

STUDIO TECNICO

Esposito Geom. Antonio Gabriele
via P. Maroncelli, 60 - 47121 Forlì (FC)

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN UN FABBRICATO
AD USO RESIDENZIALE ABITATIVO BIFAMILIARE,
SITO IN FORLÌ, VIA BALZELLA, CIVICO 63



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA:

Le fonti di informazioni ed il rilevamento dei dati di contesto della presente consulenza sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, che da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi dei dati e degli elaborati grafici forniti dalla parte committente e da visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che come criterio valutativo è stato adottato un procedimento di stima mediante comparazione a fonti statistiche ufficiali a livello comunitario, nazionale e provinciale, ed a fonti documentali settoriali, tematiche o specifiche.

RELAZIONE:

Ad evasione dell'incarico affidato, il sottoscritto, proceduto al sopralluogo, ricerche, analisi e conteggi del caso, basandosi sulla propria competenza ed esperienza, valorizzate dalla conoscenza delle tecniche costruttive degli immobili, delle dinamiche del mercato immobiliare, della pianificazione urbanistica, delle norme edilizie e del sistema catastale, espone come appresso i risultati delle sue operazioni.

DITTA INTESTATARIA:

La proprietà risulta indivisa in ragione delle quote seguenti:

Cicognani Franca, nata a Forlì, (FC) il 30/01/1950, Cod Fis. CCGFNC50A70D704W, proprietà per 3/21;

Cicognani Fiorenza, nata a Forlì, (FC) il 23/11/1951, Cod Fis. CCGFNZ51S63D704K, proprietà per 3/21;

Cicognani Mauro, nato a Forlì, (FC) il 07/08/1954, Cod Fis. CCGMRA54M07D704T, proprietà per 3/21;

Cicognani Marzio, nato a Forlì, (FC) il 05/02/1958, Cod Fis. CCGMRZ58D05D704A, proprietà per 1/21;

Cicognani Fiorella, nata a Forlì, (FC) il 26/07/1960, Cod Fis. CCGFLL60L66D704H, proprietà per 3/21;

Cicognani Sonia, nata a Forlì, (FC) il 06/12/1963, Cod Fis. CCGSNO63T46D704Y, proprietà per 3/21;

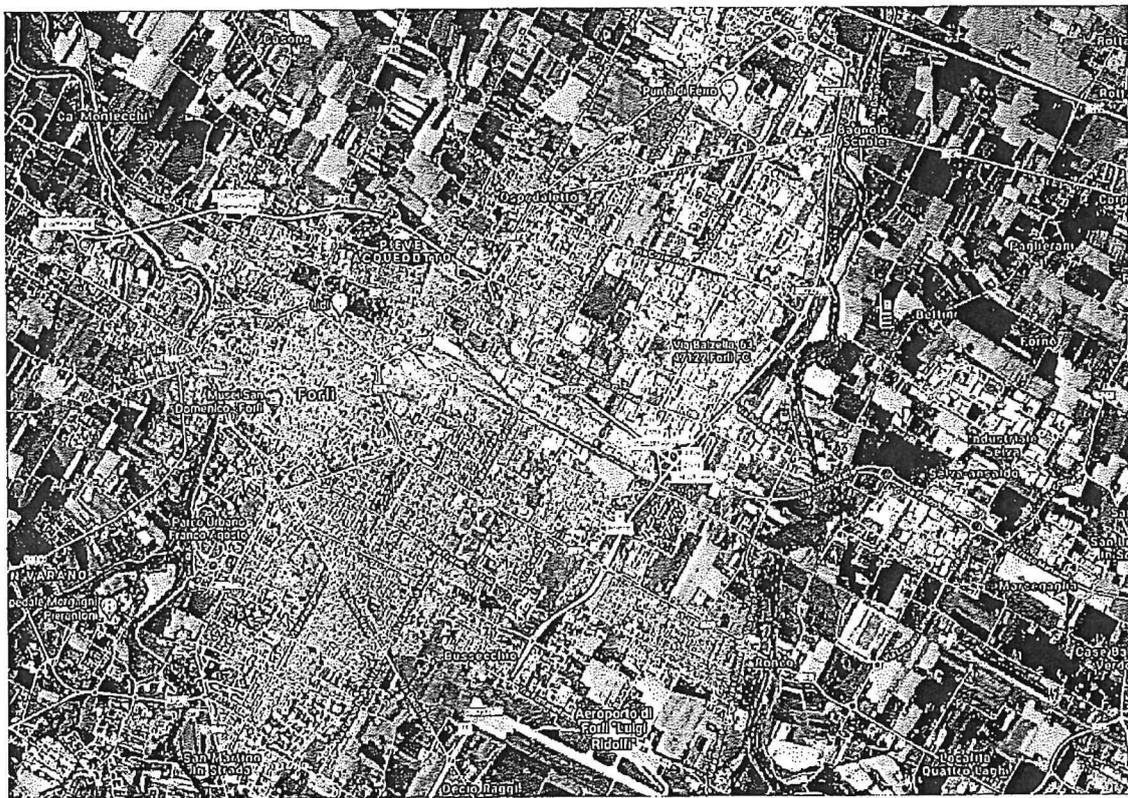
Cicognani Roberto, nato a Forlì, (FC) il 06/05/1966, Cod Fis. CCGRRT66E06D704K, proprietà per 3/21;

