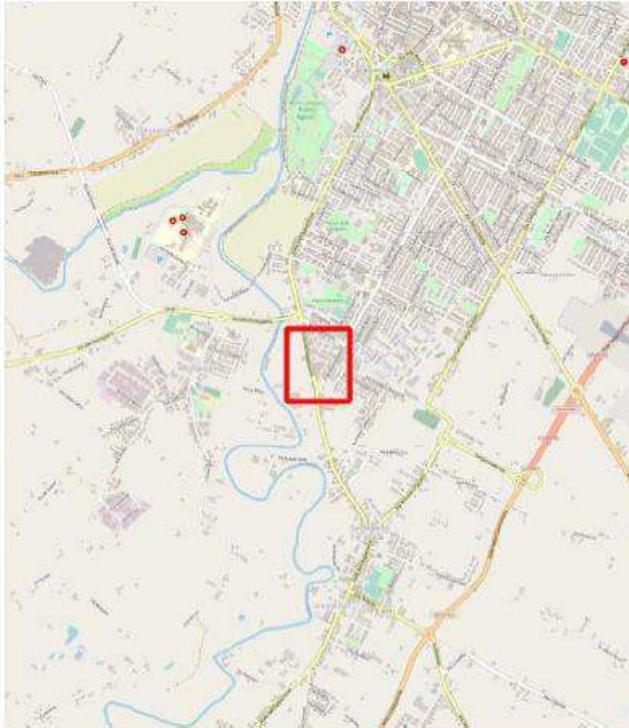


Relazione tecnico-edilizia relativa all'Area ex Centrale Avicola Romagnola sita in Viale Risorgimento n. 256, angolo Viale dell'Appennino, a Forlì (FC) – Contraddistinta al catasto dei fabbricati con Foglio 219, Mappali 17, 490



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea

La documentazione di seguito riportata è tratta dalla Due diligence eseguita a dicembre 2020.

Dal documento integrale sono state estrapolate le sole parti funzionali a fornire elementi utili alla partecipazione alla manifestazione di interesse.

Comune di Forlì

**DUE DILIGENCE [REDACTED] IMMOBILIARE
RELATIVA ALL'EX CENTRALE AVICOLA
ROMAGNOLA DI FORLI' UBICATA IN VIALE
RISORGIMENTO N.256 ANGOLO VIALE
DELL'APPENNINO A FORLI'(FC) -
CONTRADDISTINTA AL CATASTO DEI
FABBRICATI CON FG. 219, MAPP. 17, 490**

Comune di Forlì - Prot. 30/12/2020-085242-B

COMMITTENZA:

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Servizio approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza
Direzione generale risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni



ELABORATO:

Relazione tecnico edilizia-urbanistica e stima immobiliare

ELABORATO n°:

Due Diligence

SCALA:

-

POSIZIONE:

A 727

DISEGNO:

-

DATA:

Dicembre 2020



INDICE

Pag.



INTRODUZIONE: _____ **5**

INQUADRAMENTO GENERALE: _____ **6**

CARTOGRAFIA COMUNALE: _____ **7**



1. EDIFICIO 1 _____ **10**

1.1 UBICAZIONE _____ 11

1.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA _____ 11

1.3 STATO DI FATTO _____ 12

1.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA _____ 14

2. EDIFICIO 2 _____ **15**

2.1 UBICAZIONE _____ 16

2.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA _____ 16

2.3 STATO DI FATTO _____ 17

2.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA _____ 19

3. EDIFICIO 3 _____ **20**

3.1 UBICAZIONE _____ 21

3.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA _____ 21

3.3 STATO DI FATTO _____ 22

3.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA _____ 23

4. EDIFICIO 4 _____ **24**

4.1 UBICAZIONE _____ 25

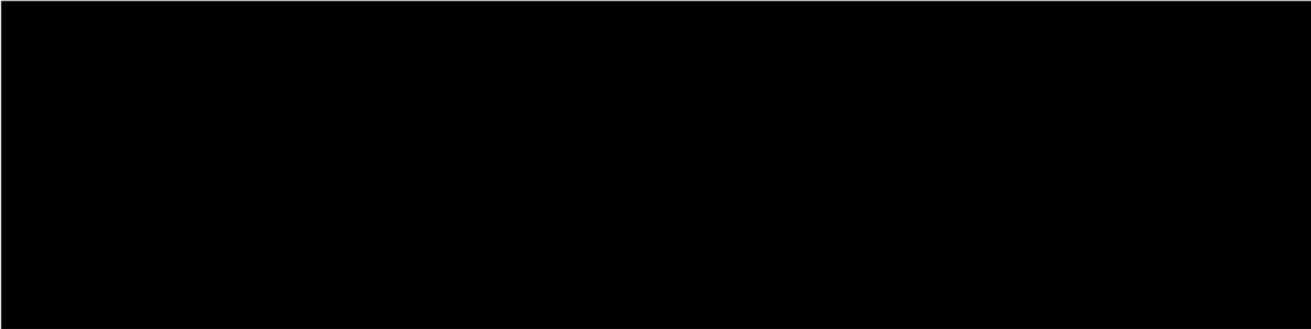
4.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA _____ 25

4.3 STATO DI FATTO _____ 26

4.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA _____ 27



5. EDIFICIO 5	28
5.1 UBICAZIONE	29
5.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	29
5.3 STATO DI FATTO	30
5.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	31
6. EDIFICIO 6	32
6.1 UBICAZIONE	33
6.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	33
6.3 STATO DI FATTO	34
6.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	34
7. EDIFICIO 7-8-9	35
7.1 UBICAZIONE	36
7.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	36
7.3 STATO DI FATTO	37
7.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	38
8. EDIFICIO 10	39
8.1 UBICAZIONE	40
8.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	40
8.3 STATO DI FATTO	41
8.4 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	41



11. ALLEGATI

79

- Elaborato A Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Elaborato B Situazione urbanistica dedotta dal CDU;
- Elaborato C Report incontro in Comune del 01/10/2020;
- Scheda 1: Edificio 1 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 2: Edificio 2 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 3: Edificio 3 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 4: Edificio 4 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 5: Edificio 5 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 6: Edificio 6 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo;
- Scheda 7, 8, 9: Edificio 7/8/9 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato di fatto;
- Scheda 10: Edificio 10 Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità.



INTRODUZIONE:

La presente relazione di Due Diligence immobiliare [redacted] si riferisce all'area nella quale insiste il complesso di fabbricati ubicati nell'ex Centrale Avicola Romagnola sita in Viale Risorgimento 256, Forlì (FC).

L'area è contraddistinta al catasto fabbricati con Foglio 219, Mappale 17, 490.

Trattasi di lotto ad uso terziario-produttivo-commerciale collocato all'interno di un comparto più ampio, prevalentemente residenziale, che si sviluppa nella periferia a sud della città di Forlì. L'intero comparto si connota per la presenza di complessi edilizi residenziali di analoga impronta, tipologia e morfologia presentando fabbricati con pianta quadrata-rettangolare, altezze contenute ed area cortiliva di proprietà circostante.

Il complesso edilizio, oggetto della presente relazione, è un lotto a forma triangolare delineato e delimitato ad ovest da Viale dell'Appennino e dalle prospicienti aree verdi, ad est da Viale Risorgimento e i lotti residenziali immediatamente adiacenti, a nord direttamente da un comparto residenziale e a sud dalla rotonda che collega le due sopracitate arterie stradali.

All'interno del lotto i fabbricati presenti si caratterizzano per le loro notevoli dimensioni con una marcata impronta a terra, sviluppo prevalentemente orizzontale ed altezze modeste. Il non edificato è connotato da ampie zone pavimentate e/o asfaltate utilizzate per la movimentazione dei mezzi e per il carico-scarico delle merci e dei materiali, limitando così le aree verdi presenti all'interno del lotto solamente a piccole aiuole, siepi ed alberi di confine.

L'intero comparto risulta essere perimetralmente recintato e gli accessi, in prossimità della porzione a sud in cui insistono i fabbricati attualmente in disuso, sono interdetti da cancelli a movimentazione manuale.



