

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Silvia Sansovini in qualità di Liquidatrice della procedura di Liquidazione RG. 25/2021, espone il proprio operato:

- 1.0) Oggetto dell'incarico: *“Redigere una perizia di stima relativa ai beni immobili di proprietà del sig., siti in Comune di Forlì, via Primo Montanari n. 4, oltre alla verifica ipotecaria sugli stessi”.*

- 2.0) Premessa.

Lo scrivente al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli ha provveduto a:

-reperire la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Servizi Catastali, le visure catastali, planimetrie ed estratto di mappa;

-eseguire le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì al fine di reperire gli atti amministrativi rilasciati per gli immobili;

- eseguire le ricerche ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare;

-eseguire il sopralluogo in data 10/02/2022 presso gli immobili oggetto di relazione alla presenza della Dott.ssa Silvia Sansovini e ad un collaboratore di studio dello scrivente. Nell'occasione sono state rilevate internamente con strumentazione laser le porzioni immobiliari, oltre a documentare con fotografie quanto accertato.

- 3.0) Identificazione catastale degli immobili.

L'identificazione catastale dei beni è aggiornata alla data del 22/03/2022 ¹

a seguito della presentazione e approvazione della pratica di aggiornamento catastale resasi necessaria per rendere conforme le planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

Intera proprietà di un appartamento con autorimessa facenti parte di un fabbricato residenziale bifamiliare, sito in Comune di Forlì, località Branzolino, via Primo Montanari n. 4, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 24**,

Particella 47 sub. 4, categoria C/6 di classe 2, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 79,95;

Particella 47 sub. 18 (ex sub. 16), categoria A/3 di classe 2, consistenza 7 vani, Rendita Catastale €. 433,82 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 47 sub. 19 (ex sub. 16), categoria C/2 di classe 6, consistenza 5 mq, Rendita Catastale €. 27,89 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);
in capo alla ditta catastale:

....., proprietario per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato che ospita le porzioni immobiliari censito al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47, Ente Urbano di mq. 1.048 catastali.

////////////////////////////////////

- 4.0) Provenienza e storia ventennale

Provenienza.

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 28/11/2008 Rep. n° 27847/11857 il sig. acquistava dai signori e l'intera proprietà, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di

2

Forlì al Foglio 24 Particella 47 subalterni 4 e 16, oltre i proporzionali diritti condominiali su spazi e locali comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Trascritto a Forlì il 17/12/2008 Art. 13.981

Storia ventennale

- Con atto per causa morte, Accettazione tacita di eredità del Dot. Notaio in data 28/11/2008 Rep. n° 27847/11857 i Sig.ri e..... divenivano proprietari per la quota di 2/6 ciascuno a seguito della morte della Sig., fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub. 16 e 4.

Trascritto a Forlì il 17/12/2008 Art. 13.983

- Con atto per causa morte, Accettazione tacita di eredità del Dott. Notaio e in data 28/11/2008 Rep. n° 27847/11857 i Sig.ri e divenivano proprietari per la quota di 1/6 ciascuno a seguito della morte del Sig. dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub. 16 e 4.

Trascritto a Forlì il 17/12/2008 Art. 13.982

- Con atto per causa morte, Certificato di Denunciata Successione del Ufficio del Registro di Forlì del 02/07/2007 Rep. n° 29/753, della defunta deceduta il 19/08/2006, i Sig.rie ... divenivano proprietari per la quota di 4/12 ciascuno, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 Sub.ni 4, 12 e 14; e al terreno censito Catasto Terreni al Foglio 24 part. 86 mq (attualmente parte della Part. 47)

Trascritto a Forlì il 20/08/2007 Art. 10.069

- Con atto per causa morte, Certificato di Denuncia Successione del Ufficio del Registro di Forlì del 04/06/1998 Rep. n° 7/617 i Sig.ri, e divenivano proprietari per la quota di 1/6 ciascuno a seguito

della morte del Sig. nel 24/03/1998, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub. 4, 12 e 14; e al terreno censito Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 24 part. 86 mq. 342 (attualmente parte della Part. 47)

Trascritto a Forlì il 28/06/1999 Art. 5.949

N.B : con frazionamento e fusione del 12/11/2008 pratica N°FO0227087 gli attuali subalterni 12 e 14 furono soppressi e uniti originando l'attuale subalterno 16.