Gagliardi Silvana, nata a Predappio, (FC) il 22/04/1939, Cod Fis. GGLSVN39D62H017W, proprietà per 2/21.

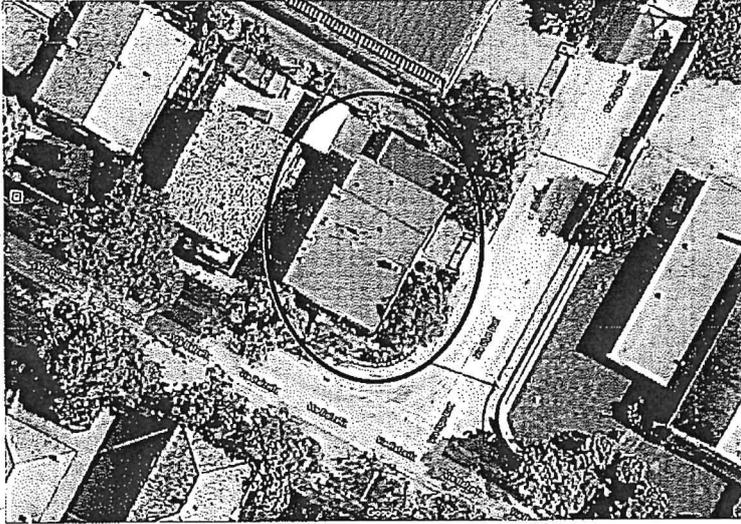
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE :

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in comune di Forlì, (FC), via Balzella, al civico 63, angolo via Ugo Buli.

Il fabbricato ricade in una zona della città edificata a prevalente destinazione residenziale, ai margini del capoluogo. Il contesto di zona presenta una certa commistione di funzioni per la presenza particolare di attività commerciali, artigianali e agricole connesse alla residenza.



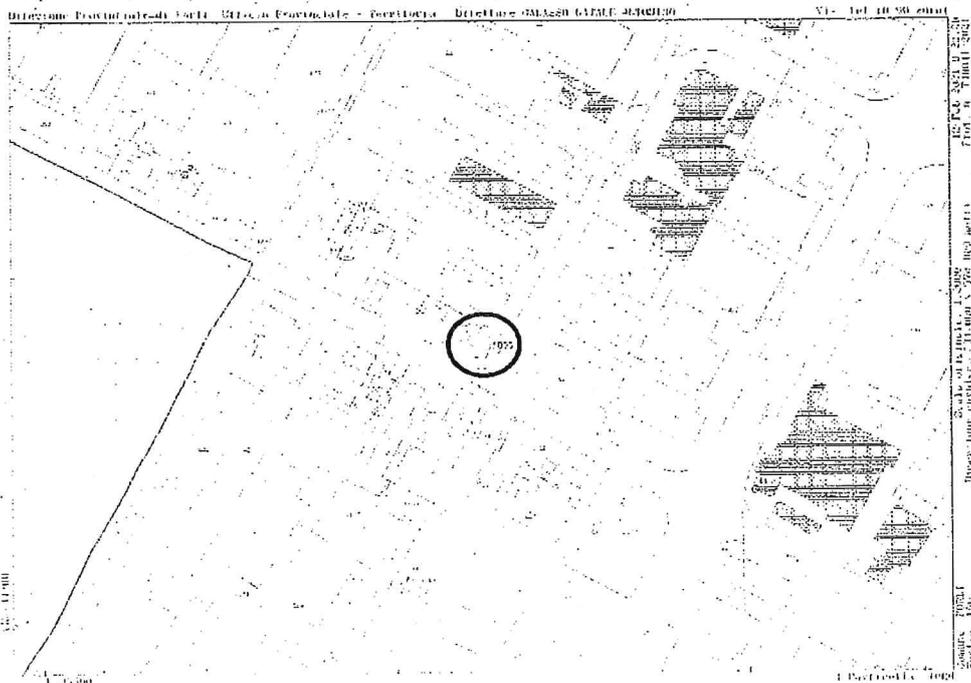
Il fabbricato ha due accessi: quello pedonale dalla via Balzella e quello carrabile da via Ugo Buli.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare interessata dalla presente perizia è composto da due piani fuori terra, entrambi ad uso abitativo.