INQUADRAMENTO GENERALE:



Img. 1 – Inquadramento dell'area oggetto della presente relazione.



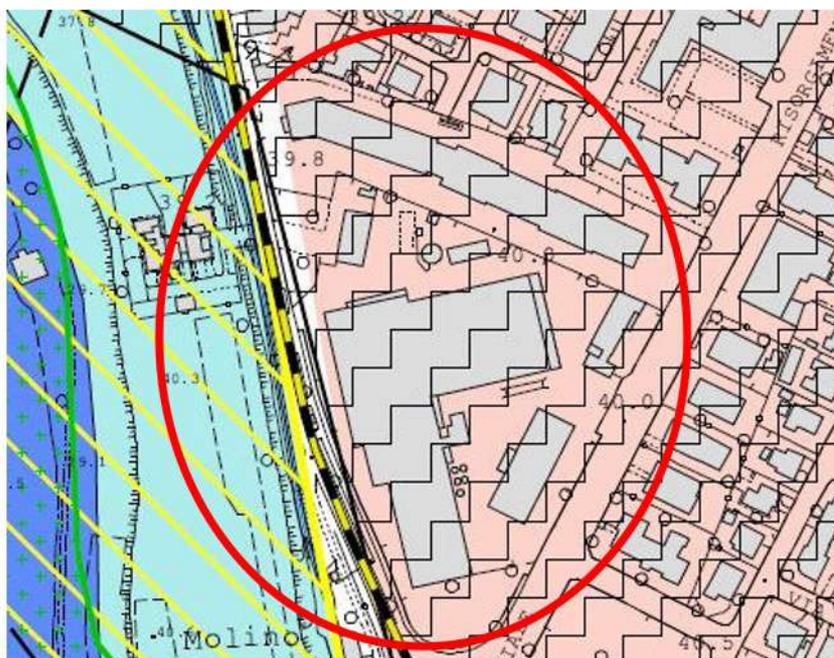
CARTOGRAFIA COMUNALE:



Img. 2 – Estratto cartografico PSC: Tavola ST_ Sistema territoriale.



Img. 3 - Estratto cartografico PSC: Tavola VA_ Vincoli Antropici.



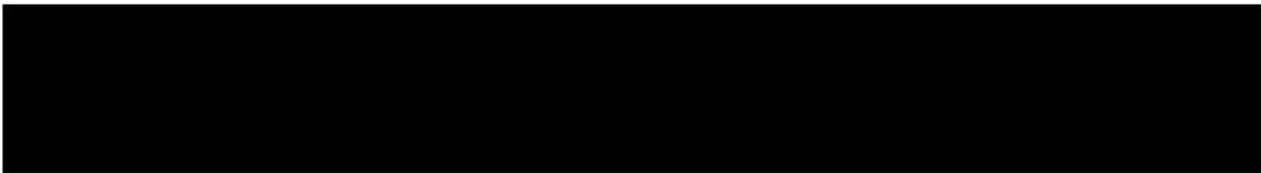
Img. 4 - Estratto cartografico PSC: Tavola VP _ Sistema della pianificazione.



Img. 5 - Estratto cartografico PSC: Tavola VN_ Sistema naturale, ambientale e paesaggistico



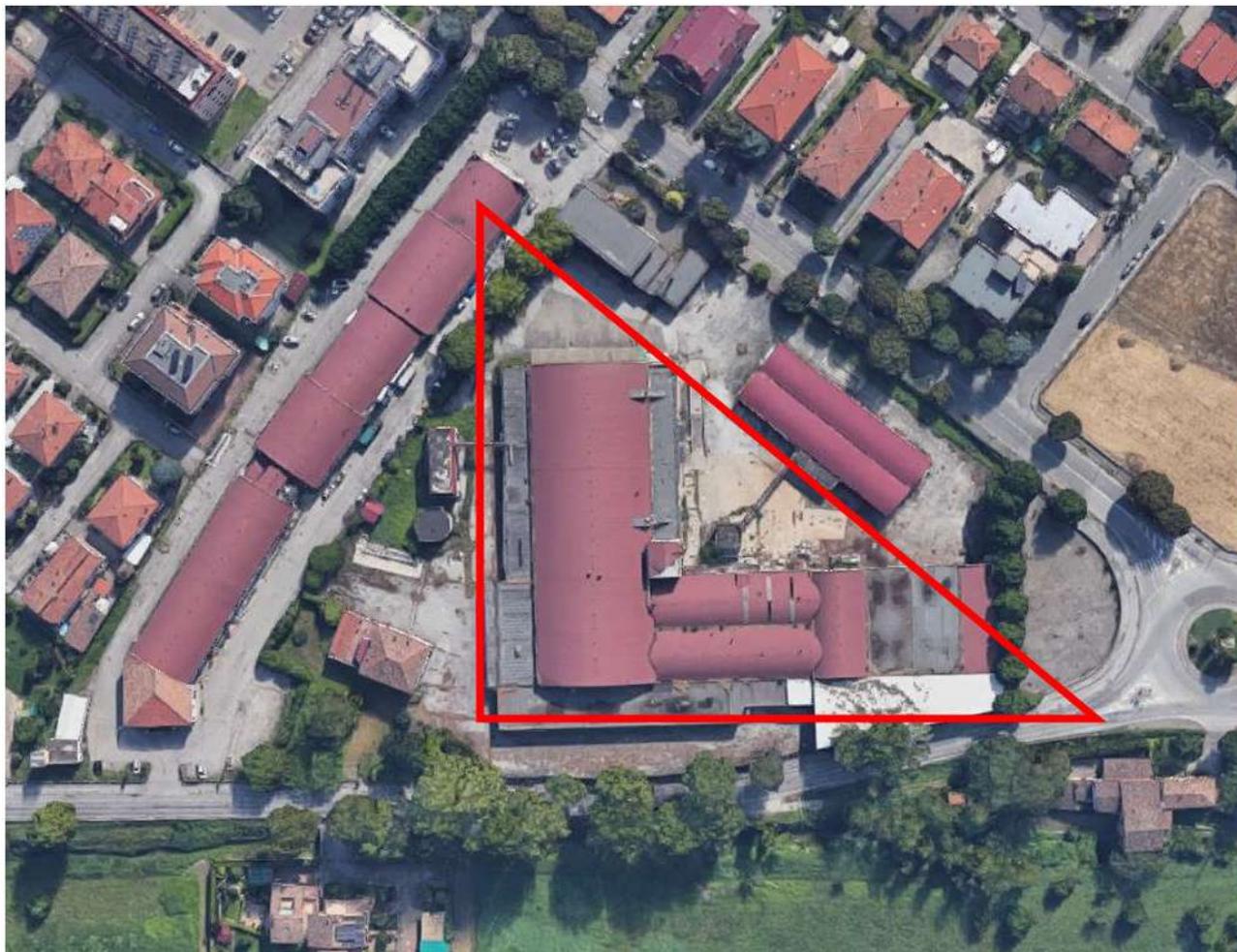
r_ennio.Giunta - Prot. 30/12/2020.0855242.E



1. EDIFICIO 1



1.1 UBICAZIONE:



Img. 6 – Inquadramento dall’alto dell’Edificio 1.

1.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato denominato nella presente relazione “Edificio 1”.

