreno.

QUESITO N. 13

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame in quanto trattasi di perizia relativa a terreno .

QUESITO N. 14

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame in quanto trattasi di perizia relativa a terreno.

QUESITO N. 15

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame in quanto trattasi di perizia relativa a terreno.

QUESITO N. 16

Quesito non applicabile alla fattispecie in esame

QUESITO N. 17

Valutazione dell'immobile.

Metodi di stima.

La stima delle aree edificabili può essere condotta principalmente in due modi, in base al valore di mercato, quindi mediante un valore di comparazione, oppure con Extraction Method sulla base del valore di trasformazione.

In questo caso ho ritenuto opportuno fare una media di entrambi i metodi.

Per quello che riguarda il valore di trasformazione, sono state prese in considerazione sia il risultato della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) per cui è stata fatta una media tra le diverse tipologie e le diverse destinazioni d'uso, sia le Agenzie Immobiliari di zona. Lo stesso è stato fatto per il criterio di stima di comparazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 – Semestre 2

Provincia: FORLI'

Comune: FORLI

Fascia/zona: Suburbana/S. TOME', VILAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Capannoni industriali	NORMALE	460	630	L	1,6	2,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	510	680	L	1,9	2,8	L
Laboratori	NORMALE	560	730	L	2,2	3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
Provincia: FORLI'

Comune: FORLI

Fascia/zona: Suburbana/S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	380	540	L	1,6	2	L
Negozi	NORMALE	1300	1800	L	6,6	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: FORLI'

Comune: FORLI

Fascia/zona: Suburbana/S. TOME', VILAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1250	1550	L	5,3	6,8	L

Consistenza.

Superficie complessiva catastale mq 974 + mq 5947 = mq.6.921

Superficie realizzabile mq 4.152

Valutazione

A) Stima per comparazione

Terreni edificabili urbanizzati ad uso produttivo, con un buon indice di fabbricabilità hanno valori che variano da un minimo di 100.00 € ad un massimo di 200.00 € al mq. di superficie realizzabile (la differenza di valore è data naturalmente da una serie di fattori determinanti, quali la posizione, la capacità edificatoria, le infrastrutture).

L'ubicazione del terreno in questione, vicino ad arterie stradali di grande importanza, quindi con una buona appetibilità, pone il valore di riferimento pari a 200.00 € al mq. di superficie realizzabile.

$V = \text{Superficie realizzabile} \times \text{valore di riferimento} =$

$\text{Mq. } 4.152 \times \text{€}/\text{mq } 200.00 = \text{€ } 830.400.00$

B) Stima per valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è dato da $V_t = V_m - K_{tr}$ ove:

V_t = valore del bene da stimare

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K_{tr} = costo di trasformazione

Per tale superficie si ipotizza un prezzo di vendita del manufatto finito in € 900,00/mq con un ricavo lordo pari a € 3.736.800,00 (mq 4.152 x € 900/mq).

Al ricavo lordo vanno detratti i costi di trasformazione, tra cui costi tecnici, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione, oneri finanziari, imprevisti sui costi, per una cifra forfettaria di € 750/mq

$\text{Mq. } 4.152 \times \text{€ } 750 = \text{€ } 3.114.000,00$

$V_t = V_m - K_{tr}$

$V_t = \text{€ } 3.736.800,00 - \text{€ } 3.114.000,00 = \text{€ } 622.800,00$

Media delle stime

€ 830.400,00 - € 622.800,00 = € 1453.200,00 :2 = € **726.600,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima

Il perito applica al valore di mercato la seguenti riduzione:

1. Riduzione in riferimento all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre ai dati emendabili e non eventualmente esistenti nell'immobile pignorato, ma non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo.

Tale riduzione forfetaria sarà in ragione del 10% sul valore finale.

Considerando tali riduzioni, si ottiene un valore pari a **653.940,00 Euro (Euro seicentocinquantatremilanovecentoquaranta/00)**.

Si fa presente che alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 30/05/2018 sul terreno oggetto della perizia vi era attrezzatura da cantiere varia (baracche, reti, ponteggi) pertanto sarà onere dell'acquirente smaltirla.

ALLEGATO A (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui no descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.

ALLEGATO D (TAVOLE RUE-POC-PSC VIGENTE)

ALLEGATO C (VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI)

QUESITO N. 18

Proprietà unica: XXXXXXXXXXXX.

ALLEGATO C (ATTO DI PROVENIENZA)

QUESITO N. 19

Il terreno in questione, distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 189, con le particelle 845 e 847, è urbanisticamente classificato come segue:

Sottozona D1.2 (ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E QUALIFICAZIONE) art.60 delle norme di RUE.

Trattasi di terreno edificabile urbanizzato.

Il terreno è lambito da due strade, via E. Mattei e via Fratelli Lumiere, l'accesso è da via Fratelli Lumiere come tutti gli altri terreni/edifici limitrofi.

L'ubicazione del terreno in questione, vicino ad arterie stradali di grande importanza, e servito dai mezzi pubblici ha sicuramente una buona appetibilità, dettaglio non trascurabile che è stato preso in considerazione per la stima finale.

QUESITO N. 20

Il lotto è unico, formato da due particelle distinte che andranno unite dopo la richiesta di agibilità dell'eventuale fabbricato che si andrà a costruire (è stato considerato nei costi nel metodo di stima per trasformazione).

NOTE FINALI

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono espressi al meglio delle conoscenze dell'Esperto, che ha esaminato la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto ha ispezionato personalmente il terreno oggetto di stima.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Nel caso in cui i dati riportati nella presente relazione non coincidano con quelli riportati negli allegati, fanno fede gli allegati.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale e dei suoi allegati.

Forlì, 5 giugno 2018

Esperto estimatore
Raffaella Dalmonte Architetto