L'oggetto di stima comprende un'unità abitativa posta al piano terreno, (int. 1), l'accesso è antistante il passo pedonale di via Balzella, 63. Fa parte dell'oggetto di stima anche la quota indivisa del

cinquanta per cento sul ripostiglio a corpo di fabbrica distaccato e dell'area cortilizia esterna, entrambi ad uso comune con l'altro appartamento del primo piano e del garage realizzato in aderenza al fabbricato principale, entrambi di altra proprietà.



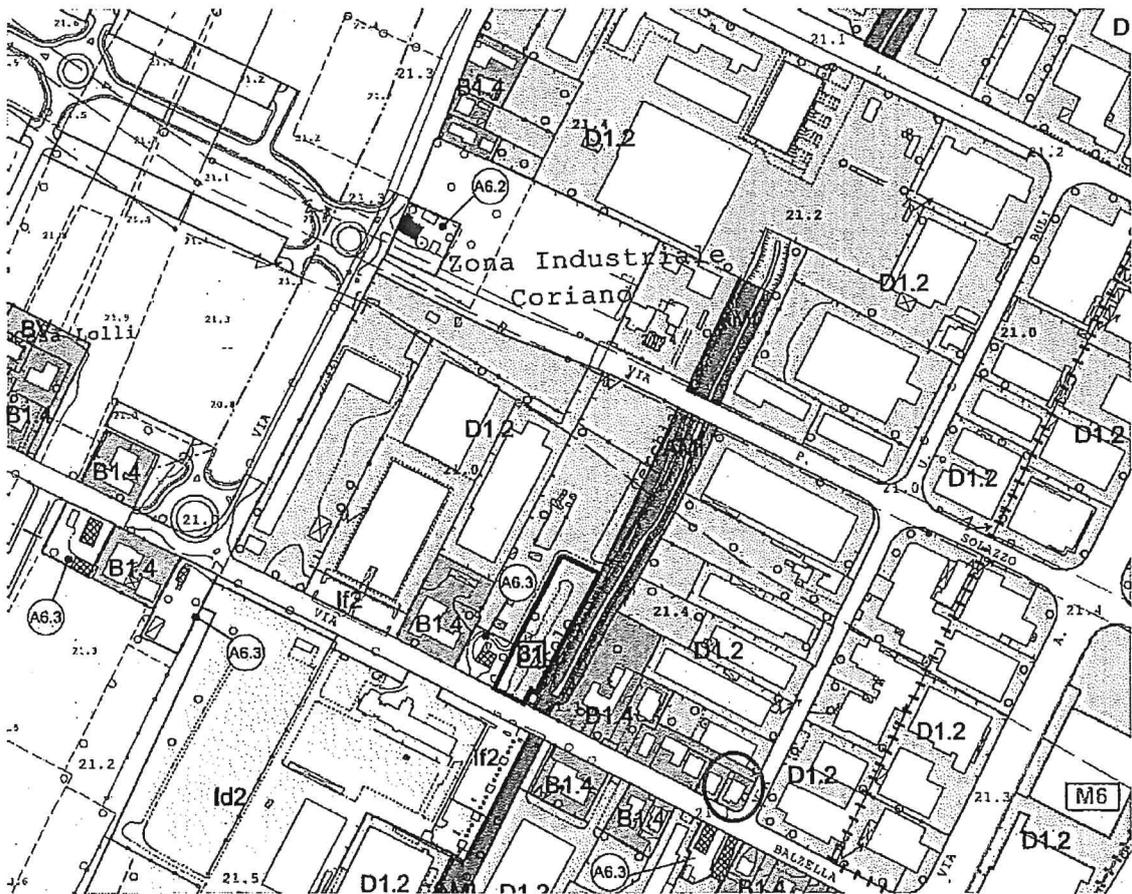
L'immobile oggetto della presente perizia è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 150 con la particella 1000, subalterno 9, Cat. A/3, Classe 1, Vani 5,5, Rendita € 284,05.