Sono state individuate ed analizzate pratiche edilizie, pratiche sismiche, domande, certificati di agibilità ed ogni altra documentazione tecnica inerente. In particolare, per l’“Edificio n.1” (macello), è stata reperita la seguente documentazione:

- P.G. 27726/1962: Permesso di costruire e successivo P.G. 31800/1964 Variante;
- P.G. 234/76: Licenza di costruire – Macello;
- P.G. 881/76: Variante (Lavori II Lotto) – Macello;
- P.G. 469/76: Variante (Lavori III Lotto) – Macello;

- 
- 
- P.G. 746/1979: Variante – Macello;
 - P.G. 1027/81: Concessione edilizia (modifica lavori concessione 746/1979);
 - P.G. 1027/1/82: - Variante alla 1027/81- Macello;
 - P.G. 143/1987: Concessione edilizia;
 - P.G. 143_1/1988: Variante – Tettoia;
 - P.G. 648/1988: Autorizzazione edilizia – Tendone;
 - P.G. 443/1993: Autorizzazione edilizia - Costruzione corpo tecnico per normative sanitarie;
 - P.G. 42953/1996: Concessione edilizia;
 - P.G. 263/1997: Variante (sanzione per mancata agibilità) - Costruzione corpo tecnico per normative sanitarie;
 - P.G. 917/1977: Deposito sismico – Tettoia;
 - P.G. 466/1987: Deposito sismico – Tettoia;
 - P.G. 593/1987: Deposito sismico – Tettoia;
 - Collaudo 12/11/1982 – Tettoia;
 - Collaudo 25/09/1987 – Tettoia;
 - Collaudo 07/10/1987 – Tettoia;
 - P.G. 23148/1977: Rilascio agibilità parziale (Licenza 234/76 e Variante 881/76 e 469/76) - Macello;
 - P.G. 364/1984: Agibilità;
 - P.G. 137/1991: Agibilità– Tettoia.

1.3 STATO DI FATTO

Il fabbricato, denominato “Edificio 1”, si trova in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Esso è identificato al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 9, Categoria F/2 (unità collabente).

Attualmente i fabbricati, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, non sono più utilizzati e versano in stato di abbandono.

Il complesso edilizio, denominato “Edificio 1”, dal punto di vista architettonico si presenta come una tipologia “a blocco” a forma di L, con una struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere voltata, di ampie luci, con travi in cemento armato



e finitura superficiale in guaina ardesiata. Gran parte del complesso si sviluppa su un unico piano a doppio volume caratterizzato da locali di generose dimensioni, limitando solo ad alcune porzioni la presenza di due piani. Proprio in quelle parti di fabbricato si delineano delle ampie terrazze accessibili sia direttamente dall'interno sia attraverso scale in metallo addossate al fabbricato. Sempre al piano primo vi è la presenza di un locale tecnico che veniva utilizzato come sala compressori. Sul fronte sud del complesso, due ampie tettoie in cemento delineano uno spazio coperto adibito allo stoccaggio del materiale di scarto che risulta ancor oggi essere in gran parte presente in loco. Analoga tettoia, ma con struttura metallica, è presente nella prima porzione del fronte ovest, proprio in aderenza alle due superfetazioni precedentemente menzionate.

Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, per quanto riguarda la distribuzione interna si evince che tutti i locali, sia quelli utilizzati per la vera e propria macellazione e lavorazione dei volatili sia quelli adibiti ad uffici, siano collegati tramite ampi corridoi e percorsi interni, in modo da facilitare le lavorazioni e la comunicazione tra gli addetti ai lavori all'interno del fabbricato. In generale, nell'area di produzione le partizioni interne sono "settoriali" e funzionali alle lavorazioni con la predilezione talvolta di ampi spazi per lo stoccaggio, talvolta di spazi più stretti per le movimentazioni. Alcuni locali, adibiti ad ex celle frigorifere, sono interamente rivestiti da pannelli prefabbricati sandwich coibentati al fine di mantenere la temperatura costante al loro interno. In adiacenza al fabbricato, sul piazzale, è presente inoltre una pesa per camion leggermente sopraelevata rispetto alla quota del terreno.

Per quanto concerne l'aspetto manutentivo-conservativo, sia esterno sia interno, tutto il fabbricato si trova in uno stato di abbandono, presentando porzioni di strutture pericolanti e chiari segni di vandalismo intercorso negli anni di inutilizzo dell'immobile. Molti elementi di arredo come mobili o sanitari sono stati saccheggiate e i pochi macchinari rimanenti risultano inutilizzabili. Per quanto riguarda gli infissi rimasti vertono in condizioni di totale usura, parzialmente o totalmente senza vetri, molti sono stati scardinati e lasciati a terra, altri sono stati totalmente rimossi e portati via. I controsoffitti sono stati in parte demoliti per poter asportare i vari impianti presenti. I corpi illuminanti attualmente presenti risultano non funzionanti ed in generale non funzionante è tutta l'impiantistica connessa alle lavorazioni precedentemente svolte.

In alcuni locali restano tracce delle vecchie destinazioni d'uso, come vecchi mobili, macchinari ed attrezzature tecniche abbandonate, scatole utilizzate per il confezionamento delle uova e della carne, etc.



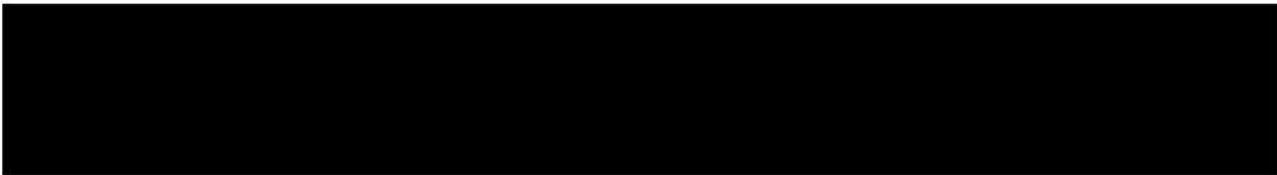
1.4 CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

I rilievi planivolumetrici, effettuati in data 23/07/2020 e 29/09/2020, hanno permesso di poter eseguire un confronto tra quanto presente in sito e quanto reperito mediante la ricerca dei documenti presso la Regione Emilia - Romagna e presso il Comune di Forlì.

Dall'analisi di raffronto, rispetto allo stato legittimo PG. 1027_1 del 26/06/1982, PG. 143_1 del 14/01/1988 e PG. 263 del 11/12/1997, sono state riscontrate lievi difformità quali presenza di tramezzature interne non legittimate, demolizioni di porzioni murarie e di allestimenti interni, chiusura di bucatore quali finestre e porte tramite tamponamenti e apertura di passaggi interni ed esterni. Difformità più significative riguardano, invece, la presenza di due solai non legittimati: uno dà forma ad un locale che si trova nella zona est ed è raggiungibile solo tramite delle scale esterne adiacenti al fabbricato, e si suppone fosse utilizzato come deposito macchine e materiali; l'altro delinea un vano collegato ai servizi igienici e presumibilmente utilizzato come magazzino al quale si accede tramite una scala, anche quest'ultima rispondente a difformità edilizia.

Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 1) in cui si riporta una documentazione fotografica, gli ultimi precedenti edilizi ed il confronto grafico tra lo stato di fatto e lo stato legittimo.

2. EDIFICIO 2



2.1 UBICAZIONE:



Img. 7 – Inquadramento dall’alto dell’Edificio 2.

2.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato denominato nella presente relazione “Edificio 2”.

Sono state individuate ed analizzate pratiche edilizie, pratiche sismiche, domande, certificati di agibilità, dichiarazioni di conformità impiantistiche, conformità antincendio ed ogni altra documentazione tecnica inerente. In particolare, per l’“Edificio n.2”, è stata reperita la seguente documentazione:

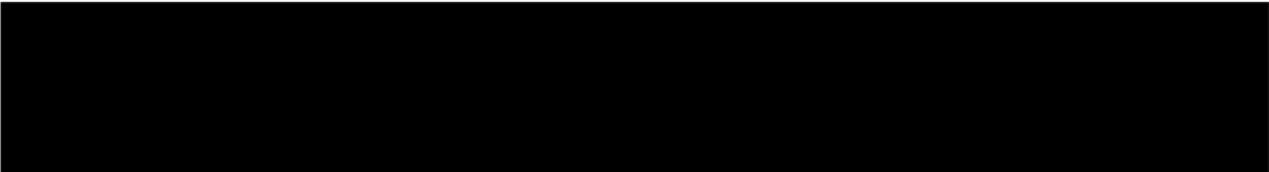
- P.G. 234/76: Licenza di costruire -incubatoio e lavorazione uova;
- P.G. 1027/81: Licenza di costruire - locale lavorazione uova
- P.G. 1027/1/82: Variante - locale lavorazione uova