- Anteriormente al ventennio la proprietà in oggetto di esecuzione era di proprietà dei Sig.ri e

- 5.0) Formalità pregiudizievoli a carico del sig.

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite a nome del sig. le ricerche per verificare l'eventuale presenza di formalità pregiudizievoli a carico dello stesso riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di stima. Dalla ricerca sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Verbale di pignoramento immobili del 09/08/2016 Rep. n° 3412 a favore della contro veniva pignorata l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 24 Particella 47 sub. 16.

Trascritto a Forlì il 20/10/2016 Art. 11.067

*Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/05/2016 Rep. n° 995/4516 dell'importo totale di €. 105.836,14 a fronte di un capitale di €. 52.918,07 a favore della contro gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 Subalterni 4 e 16.

Iscritta a Forlì il 11/05/2016 Art. 1.276

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/11/2008 Rep. n° 27849/11859 dell'importo totale di €. 372.000,00 a fronte di un capitale di €. 248.000,00 a favore della controgravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 Sub. 16.

Iscritta a Forlì il 17/12/2008 Art. 5.861

- 6.0) Formalità pregiudizievoli a carico dei comproprietari del bene nel ventennio

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare-sono state eseguite a nome dei signori,, e, non accertando formalità pregiudizievoli attive a carico degli stessi sugli immobili in questione.

- 8.0) Vincoli

Per le porzioni immobiliari essendo poste all'interno di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

- 9.0) Descrizione

Descrizione della zona

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata fra Forlì e Villafranca in località Branzolino, via Primo Montanari n. 4.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione; inserita all'interno di un tessuto urbanistico di carattere prevalentemente agricolo con abitazioni sparse.



- Descrizione generale della proprietà

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste all'interno di un fabbricato di più grandi dimensioni che ha una conformazione planimetrica a forma di "C", con il corpo di fabbrica prospiciente la via Primo Montanari ad uso abitativo, mentre quello sul retro a destinazione servizi. I due corpi di fabbrica sono collegati fra di loro da porzioni di servizio.



La proprietà plurifamiliare dispone di area cortilizia pertinenziale di uso comune della superficie catastale di mq.1.048. L'area cortilizia è completamente delimitata su tutti i lati. Sul fronte strada la recinzione costituita da un basamento in muratura con sovrastante rete metallica

plastificata sorretta a paletti in ferro è interrotta da un cancello carrabile ed uno pedonale. Il cancello carrabile con apertura a scorrere è dotato di automatismo elettrico per apertura e/o chiusura a distanza.



La corte è in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed in parte a zona verde con prato.



In occasione del sopralluogo è stato accertato che all'interno dell'area cortilizia è presente un manufatto con struttura precaria che viene utilizzato come ricovero/cuccia per cani.



Detto



manufatto

non risulta né autorizzato comunalmente né censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì. Di tale manufatto non si terrà conto nella presente relazione poiché dovrà essere rimosso in quanto non autorizzabile comunalmente. Nella relazione verranno presi in considerazione esclusivamente i costi di rimozione e smaltimento, in quota proporzionale millesimale pari a 500/1000 poiché essendo eseguito su zona comune ai costi di rimozione e smaltimento dovranno partecipare anche i proprietari dell'alloggio ricompreso nel fabbricato non oggetto di procedura.

Il fabbricato plurifamiliare si eleva per due piani fuori terra oltre sottotetto. La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967 successivamente ristrutturato e riammodernato.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto con copertura a falde, intonacato ma non tinteggiato con porzioni di isolamento " a cappotto" (non in tutte le facciate), canali di gronda e pluviali in lamiera parzialmente arrugginiti e rovinati ed in parte in tubi rigidi di plastica.



- Descrizione dettagliata della proprietà oggetto di stima.