Il ripostiglio comune all'appartamento del primo piano è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì nel foglio 150 con la particella 1000, sub 11, Bene comune non censibile ai sub. 9 e 10.

L'area coperta del fabbricato e quella scoperta circostante di pertinenza è distinta al Catasto fabbricati del Comune di Forlì nel foglio 150 con la particella 1000, sub 12, Bene comune non censibile ai sub. 9, 10 e 11 ed anche al Catasto Terreni nel foglio 150 con la particella 1000, di mq 414 (area di enti urbani).

PROFILO URBANISTICO :

Dal punto di vista urbanistico territoriale, il fabbricato ricade in zona B1.4 del R.U.E. in quadrato nella cartografia della tavola denominata P-20, regolamentata dagli articoli 31, 32 e 37 dello strumento urbanistico citato del PRG.

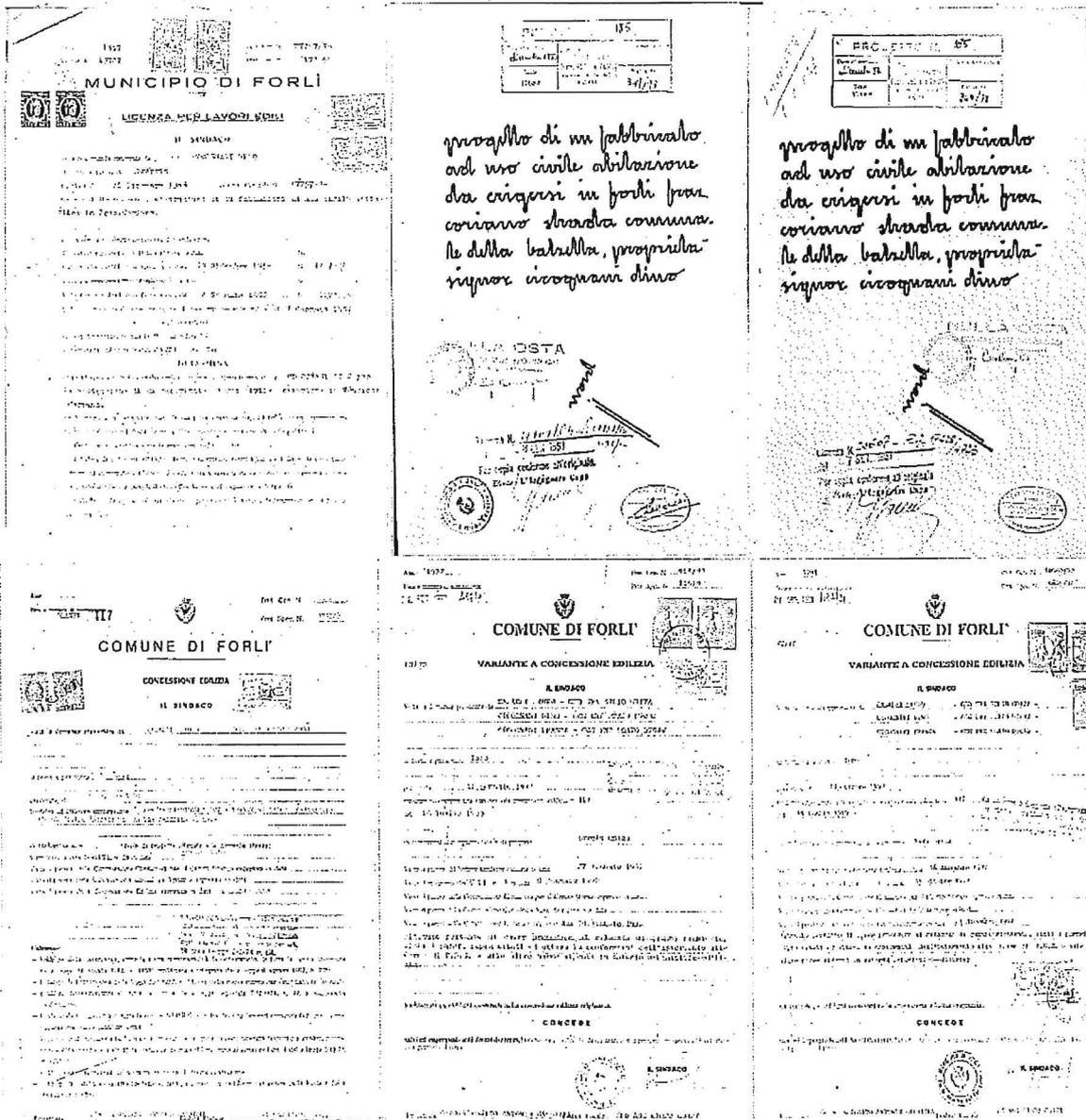


Il fabbricato oggetto della presente dichiarazione è stato edificato in virtù della licenza per lavori edili rilasciata dal Comune di Forlì in data 08/01/1957, N. 19707, Prot. Gen. 27757/56, P.S. 8172/56 e successiva variante in data 07/09/1957 N. 20607, Prot. Gen. 17428/4723.