- P.G. 100/1992: Concessione edilizia;
- P.G. 100_1/1993: Variante;
- P.G. 23336/95: Concessione edilizia;
- P.G. 88/95: Comunicazione opere interne,
- P.G. 193/95: Variante;
- P.G. 328/1996: Asseverazione opere interne;
- P.G. 21521/1998: Concessione edilizia;
- P.G. 45958/1998: Concessione edilizia;
- P.G. 45248/1999: Asseverazione opere interne;
- P.G. 5419/1999: Asseverazione opere interne;
- P.G. 17714/2001: Annullata;
- P.G. 379/1993: Dichiarazione usabilità;
- P.G. 215/1996: Dichiarazione usabilità (provvisoria);
- P.G. 55/1997: Dichiarazione usabilità;
- P.G. 40/1999: Dichiarazione usabilità (provvisoria) (mapp.17 sub 8);
- P.G. 105/1999: Dichiarazione usabilità (mapp. 17 sub 10);
- P.G. 63/2000: Dichiarazione usabilità (mapp. 17 sub.13);
- DICO condizionamento 100/95 del 12/12/1995;
- DICO impianti elettrici 19/45 del 14/12/1995;
- DICO impianti elettrici 04/05/2006;
- CPI 6829 in vigore fino al 2023 per attività supermercato 69.3.C (Intestata a supermercato Conad Ravaldino S.N.C. Viale Risorgimento 264).

2.3 STATO DI FATTO:

Il fabbricato, denominato “Edificio 2”, si trova in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Esso è identificato al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 5, Categoria D/8, Rendita 7.540,00 €;
- Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 8, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 42,00 mq, Superficie Catastale 65,00 mq, Rendita 793,90 €;
- Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 10, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 185,00 mq, Superficie Catastale 162,00 mq, Rendita 3.496,93 €;

- 
- Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 12, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 89,00 mq, Superficie Catastale 99,00 mq, Rendita 1.682,31 €;
 - Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 13, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 53,00 mq, Superficie Catastale 53,00 mq, Rendita 1.001,82 €;
 - Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 14, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 210,00 mq, Superficie Catastale 247,00 mq, Rendita 3.969,49 €;
 - Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 15, Categoria D/8, Rendita 5.280,00 €.

Attualmente i fabbricati, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, sono in parte utilizzati e versano, quindi, in stato di abbandono parziale.

Il complesso edilizio, denominato “Edificio 2”, una volta utilizzato per la lavorazione delle uova e come area incubatoio, ha successivamente cambiato destinazione d’uso diventando un edificio ad uso commerciale. I vari locali al suo interno sono stati utilizzati nel tempo come negozi per la vendita di generi alimentari e, nella parte ovest, come spazi adibiti a palestra. Attualmente tutte le attività appena menzionate sono state chiuse, fatta eccezione per il Conad, attività commerciale ancora esistente nei locali posti nella zona est del fabbricato.

Dal punto di vista architettonico il complesso edilizio è una tipologia “in linea” con struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in intonacati e tinteggiati; il tutto sormontato, nella porzione principale, da una copertura voltata che presenta finitura superficiale in guaina ardesiata, mentre nella porzione di fabbricato ad ovest è presente una copertura a falde in laterizio. Il complesso è costituito per la maggior parte da un piano fuori terra, solamente nella porzione terminale ad ovest vi è la presenza di due piani fuori terra.

Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, per quanto riguarda la distribuzione interna si evince che i locali interni del complesso edilizio sono collegati tra loro, il che fa supporre che, al tempo in cui le varie attività commerciali erano operative, vi fosse interoperatività tra le stesse. Solo l’ultima porzione di fabbricato, posta a ovest, risulta fisicamente separata dal resto dei locali; e, proprio in tale porzione, non è stato possibile accedere poiché gli ingressi esterni risultavano chiusi. In generale, è possibile notare come nell’intero complesso edilizio la distribuzione interna prediliga spazi talvolta di ampie dimensioni per l’esposizione e per la movimentazione della merce, talvolta di piccole dimensioni per vani adibiti a servizi accessori.

Per quanto riguarda l’aspetto manutentivo-conservativo, la porzione di fabbricato ancora operativa, dove si trova l’attività commerciale del supermercato Conad, sia per quanto



concerne la vera e propria area di vendita sia in tutta la parte utilizzata per le lavorazioni e il deposito delle merci, non mostra evidenti segni di ammaloramento e in generale risulta essere in buono stato conservativo. Per quanto riguarda la restante porzione di fabbricato in cui, come detto in precedenza, non è stato possibile entrare, ma solo effettuare un'analisi visiva esterna, sono stati rilevati evidenti segni di ammaloramento e di abbandono. Le facciate esterne risultano per la maggior parte degradate ed ammalorate, presentando ampi distaccamenti di intonaco; gli infissi sono intatti, ma vertono in condizioni di chiara usura e sono ancora presenti le varie insegne, ormai inutilizzate, delle attività una volta esercitate nei vari ambienti.

2.4 CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

I rilievi planivolumetrici, effettuati in data 23/07/2020 e 29/09/2020, hanno permesso di poter eseguire un confronto tra quanto presente in sito e quanto reperito mediante la ricerca dei documenti presso la Regione Emilia - Romagna e presso il Comune di Forlì.

Per via dell'impossibilità di accedere ai locali situati nella porzione ovest del complesso edilizio, è stato possibile analizzare solamente una porzione del fabbricato, quella situata ad est.

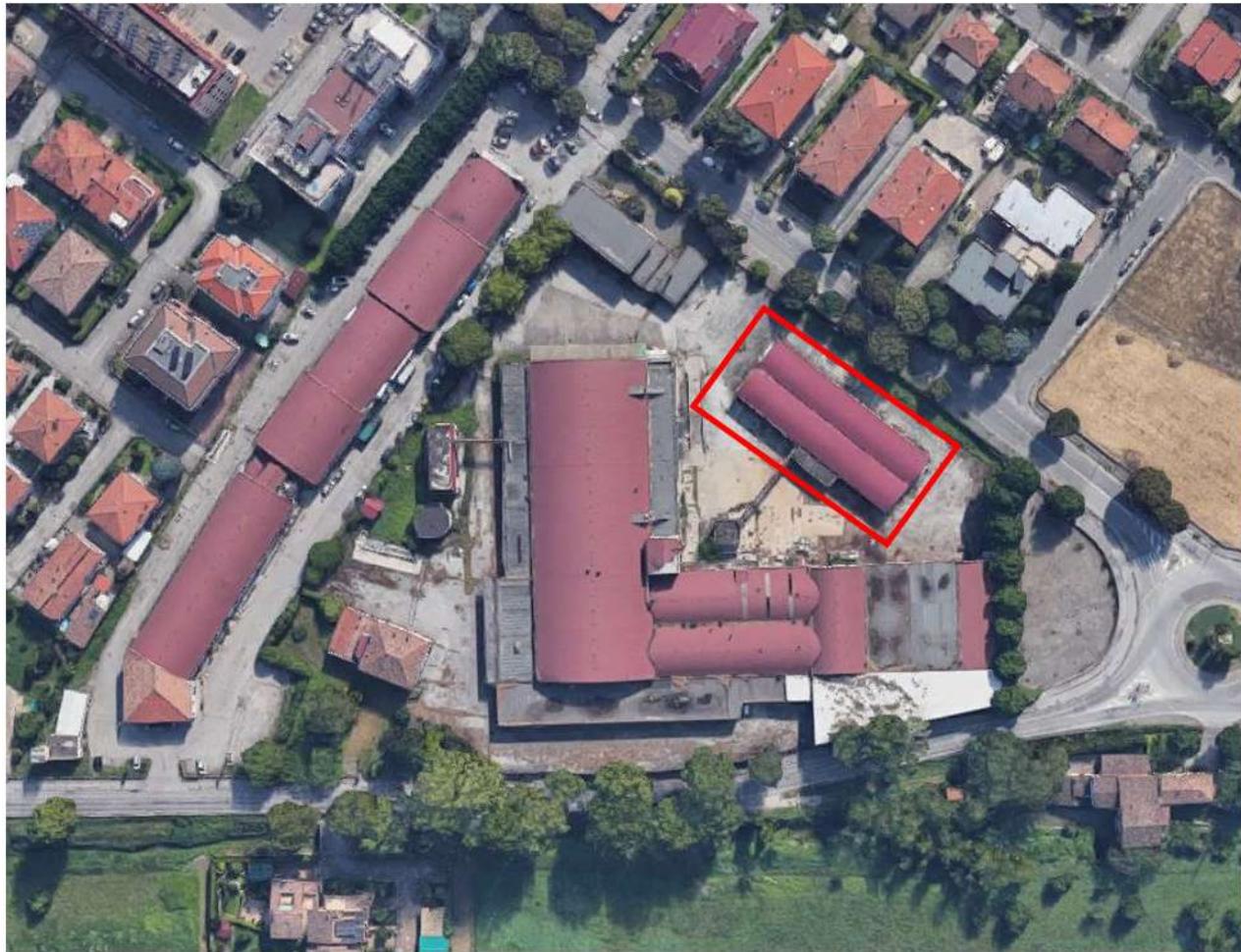
Dall'analisi di raffronto, rispetto allo stato legittimo PG. 100_1 del 22/03/1993, PG. 3288 del 22/01/1996 e PG. 45248 del 27/10/1999, non sono state riscontrate difformità di alcun tipo nella porzione ad est; sono, invece, state riscontrate lievi difformità (attraverso un'analisi visiva svolta dall'esterno, sfruttando un infisso danneggiato) nella porzione di fabbricato precedentemente utilizzata come palestra quali, ad esempio, l'errata ubicazione della scala che risulta spostata, rispetto alla sua posizione legittimata, all'interno della sala allenamenti. Non è stato comunque possibile rilevare puntualmente la difformità a causa dell'inaccessibilità dei locali, come precedentemente menzionato.

Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 2) in cui si riporta una documentazione fotografica, gli ultimi precedenti edilizi ed il confronto grafico tra lo stato di fatto e lo stato legittimo.

3. EDIFICIO 3



3.1 UBICAZIONE:



Img. 8 – Inquadramento dall’alto dell’edificio 3.

3.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato denominato nella presente relazione “Edificio 3”.

Sono state individuate ed analizzate pratiche edilizie, pratiche sismiche, domande, certificati di agibilità ed ogni altra documentazione tecnica inerente. In particolare, per l’¹Edificio n.3”, è stata reperita la seguente documentazione:

- P.G. 746/1979: Variante alle concessioni 234 e 881 del 1976;
- P.G.1027/1981: Variante;
- P.G. 379/1992: Autorizzazione edilizia - Impianto nebulizzazione per lavaggio mezzi;

- 
- P.G. 379_1/1993: Variante - Impianto nebulizzazione per lavaggio mezzi;
 - P.G. 379_2/1996: Variante - Impianto nebulizzazione per lavaggio mezzi.

3.3 STATO DI FATTO:

Il fabbricato, denominato “Edificio 3”, si trova in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Esso è identificato al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 9, Categoria F/2 (unità collabente).

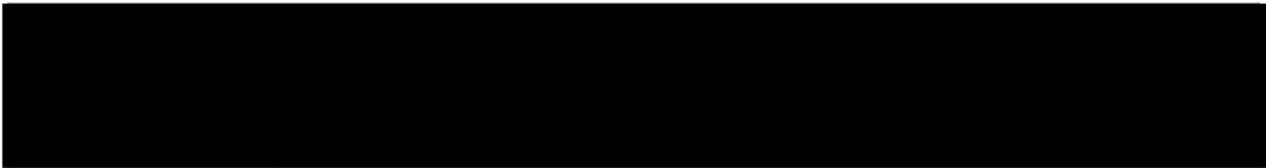
Attualmente i fabbricati, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, non sono più utilizzati e versano in stato di abbandono.

Il complesso edilizio, denominato “Edificio 3”, è composto da diversi vani e da spazi esterni coperti i quali venivano utilizzati per attività differenti: la porzione di fabbricato posta a est era destinata alla sosta dei mezzi utilizzati per il trasporto dei volatili e come officina, in caso le vetture avessero bisogno di manutenzione (con anche una postazione esclusivamente dedicata alla pulizia dei veicoli tramite un impianto di nebulizzazione esterno); mentre la porzione ovest ospitava la centrale termica, gli inceneritori di carni e materie plastiche ed un locale dedicato alla ricarica delle batterie dei vari macchinari utilizzati nella centrale.

Dal punto di vista architettonico il complesso edilizio, interamente formato da un unico piano fuori terra, è una tipologia “a blocco” delineata dall’accostamento di due elementi “in linea” di analoga forma, dimensione e tipologia. Esso presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in cls tinteggiati, il tutto sormontato da una copertura voltata con manto di copertura in lamiera grecate e finitura superficiale in guaina ardesiata.

Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, per quanto concerne la distribuzione interna si evince che tutti i locali sono indipendenti, infatti essi presentano unicamente accesso dall’esterno, risultando internamente separati tra di loro.

Per quanto concerne l’aspetto manutentivo-conservativo, sia esterno sia interno, tutto il fabbricato si trova in uno stato di abbandono e di vetustà pronunciata, presentando porzioni di strutture pericolanti e chiari segni di vandalismo intercorso negli anni di inutilizzo dello stesso. Molti elementi di arredo, come mobili o sanitari, sono stati saccheggianti e i macchinari rimanenti risultano inutilizzabili; i pochi infissi rimasti



vertono in condizioni di totale usura, parzialmente o totalmente senza vetri, molti di essi sono stati scardinati e lasciati a terra, altri sono stati totalmente rimossi e portati via; l'impiantistica presenta anch'essa segni inconfutabili di vetustà ed appare per lo più non funzionante e parzialmente depredata (ad evidenza di ciò si notino porzioni di controsoffitto rimosse).

3.4 CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

I rilievi planivolumetrici, effettuati in data 23/07/2020 e 29/09/2020, hanno permesso di poter eseguire un confronto tra quanto presente in sito e quanto reperito mediante la ricerca dei documenti presso la Regione Emilia - Romagna e presso il Comune di Forlì.

Dall'analisi di raffronto, rispetto allo stato legittimo PG. 1027 del 03/07/1981 e PG. 379/2 del 02/10/1996, sono state riscontrate lievi difformità quali, ad esempio, la presenza di tramezzature interne non legittimate. Quest'ultime sono state edificate per la creazione del locale utilizzato presumibilmente come mensa dagli operatori della centrale e i relativi vani servizi igienici annessi, ed edificate per il frazionamento del locale adibito a ripostiglio e carica batterie dei macchinari.

Difformità più significative riguardano, invece, l'esterno del fabbricato. In particolare, la pensilina voltata, nella zona nord est, è stata tamponata e chiusa sui lati con tramezzature non legittimate, così da dar vita a n. 4 nuovi locali presumibilmente utilizzati come depositi.

Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 3) in cui si riporta una documentazione fotografica, gli ultimi precedenti edilizi ed il confronto grafico tra lo stato di fatto e lo stato legittimo.

4. EDIFICIO 4



4.1 UBICAZIONE:



Img. 9 – Inquadramento dall’alto dell’edificio 4.

4.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato denominato nella presente relazione “Edificio 4”.

Sono state individuate ed analizzate pratiche edilizie, pratiche sismiche, domande, certificati di agibilità ed ogni altra documentazione tecnica inerente. In particolare, per l’“Edificio n.4”, è stata reperita la seguente documentazione:

- P.G. 2370/1972: Licenza di costruire;
- P.G. 234/76: Licenza di costruire;
- P.G. 881/76: Variante (Lavori II Lotto);
- P.G. 469/76: Variante (Lavori III Lotto);

- 
- P.G. 354/1976: Deposito sismico;
 - Collaudo 24/08/1977;
 - P.G. 23148/1977: Rilascio agibilità parziale (Licenza 234/76 e Variante 881/76 e 469/76).