Appartamento con servizi (sub. 18 ex. 16) e

ripostiglio al p. terra (sub. 19 ex. 16)

Trattasi di un alloggio con sottotetto e locali di servizio posto al piano primo del fabbricato con piccolo ingresso indipendente da area cortilizia comune condominiale per mezzo di una rampa di scale interna.

Internamente si compone di un soggiorno-pranzo-cucina di mq. 34,75 con balcone ad angolo di mq. 5,73, tre camere da letto di cui una di mq. 13,30, la seconda di mq. 15,80 la terza di mq. 16,30, uno studio di mq. 13,70, un bagno di mq. 9,20, oltre ad un secondo bagno di mq. 9,20 ricavato in un locale autorizzato a lavanderia.

Sul soffitto del disimpegno è presente una botola con scala retrattile che consente di accedere ad un piano sottotetto (soffitta) allo stato grezzo, avente altezza massima di mt. 2,40.

L'unità immobiliare dispone anche di locali accessori ad uso servizi (cantina) che occupano la restante porzione del piano.

L'alloggio è accessibile da un vano ingresso esclusivo avente accesso dalla corte comune per mezzo di una porta del tipo blindato con pannellatura di colore bianco.



All'interno del medesimo vano ingresso è posta la scala di accesso all'alloggio del tipo monoblocco in graniglia.



La pavimentazione dell'alloggio per quanto concerne la zona abitativa è interamente in materiale ceramicato.



La parete attrezzata della zona cucina è rivestita con piastrelle in materiale ceramicato posate a rombo fugato.



Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato di colore beige, ed è dotato di tutti i vasi sanitari del tipo “sospeso” e vasca idromassaggio ad angolo.



Il secondo bagno, ricavato senza titolo autorizzativo nel locale concessionato a lavanderia, è pavimentato e rivestito anch'esso alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato. E' completo di tutti i vasi sanitari del tipo “sospeso” e box doccia.



Il balconcino di servizio del soggiorno pranzo aveva una pavimentazione in materiale antigelivo da esterno ed è dotato di parapetto in muratura e sovrastante parapetto in profilati metallici.



In occasione del sopralluogo è stato accertato che in corrispondenza del muro dell'abitazione erano mancanti degli spezzoni di pavimentazione ed inoltre il parapetto, in virtù delle attuali normative di sicurezza era basso (non a norma)

Le porte interne sono in legno tipo tanganika, con cornici arrotondate.



Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco e vetro camera, alcuni con apertura "alta-ribalta" e zanzariere (in alcuni punti rovinate), completi di persiane in lega di alluminio anch'esse di colore bianco.



L'alloggio dispone di impianto di allarme con sensori/rilevatori in ogni singola stanza.



L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con contatore nel vano scale (ingresso). In occasione del sopralluogo è stato accertato che mancavano delle placche a copertura degli interruttori e scatole elettriche.



L'alloggio dispone di pannello solare-termico in copertura.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a pavimento, e termoarredi nei bagni, con caldaia a gas metano posta nel locale ripostiglio (sub.19).



In detto locale è posizionata anche la caldaia a gas metano dell'alloggio al piano primo, di altra proprietà e non oggetto di procedura. Sulle pareti e soffitto del medesimo locale corrono anche le tubazioni esterne dell'impianto di riscaldamento dell'alloggio al piano terra.



Per la presenza della caldaia e tubazioni di adduzione di servizio dell'appartamento di altra proprietà è istituita di fatto sul locale ripostiglio una servitù per la manutenzione alla caldaia, oltre che di tubazioni. Di tale aspetto verrà tenuto conto nella valutazione al paragrafo specifico. Il

locale ripostiglio accessibile direttamente dalla corte comune per mezzo di una porta di anticorodal e vetro.



Internamente è privo di rifiniture. Le pareti sono solo intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento. Il locale dispone di impianto di illuminazione.



I locali di servizio annessi all'alloggio, posti al piano primo ad una quota altimetrica più bassa rispetto all'alloggio, sono accessibili dalla porta finestra del locale lavanderia, trasformato a w.c, scendendo 3 gradini che attraversano un piccolo terrazzino coperto con onduline in fibra di vetro.