Sono poi state apportate modifiche per ampliamento e sopraelevazione in virtù della:

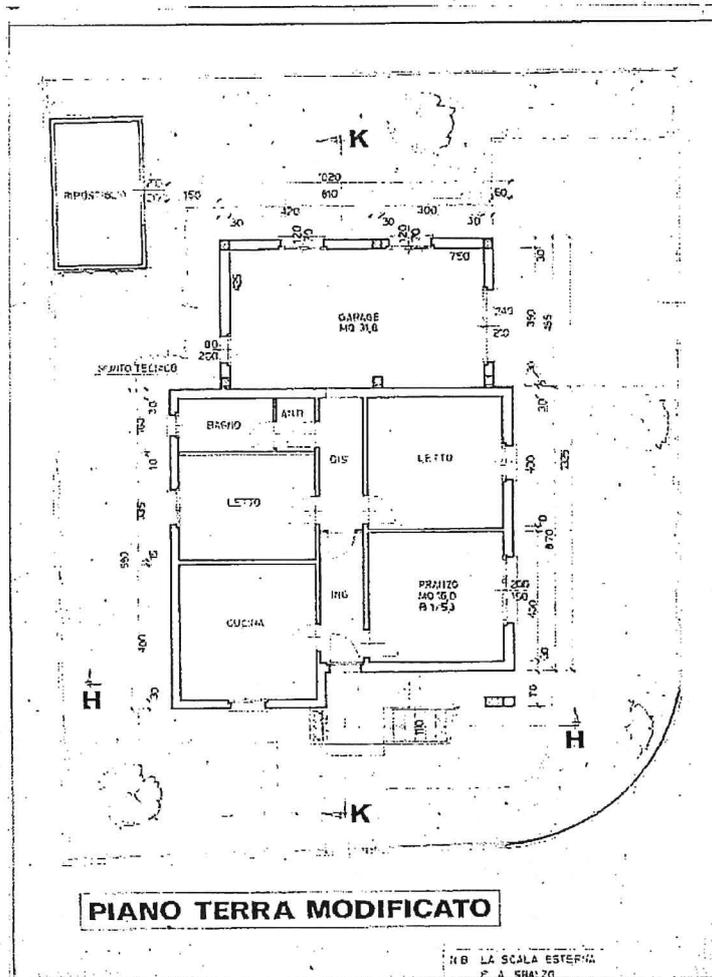
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data 16/07/1990 n. 417 Prot. Gen. n. 22265/90, P.S. 3732/90;
- successiva Variante N. 417/1 in data 20/02/1992, P.G. 914/92, P.S. 115/92
- ed ultima Variante N. 417/2 in data 26/01/1993, P.G. 40540/92, P.S. 6805/92.

Il fabbricato, infine è stato dichiarato abitabile dal comune di Forlì con Certificato di Abitabilità N. 7 in data 07/01/1994, P.G. 35904/93, R.U. 6499/93.



CONSISTENZA DELL'IMMOBILE :

Determinazione della superficie commerciale degli immobili interessati.



Il principio adottato è quello dettato dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ag. del Territorio) che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, nonché secondo i criteri di calcolo dettati dal Borsino immobiliare.it.

La seguente tabella riporta il calcolo determinato della superficie commerciale da considerare ai fini valutativi.