4.3 STATO DI FATTO:

Il fabbricato, denominato “Edificio 4”, si trova in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Esso è identificato al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 8, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 22 vani, Superficie Catastale 576,00 mq, Rendita 7.328,52 €.

Attualmente i fabbricati, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, non sono più utilizzati e versano in stato di abbandono.

Il complesso edilizio, denominato “Edificio 4”, una volta utilizzato come sede amministrativa della centrale, ospitava gli uffici dei dipendenti, le sale riunioni, i servizi igienici ed era fornito di centrale termica autonoma posizionata in un vano appositamente separato dagli altri, con un unico ingresso dall'esterno.

Dal punto di vista architettonico il complesso edilizio, interamente formato da due piani fuori terra, è una tipologia tradizionale a forma di C. Esso presenta una struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio intonacati e tinteggiati, il tutto sormontato da una copertura piana e finitura superficiale in guaina ardesiata.

Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, la distribuzione interna dei locali appare molto razionale e funzionale: un ampio vano scale collega i due piani ed un disimpegno distributivo ubicato centralmente permette l'accesso ai vari uffici dislocati sui fronti longitudinali del fabbricato. I servizi igienici sono anch'essi nella porzione centrale, frontalmente al collegamento verticale.

Per quanto concerne l'aspetto manutentivo-conservativo, sia esterno sia interno, tutto il fabbricato si trova in uno stato di abbandono e di vetustà pronunciata, con chiari segni di vandalismo intercorso negli anni di inutilizzo dello stesso. Molti elementi di arredo, come mobili o sanitari, sono stati saccheggiate, in alcuni locali restano tracce di vecchie stampanti, proiettori abbandonati e faldoni di vecchi documenti accatastati; i pochi infissi interni rimasti vertono in condizioni di totale usura, parzialmente o totalmente



senza vetri, molti di essi sono stati scardinati e lasciati a terra, altri sono stati totalmente rimossi e portati via; l'impiantistica presenta anch'essa segni inconfutabili di vetustà ed appare per lo più non funzionante.

4.4 CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

I rilievi planivolumetrici, effettuati in data 23/07/2020 e 29/09/2020, hanno permesso di poter eseguire un confronto tra quanto presente in sito e quanto reperito mediante la ricerca dei documenti presso la Regione Emilia - Romagna e presso il Comune di Forlì.

Dall'analisi di raffronto, rispetto allo stato legittimo PG. 881 del 17/07/1976, sono state riscontrate lievi difformità quali, ad esempio, la presenza di alcuni tramezzi non legittimati, il tamponamento di alcune bucatore esterne e la demolizione di una piccola partizione interna.

Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 4) in cui si riporta una documentazione fotografica, gli ultimi precedenti edilizi ed il confronto grafico tra lo stato di fatto e lo stato legittimo.

5. EDIFICIO 5



5.1 UBICAZIONE:



Img. 10 – Inquadramento dall’alto dell’edificio 5.

5.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato denominato nella presente relazione “Edificio 5”.

La ricerca dei documenti inerenti l’“Edificio 5” (casa colonica utilizzata dal custode della Centrale Avicola come sua residenza) non ha portato alla luce nessuna pratica edilizia riferita all’immobile in questione. Per tale motivo si presuppone che l’unico documento che attesti la presenza in essere del fabbricato sia la planimetria catastale.



5.3 STATO DI FATTO:

Il fabbricato, denominato “Edificio 5”, si trova in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Esso è identificato al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 149,00 mq, Rendita 506,13 €;
- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 150,00 mq, Rendita 542,28 €;
- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 29,00 mq, Rendita 106,60 €.

Attualmente i fabbricati, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, non sono più utilizzati e versano in stato di abbandono.

Il complesso edilizio, denominato “Edificio 5”, è una casa colonica utilizzata come alloggio del custode della Centrale Avicola. Trattasi di un fabbricato in muratura intonacato e tinteggiato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto, per quanto riguarda la porzione di immobile dove si sviluppa l’abitazione, e da un solo piano fuori terra, nella parte di fabbricato dove sono collocati il garage, la centrale termica e i due magazzini. Gli infissi esterni sono con telai in legno, in legno sono anche le persiane esterne.

La copertura, a padiglione nella porzione adibita ad abitazione e a due falde nella porzione adibita a servizi, presenta una struttura portante con orditura lignea ed uno strato superiore di finitura in laterizio.

Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, la distribuzione interna dei locali del piano terra e del piano primo dell’edificio adibito ad abitazione risulta essere analoga. Una volta entrati dall’ingresso, ubicato sul fronte ovest, si accede subito al vano scale che collega i due piani abitabili ed il sottotetto. Entrambi i primi due piani sono composti da un vano cucina, un soggiorno, una sala da pranzo, due camere matrimoniali ed un bagno con relativo antibagno. Proseguendo lungo il vano scale si arriva, infine, al piano sottotetto probabilmente utilizzato come ripostiglio e deposito.

Per quanto concerne l’aspetto manutentivo-conservativo, sia esterno sia interno, tutto il fabbricato si trova in uno stato di abbandono e di vetustà pronunciata, presentando porzioni di strutture pericolanti e chiari segni di vandalismo intercorso negli anni di inutilizzo dello stesso. Molti elementi di arredo, come mobili o sanitari, sono stati



saccheggianti; i pochi infissi rimasti vertono in condizioni di totale usura, parzialmente o totalmente senza vetri, molti di essi sono stati scardinati e lasciati a terra, altri sono stati totalmente rimossi e portati via; l'impiantistica presenta anch'essa segni inconfutabili di vetustà ed appare per lo più non funzionante.

Invece, per quanto riguarda i locali una volta utilizzati come centrale termica e magazzino non è stato possibile accedervi e, quindi, fornire una disamina dello stato interno dei luoghi.

5.4 CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

I rilievi planivolumetrici, effettuati in data 23/07/2020 e 29/09/2020, hanno permesso di poter eseguire un confronto tra quanto presente in sito e quanto reperito mediante la ricerca dei documenti presso la Regione Emilia - Romagna e presso il Comune di Forlì. In particolare, per eseguire la verifica della conformità urbanistico-edilizia del fabbricato, denominato "Edificio 5", si è fatto riferimento alla planimetria catastale, unico documento reperito.

Dall'analisi di raffronto sono state riscontrate lievi difformità quali, ad esempio, la presenza di tramezzature interne non legittimate nei due servizi igienici posti al piano terra e al piano primo. Difformità più significative riguardano, invece, la presenza di un intero solaio nel sottotetto non legittimato che ha permesso la creazione di tre vani differenti a cui si accede da un piccolo disimpegno sito in cima al vano scale.

Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 5) in cui si riporta una documentazione fotografica, le planimetrie catastali ed il confronto grafico tra lo stato attuale e lo stato legittimo.



r_ennio.Giunta - Prot. 30/12/2020.0855242.E



6. EDIFICIO 6



6.1 UBICAZIONE:



Img. 11 – Inquadramento dall’alto dell’edificio 6.

6.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato denominato nella presente relazione “Edificio 6”.

La ricerca dei documenti inerenti l’“Edificio 6” (cabina elettrica) non ha portato alla luce nessuna pratica edilizia riferita all’immobile in questione. Per tale motivo si presuppone che l’unico documento che attesti la presenza in essere del fabbricato sia la planimetria catastale.

In data 25/09/2020, tramite posta certificata, è stata fatta richiesta ufficiale all’Ente per visionare i locali ed avere informazioni in merito alla documentazione tecnica dell’immobile. A tale richiesta, ad oggi, non vi è stata risposta.



6.3 STATO DI FATTO:

Il fabbricato, denominato “Edificio 6”, si trova in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Esso è identificato al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 4, Categoria D/1, Rendita 291,80 €;
- Foglio 219, Mappale 17, Subalterno 14, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 210,00 mq, Superficie Catastale 247,00 mq, Rendita 3.969,49 € (una porzione del Subalterno 14 fa parte dell’“Edificio 2”).