La zona servizi composta da tre locali ad uso cantina direttamente collegati fra di loro. Detti locali a seguito della divisione con l'unità immobiliare al piano terra ,di altra proprietà, al loro interno è presente un vecchio montacarichi dismesso e le scale di collegamento tamponate al piano terra.



Le rifiniture interne di questa zona servizi sono pressochè inesistenti: pavimentazione in battuto di cemento, infissi esterni in ferro e vetro semplice ed in parte in legno; impianti fatiscenti ed in cattivo stato.





Questa porzione di fabbricato (servizi) ha una copertura a falde in travi varesi e tavelloni in laterizio con sovrastante manto di copertura in lastre di fibra di eternit, che dovrà essere rimossa e smaltita con costi maggiori al normale essendo tale materiale considerato "rifiuto speciale".



In generale la porzione immobiliare:

- per quanto concerne la porzione abitativa si presenta in buono stato
manutentivo e conservativo con materiali di rifinitura di tipo normale

17

prevalentemente degli anni '90 primi anni '2000. In occasione del sopralluogo all'interno di una camera da letto sono state accertate estese infiltrazioni di umidità e insalubrità della muratura e di parte del soffitto con evidenti zone macchiate di colore verdastro.



-per quanto concerne la porzione ad uso servizi al piano primo sono state accertate diverse crepe sulla muratura ed uno stato conservativo carente.



Autorimessa Subalterno 4

Trattasi di un locale ad uso autorimessa posto al piano terra del fabbricato. Tale locale accede dall'area cortilizia comune condominiale,

tramite basculante in ferro verniciato di colore bianco ,che necessità di manutenzione.



Il locale ha una conformazione planimetrica regolare “rettangolare”.

E' privo di rifiniture: pavimentazione in battuto di cemento, pareti ,soffitto in muratura a vista(in alcuni punti rovinata).



Il locale dispone di impianto elettrico non a norma alle vigenti normative in materia, per cui necessita di interventi di riammodernamento.



In occasione del sopralluogo al suo interno è stato accertata la realizzazione di un piccolo soppalco che copre circa un terzo del locale, senza titolo autorizzativo, che ribassa l'altezza di mt. 3,40 circa a mt. 2,20 circa.

- 10.0) Estremi comunali ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che le porzioni immobiliari sono poste all'interno di un fabbricato la cui costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

Successivamente le porzioni immobiliari sono state oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- DIA P.G. 88131 del 29/12/2008 (divisione due appartamenti piano terra e piano primo oltre ad opere interne)
- DIA P.G. 42556 del 28/05/2009 (opere interne);
- Scheda tecnica descrittiva P.G. 62494 del 24/07/2009;
- Richiesta di agibilità totale P.G. 83563 del 13/10/2009.

Difformità edilizie.

Dal raffronto degli elaborati grafici di progetto architettonici allegati ai titoli edilizi di cui sopra e lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo, sono state accertate delle difformità edilizie:

20

- il vano lavanderia è stato trasformato in w.c. ed inoltre l'altezza media utile netta del medesimo locale è di mt. 2,27 anziché mt. 2,20 come indicato negli elaborati;
- il resto dei vani abitabili dell'alloggio hanno un'altezza utile netta di mt. 2,25 anziché di mt. 2,15 come indicato negli elaborati grafici di progetto;
- la scala esterna del piano primo, di collegamento fra la zona abitazione e la zona servizi, è diversa da come rappresentata negli elaborati grafici;
- i muretti che delimitano la scala sono in realtà continui e dividono il terrazzo in due porzioni distinte di cui una priva di parapetto ed inoltre risulta coperto da tettoia con lastre di fibra di vetro.
- in loco è stata accertata la presenza di un piano sottotetto accessibile da botola con scala retrattile posta nel soffitto del disimpegno, il tutto non rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

Per le difformità edilizie di cui sopra, alcune rientrano fra gli interventi e difformità di cui all'art. 19-bis L.R. 23/04 nel caso di nuovo intervento edilizio e per altre è necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con un onere di spesa stimato in €. 3.000,00 compresi diritti comunali, spese tecniche, etc. che verrà decurtato dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

- 11.0) Regolarità/conformità catastale

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate agli atti, sono state accertate delle difformità, che, ai fini della regolarità catastale, hanno reso necessaria la redazione e presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

- 12.0) Certificazione Energetica (APE)

Presso il Catasto Regionale Energetico è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile pignorato. Dalla ricerca è stato accertato che l'alloggio era provvisto di Certificazione APE, n° 03541-031936-2019 avente validità fino al 07/05/2029 dal quale si evince che l'unità immobiliare rientra in classe energetica "F" .

