

TRIBUNALE DI FORLÌ

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

N.21/2013

SOCIETÀ

LOTTO 9

PROPRIETÀ:

con sede in

Quota di proprietà: 1/1 (piena proprietà)

IMMOBILI

Piena proprietà di terreni situati nel Comune di Cesena, località Pievesistina, distinti al N.C.T. al fg.57 con vari mappali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente i beni risultano censiti presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cesena

IMMOBILI

TERRENI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca.			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
57	134	*	Seminativo	2	00	54	80	€ 55,19	€ 35,38
57	136	*	Seminativo	2	00	92	10	€ 92,75	€ 59,46
57	140	*	Seminativo	1	00	64	32	€ 74,30	€ 44,84
57	164	*	Frutteto	2	00	53	60	€ 142,28	€ 58,13
57	165	*	Seminativo	2	00	42	40	€ 40,64	€ 27,37
57	166	*	Seminativo	2	00	57	29	€ 54,92	€ 36,98
57	1119	*	Seminativo	1	00	29	39	€ 35,67	€ 20,49
57	1121	*	Frutteto	2	00	10	62	€ 29,62	€ 11,52
57	1123	*	Seminativo	1	00	12	61	€ 15,30	€ 8,79
57	1125	*	Vigneto	2	00	07	45	€ 7,70	€ 6,93
57	1127	*	Seminativo	1	00	25	07	€ 30,43	€ 17,48

Il tutto per una superficie catastale complessiva pari a mq.44.965,00.

PROVENIENZA:

I terreni sono pervenuti alla ditta [REDACTED] per Atto di Compravendita del 27.06.2002, al rogito del Notaio in Cesena, dott. Paolo Giunchi, rep.133788, racc.43202.

SERVITÙ:

A carico delle particelle 134 e 136 del fg.57 gravano servitù a favore di ENEL, trascritte a Forlì il 2 novembre 1984 all'art.8272, ed il 24 ottobre 1981 all'art.8121;

Nell'Atto di Compravendita risulta a carico delle particelle 140 e 1127 del fg.57 un assoggettamento a servitù per l'interro di una tubazione in plastica a favore del Consorzio di Bonifica;

ANALISI URBANISTICA

I terreni, fino all'inizio del 2014, facevano parte di un comparto edificatorio della superficie complessiva di oltre mq.200.000, classificato negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cesena come: "aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale – AT4a-12/11". Su tale area erano previste strutture ricettive, commerciali, direzionali e industriali, realizzabili previa presentazione e approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, le cui regole di trasformazione prevedevano:

Indice di utilizzazione fondiaria (Ut) pari a 0,40 mq/mq, di cui 0,10 mq/mq destinati all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico e 0,30mq/mq destinati all'edificabilità privata. La capacità edificatoria privata, calcolata in base all'indice di utilizzazione territoriale era pari a mq.13.489,00 (S.U.L.); la capacità edificatoria di interesse pubblico, calcolata in base all'indice di utilizzazione territoriale era pari a mq.4.496,50 (S.U.L.) .

Ad oggi, con DELIBERA n.7 del Consiglio Comunale (seduta del 06.02.2014), avente come oggetto le "Disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e recepimento di prescrizioni cogenti di cui alla L.R.30.07.2013 n.15, Variante normativa e cartografica al PRG n.1/2014. Adozione ai sensi dell'art.15 della L.R.47/78 e S.M.I.", l'Area di Trasformazione 12/11 AT4a PIEVESISTINA – VIA FOSSALTA, viene eliminata e stralciata dal PRG e vi si attribuisce l'originaria zonizzazione di territorio rurale, classificata secondo gli ambiti di cui all'art.64 delle Norme di Attuazione. Ciò avviene poiché l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di assumere provvedimenti volti al governo delle trasformazioni urbanistiche, alla salvaguardia del territorio ed al contenimento del consumo del suolo, nel

periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, con l'obiettivo di ridurre la pressione insediativa sul territorio non urbanizzato, riducendo considerevolmente il numero dei comparti di trasformazione previsti dal vigente PRG ancora non attuati e promuovendo politiche di riqualificazione e di rigenerazione urbana.

La scelta, approvata dall'amministrazione comunale, di riduzione del consumo di suolo, mediante la modifica della zonizzazione urbanistica dei comparti di trasformazione (AT) a destinazione sia produttiva che residenziale, ha coinvolto l'area in oggetto che, quindi, alla data odierna, è da valutare come Zona Agricola.

In ogni caso, non si esclude che, in un prossimo futuro, le previsioni urbanistiche del territorio possano scongelarsi a favore di tali aree.

CONVENZIONI / VINCOLI:

Il Comune di Cesena con delibera del Consiglio Comunale n.8 del 28.02.2013, prevede un ritorno alla funzione agricola di una serie di aree di trasformazione, sia produttive che residenziali all'interno dell'area polifunzionale 12/11 AT4a Pievesistina; i proprietari dei terreni inclusi nell'area in oggetto (riuniti nell'Associazione Zona Polifunzionale AT4a), inviano alla fine di gennaio 2014 un'istanza con la quale informano l'amministrazione comunale della loro intenzione a procedere alla realizzazione dell'area produttiva polifunzionale, chiedendo al Comune di Cesena di mantenere la destinazione urbanistica esistente ad "area produttiva polifunzionale 12/11 AT4a" affinché gli stessi possano procedere all'ottenimento dei relativi permessi per la costruzione della stessa. In data 06.02.2014, con Delibera n.7 del Consiglio Comunale l'Area di Trasformazione 12/11 AT4a viene stralciata dal PRG attribuendovi l'originaria zonizzazione di territorio rurale

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

Il comparto si trova in località Pievesistina, ad ovest dell'area industriale, e ubicato in adiacenza del nuovo mercato ortofrutticolo e all'autoporto comunale, nelle vicinanze del casello autostradale e dello svincolo della E45 e del previsto nuovo svincolo della secante. Confina a ovest con lo sviluppo residenziale della frazione di San Cristoforo.

Stima:

Premessa: Per la determinazione del valore commerciale del bene (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno considerare la particolare situazione dei beni, ovvero: si terrà conto di un valore di mercato pari a € 25,00/mq..

mq.44.965,00 x € 25,00/mq. = € **1.124.125,00**

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che il più probabile valore di mercato dei lotti di terreno situati nel Comune di Cesena, località Pievesistina, distinti al N.C.T. al fg.57 con vari mappali, risulta essere di € 1.124.125,00;

ovvero€ 1.124.000,00