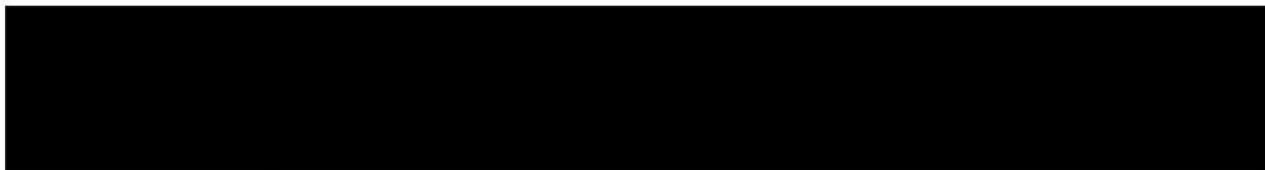
Attualmente il fabbricato, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, è ancora utilizzato per il servizio dell’energia elettrica nazionale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, non è stato possibile verificare lo stato manutentivo interno dei locali in quanto il fabbricato risulta totalmente inaccessibile. Per ciò che riguarda l’esterno il fabbricato, invece, esso si presenta in buono stato manutentivo-conservativo.

6.4 CONFORMITA’ URBANISTICO - EDILIZIA:

Per via dell’inaccessibilità dei locali, non è stato possibile verificare la conformità urbanistica rispetto alla planimetria catastale, unico riferimento edilizio in nostro possesso.

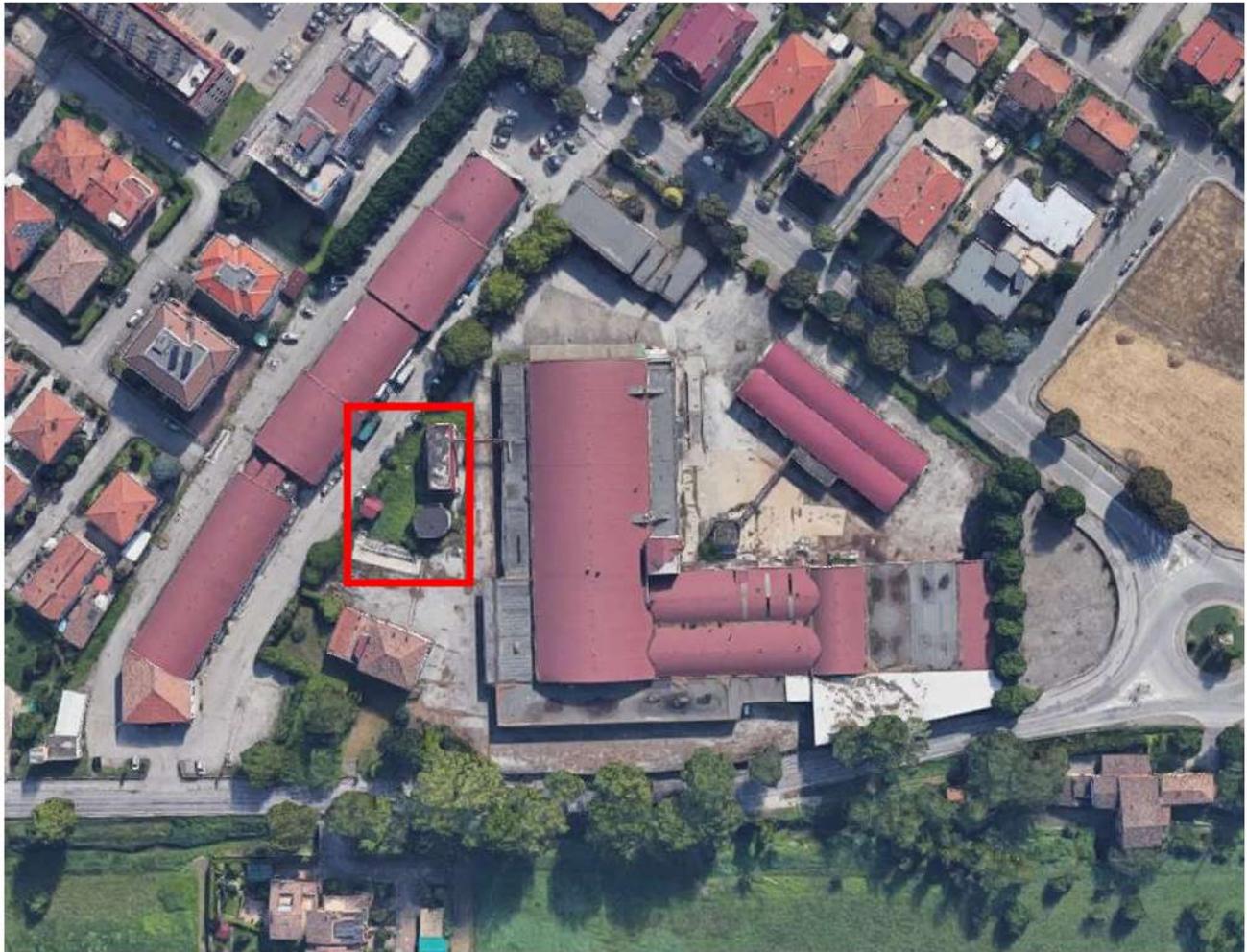
Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 6) in cui si riporta una documentazione fotografica e le planimetrie catastali.



7. EDIFICIO 7-8-9



7.1 UBICAZIONE:



Img. 12 – Inquadramento dall’alto degli edifici 7, 8, 9.

7.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante i fabbricati denominati nella presente relazione “Edificio 7”, “Edificio 8” e “Edificio 9”.

La ricerca dei documenti inerenti l’“Edificio 7”, l’“Edificio 8”, l’“Edificio 9” (locali tecnici e locali ricovero macchinari) non ha portato alla luce nessuna pratica edilizia né le planimetrie catastali (in quanto accatastato come categoria F/2).



7.3 STATO DI FATTO:

I fabbricati, denominati “Edificio 7”, “Edificio 8” e “Edificio 9”, si trovano in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Essi sono identificati al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 9, Categoria F/2 (unità collabente);
- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 9, Categoria F/2 (unità collabente);
- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 9, Categoria F/2 (unità collabente).

Attualmente i fabbricati, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, non sono più utilizzati e versano in stato di abbandono.

Il complesso edilizio è costituito da n.3 fabbricati distinti con funzioni, caratteristiche e forme differenti, in particolare:

- “Edificio 7”: trattasi di locale tecnico ex centrale termica a gasolio. Dal punto di vista architettonico è un fabbricato realizzato a forma rettangolare, struttura in cemento armato travi-pilastri, tamponamenti in laterizio e copertura piana. Esso si connota per il suo sviluppo prettamente verticale. Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, la distribuzione interna del fabbricato si presenta completamente libera da tramezzature con due basamenti in cemento armato adibiti a supporto per caldaie a gasolio.
- “Edificio 8”: trattasi di locale autoclave serbatoio acqua. Dal punto di vista architettonico ha una impronta a terra circolare, struttura verticale in cemento armato intonacato e tinteggiato con copertura piana. Esso si connota per la sua monoliticità e solidità strutturale-formale, nonché per la presenza di numerosi pilastri al suo interno necessari a contrastare le spinte dell’acqua. Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, l’accesso è leggermente ubicato al di sotto della linea di terra e la distribuzione interna del fabbricato presenta un unico vano a doppia altezza.
- “Edificio 9”: trattasi di un piccolo locale per ricovero macchinari. Dal punto di vista architettonico è un modesto fabbricato con pianta quadrata, struttura in acciaio e tamponamenti in laterizio con copertura a due falde in lamiera grecata. Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, la distribuzione interna del fabbricato presenta un unico vano con doppio accesso speculare.



Per quanto concerne l'aspetto manutentivo-conservativo, sia esterno sia interno, tutti e tre i fabbricati si trovano in uno stato di abbandono, presentando porzioni di strutture pericolanti e chiari segni di vandalismo intercorso negli anni di inutilizzo degli stessi.