Per quanto concerne il locale ad uso autorimessa essendo un vano non abitabile e sprovvisto di impianto di riscaldamento e/o altra fonte di riscaldamento non è soggetto alla redazione di Certificazione APE.

- 13.0) Consistenza commerciale, in base alla Norma UNI 15733.

Le superfici delle porzioni immobiliari sono state desunte dalla planimetria catastale e sono state calcolate al lordo dei muri.

Subalterno 4

Autorimessa	Mq. 16,80 al 50%=	Mq. 8,40
-------------	-------------------	----------

Subalterno 18

Appartamento	Mq. 160,00 al 100%=	Mq. 160,00
--------------	---------------------	------------

Servizi (h. media mt. 3,35)	Mq. 132,00 al 50%=	Mq. 66,00
-----------------------------	--------------------	-----------

Terrazzo	Mq. 10,00 al 25%=	Mq. 2,50
----------	-------------------	----------

Balcone	Mq. 6,70 al 25%=	Mq. 1,67
---------	------------------	----------

Sottotetto	Mq. 160,00 al 15%=	<u>Mq. 24,00</u>
------------	--------------------	------------------

Complessivamente Mq. 254,17

Subalterno 19

Ripostiglio	Mq. 4,60 al 50%=	Mq. 2,30
-------------	------------------	----------

-14.0) Valutazione

Criterio di stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore

22

di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Forlì - Branzolino - Trilocale al secondo piano ristrutturato nel 2008	90	€ 119.000,00	€ 1.322,22
Forlì - Branzolino - Bilocale al primo piano	70	€ 79.000,00	€ 1.128,57
Forlì - Branzolino - Bilocale al primo e ultimo piano	71	€ 87.000,00	€ 1.225,35
Forlì - Branzolino - Trilocale con mansarda e terrazzo	90	€ 139.000,00	€ 1.544,44
		valore medio	€ 1.305,15

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

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

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore, ecc... ed infine verificando i parametri dell'Agenzia dell'Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Valore di riferimento Agenzia Entrate Forlì-Cesena

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il valore di immobili di tipo economico, in condizioni normali, in località Branzolino hanno valori che variano da

23

un minimo €. 1.200,00 al mq ad un massimo di €. 1.550,00 al mq.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il momento di crisi generalizzato del mercato immobiliare e la tipologia di immobili richiesti (alloggi con spazi esterni di proprietà), si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.252,57 [(€.1.305,15 + €.1.200,00):2]. A tale valore di riferimento si apporteranno degli adeguamenti dovute alle singole caratteristiche di ogni singola unità immobiliare.

Pertanto avremo:

Subalterno 4

V. in cond. di normalità = mq. 8,40 * €/mq. 1.252,57 = €. 10.521,58

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

della proprietà immobiliare

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60 e che la stessa necessita di interventi di manutenzione generalizzati si ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al 50% (1 anno di vetustà al netto dei primi anni di vita) e considerato il fatto che è anche allo stato grezzo, con impianto elettrico non a norma, per cui avremo (€.
10.521,58-50%) - €. 5.260,79

Valore intera prop. al netto delle detrazioni €. 5.260,79

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare lo scrivente ritiene decurtare una percentuale del 10% da applicare al valore del bene, pari a €. 526,08 per cui: (€. 5.260,79- €. 526,08)=

€. 4.734,71 24

Subalterno 18

V. in cond. di normalità = mq. 254,17 * €/mq. 1.252,57 = € 318.365,72

di cui :

€ 82.669,62 per zona servizi

€ 235.696,10 per zona abitativa.

Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

della proprietà immobiliare

Per porzione abitativa

-Deprezzamento per lavori di risanamento dell'umidità accertata sia sulla parete, sia sul soffitto della camera da letto, quantificati a corpo nella misura di - € 5.000,00

-Deprezzamento per opere di sanatoria al fine di regolarizzare le difformità accertate quantificato a corpo in - € 5.000,00

-Deprezzamento per contesto in cui è ricompreso l'alloggio (fabbricato plurifamiliare esteticamente non gradevole: privo di tinteggiatura, con porzioni di cappotto da finire, con docce da sostituire, che viene quantificato in una percentuale a corpo del 15%, pari a - € 35.354,41

- Decurtazioni per i lavori di rimozione della struttura priva di titolo autorizzativo presente nella corte, in quota proporzionale, stimati a corpo nella misura di - € 2.000,00

Valore intera prop. al netto delle detrazioni € 188.341,69

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare lo scrivente ritiene decurtare una percentuale del 10% da applicare al valore del bene, pari a € 18.834,17 per cui: (€ 188.341,69- € 18.834,17)=

€ 169.507,52

25

Per porzione servizi

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60 e che la stessa necessita di interventi di manutenzione generalizzati si ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al 50% (1 anno di vetustà al netto dei primi anni di vita) e considerato il fatto che è anche allo stato grezzo, con impianto elettrico non a norma, per cui avremo (€.
82.669,62 -50%) - €. 41.334,81

-Deprezzamento per la rimozione della copertura in eternit, che viene quantificata a corpo in - €. 10.000,00

Valore intera prop. al netto delle detrazioni €. 31.334,81

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare lo scrivente ritiene decurtare una percentuale del 10% da applicare al valore del bene, pari a €. 3.133,48 per cui: (€. 31.334,81- €. 3.133,48)=

€. 28.201,33

V. complessivo dell'unità immobiliare (autorimessa + app.to + servizi) =

€. 202.443,56

Subalterno 19

V. in cond. di normalità = mq. 2,30 * €/mq. 1.252,57 = €. 2.880,91

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

della proprietà immobiliare

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60 e che la stessa necessita di interventi di manutenzione generalizzati si ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al 50% (1 anno di vetustà al netto dei primi anni di vita) e considerato il fatto che su detto

locale vi è una servitù di fatto per caldaia e tubazioni, per cui avremo: (€.
2.880,91-50%) - €. 1.440,45

Valore intera prop. al netto delle detrazioni €. 1.440,45

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare lo
scrivente ritiene decurtare una percentuale del 10% da applicare al valore
del bene, pari a €. 144,04 per cui: (€. 51.440,45- €. 144,04)=

€. 1.296,40

V. COMPLESSIVO DEL LOTTO (€. 202.443,56 + €. 1.296,40) = **€. 203.739,96**

////////////////////////////////////

-15.0) CONCLUSIONI

Intera proprietà di un appartamento con autorimessa facenti parte di un
fabbricato residenziale bifamiliare, sito in Comune di Forlì, località
Branzolino, via Primo Montanari n. 4, identificati al **Catasto Fabbricati**
del Comune di Forlì, al **Foglio 24, Particella 47 subalterni 4, 18 e 19**, in
capo alla ditta catastale: proprietario per 1/1. Oltre i proporzionali diritti
condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di
sedime e di pertinenza del fabbricato che ospita le porzioni immobiliari
censito al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47,
Ente Urbano di mq. 1.048 catastali.

**Valore complessivo della proprietà allo stato e condizioni accertate
alla data del sopralluogo €. 203.739,96**

di cui :

per subalterno 4..... €. 4.734,71

per subalterno 18..... €. 197.708,85

per subalterno 19€. 1.296,40

- NOTE:

27

* Lo stimatore non ha nessun interesse verso i beni in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte e al meglio delle conoscenze acquisite sulla base dei documenti ricevuti dalla committenza.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Va precisato che trattandosi di una stima, il valore ricavato non può essere considerato assoluto, poiché una variazione nella percentuale del 5% in più o in meno rientra nella normalità.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

Cesena lì 26/09/2022

Il Tecnico

Geom. Galassi Giampiero