7.4 CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

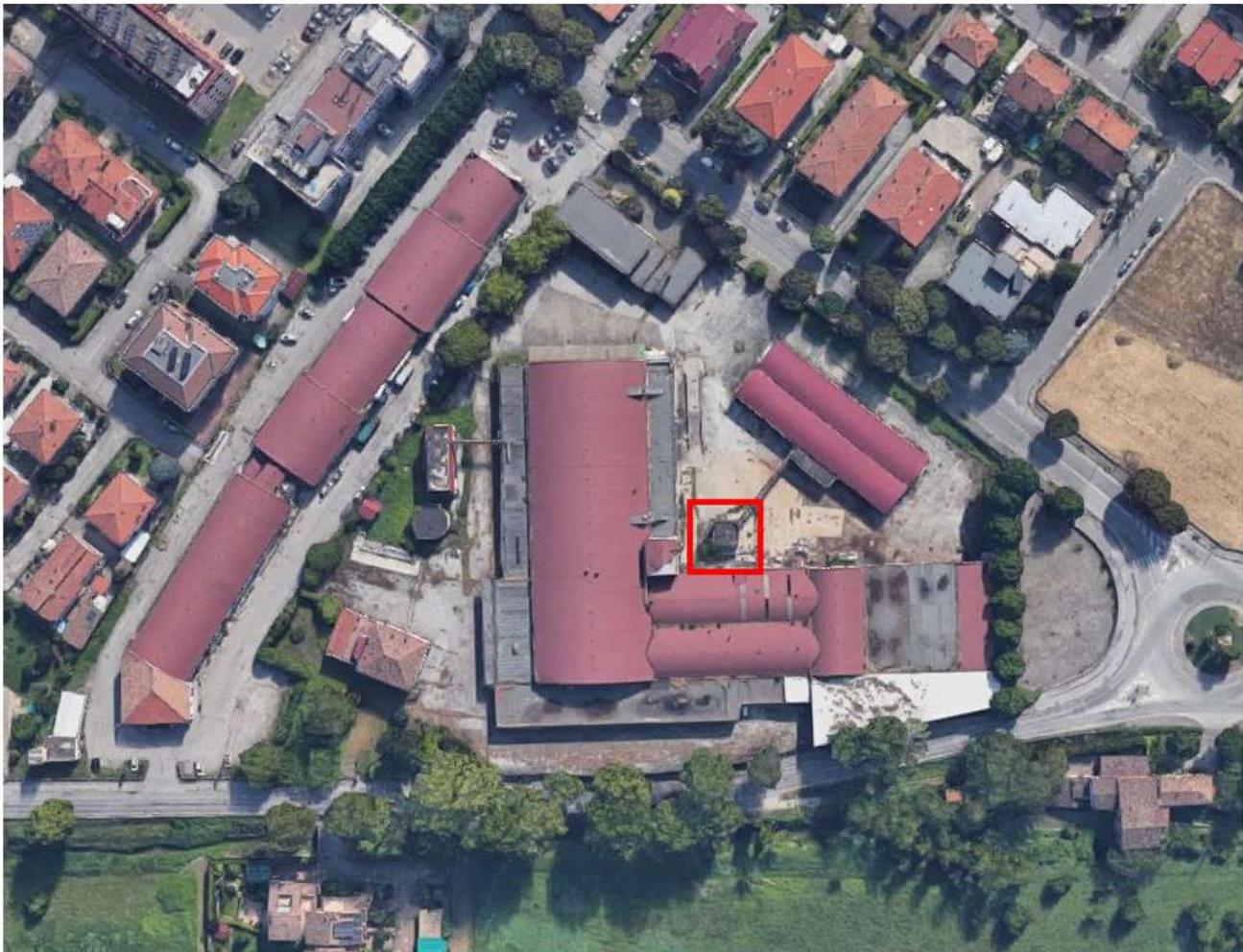
Non avendo reperito alcun precedente edilizio né planimetrie catastali in merito ai tre fabbricati in oggetto non è stato possibile effettuare nessuna verifica tra lo stato di fatto e lo stato legittimo.

Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 7, 8, 9) in cui si riporta una documentazione fotografica e lo stato di fatto.

8. EDIFICIO 10



8.1 UBICAZIONE:



Img. 13 – Inquadramento dall’alto dell’edificio 10.

8.2 DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA:

In data 15/07/2020 si è provveduto alla richiesta di accesso atti (Prot. n. 0057212/2020), presso gli uffici della Regione Emilia - Romagna e presso gli uffici del Comune di Forlì, ai fini di reperire e visionare la documentazione urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato denominato nella presente relazione “Edificio 10”.

Sono state individuate ed analizzate pratiche edilizie, pratiche sismiche, domande, certificati di agibilità ed ogni altra documentazione tecnica inerente. In particolare, per l’Edificio n.10”, è stata reperita la seguente documentazione:

- P.G. 746/1979: Variante alla licenza di costruire 469/1976.



8.3 STATO DI FATTO:

Il fabbricato, denominato “Edificio 10”, si trova in un complesso immobiliare che consiste in vecchi fabbricati, costruiti negli anni 60’, un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode. Esso è identificato al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 219, Mappale 490, Subalterno 9, Categoria F/2 (unità collabente).

Attualmente i fabbricati, insistenti sugli identificativi catastali appena menzionati, non sono più utilizzati e versano in stato di abbandono.

Il complesso edilizio, denominato “Edificio 10”, una volta utilizzato come centrale termica a servizio del macello, dal punto di vista architettonico si presenta con impronta a terra quadrata, struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio, il tutto sormontato da una copertura piana e finitura superficiale in guaina. Sono ancora visibili esternamente le tubazioni in acciaio di adduzione e distribuzione fluidi.

Da quanto emerge dai sopralluoghi effettuati in sito in data 23/07/2020 e 29/09/2020, la distribuzione interna del fabbricato presenta un unico vano a doppia altezza.

Per quanto concerne l’aspetto manutentivo-conservativo, sia esterno sia interno, il fabbricato si trova in uno stato di abbandono, presentando porzioni di strutture pericolanti e chiari segni di vandalismo intercorso negli anni di inutilizzo dello stesso.

8.4 CONFORMITA’ URBANISTICO - EDILIZIA:

I rilievi planivolumetrici, effettuati in data 23/07/2020 e 29/09/2020, hanno permesso di poter eseguire un confronto tra quanto presente in sito e quanto reperito mediante la ricerca dei documenti presso la Regione Emilia - Romagna e presso il Comune di Forlì.

Dall’analisi di raffronto, rispetto allo stato legittimo PG. 746 del 13/07/1979, sono state riscontrate lievi difformità quali, ad esempio, la chiusura di una finestra sul prospetto ovest e la costruzione di un vano adiacente il fabbricato, in pannelli prefabbricati sandwich coibentati.

Ai fini esplicativi, a tal proposito, si allega alla presente relazione una scheda grafica illustrativa (SCHEDA 10) in cui si riporta una documentazione fotografica, gli ultimi precedenti edilizi ed il confronto grafico tra lo stato di fatto e lo stato legittimo.



11. ALLEGATI



Si riportano di seguito, allegati alla presente Due Diligence e stima immobiliare, alcuni documenti propedeutici ed esplicativi della stessa.

In particolare, vengono allegati i seguenti elaborati tecnico-amministrativi:

- Elaborato A: CDU - Attestazione di destinazione urbanistica;
- Elaborato B: Situazione urbanistica dedotta dal CDU;
- Elaborato C: Report incontro in Comune del 01/10/2020;
- Scheda 1: Edificio 1 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 2: Edificio 2 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 3: Edificio 3 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 4: Edificio 4 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 5: Edificio 5 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità;
- Scheda 6: Edificio 6 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo;
- Scheda 7, 8, 9: Edificio 7, 8, 9 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato di fatto;
- Scheda 10: Edificio 10 - Inquadramento generale, documentazione fotografica, stato legittimo, stato di fatto e difformità.