CONSISTENZA					
DESCRIZIONE VANI	Sup. netta (mq)	Coeff %	Sup. omogeneizzata (mq)	Quota di proprietà	Sup. determinata (mq)
50 % su area scoperta (fino all'U.I.)	93,80	10	9,38	50%	4,69
50 % su area scoperta (eccedente l'U.I.)	320,20	2	6,40	50%	3,202
abitazione	69,00	100	69,00	100%	69,00
ripostiglio	12,53	25	3,13	50%	1,57
SOMMANO					78,46
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					

ELEMENTI DI CRITICITÀ DEL FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA:

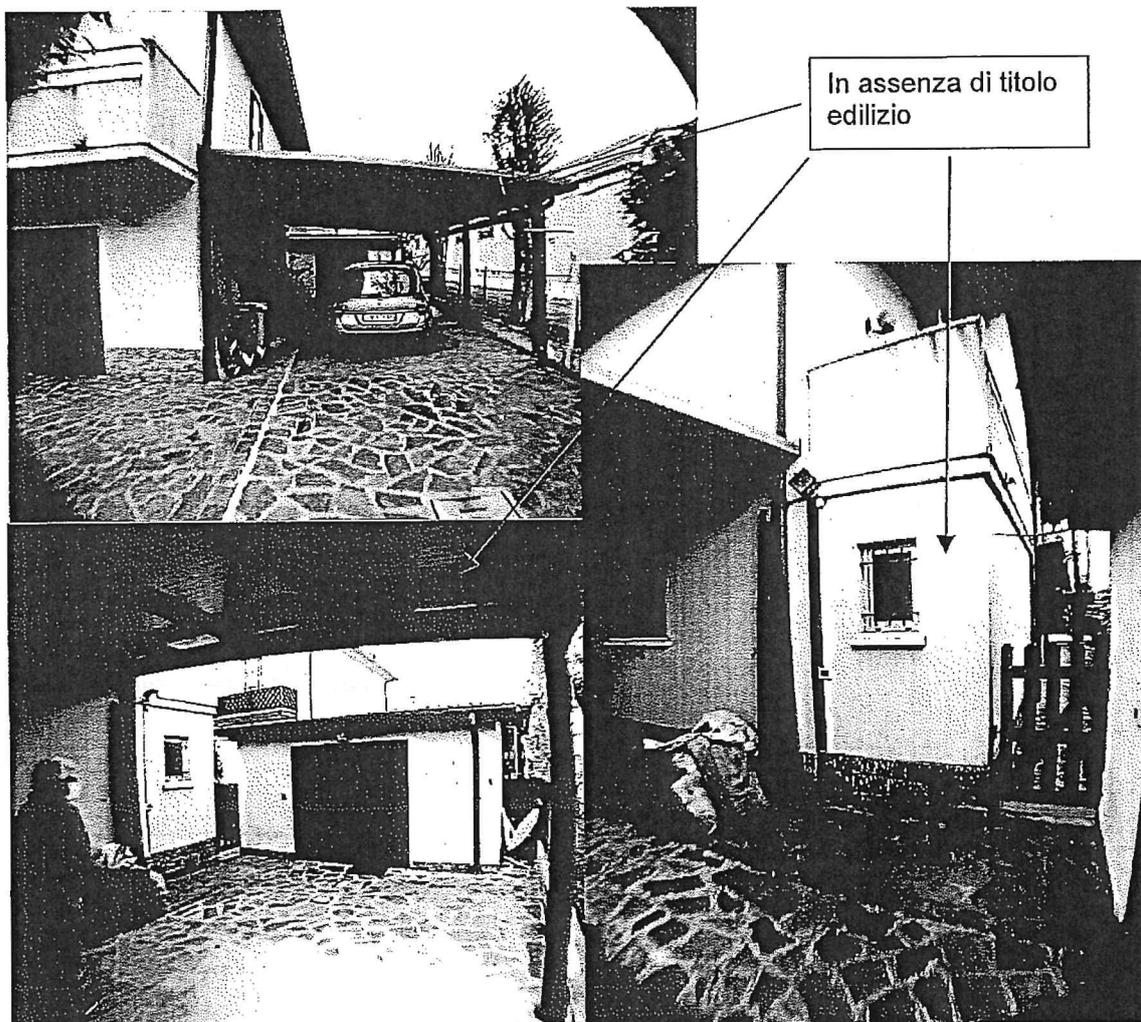
In fase sopralluogo non sono emersi elementi di degrado fisico ed estetico da prendere in considerazione ai fini valutativi.

In sede di sopralluogo, si sono invece riscontrate difformità edilizie sulla base di quanto desumibile dalla documentazione tecnica agli atti.

Tali difformità riguardano:

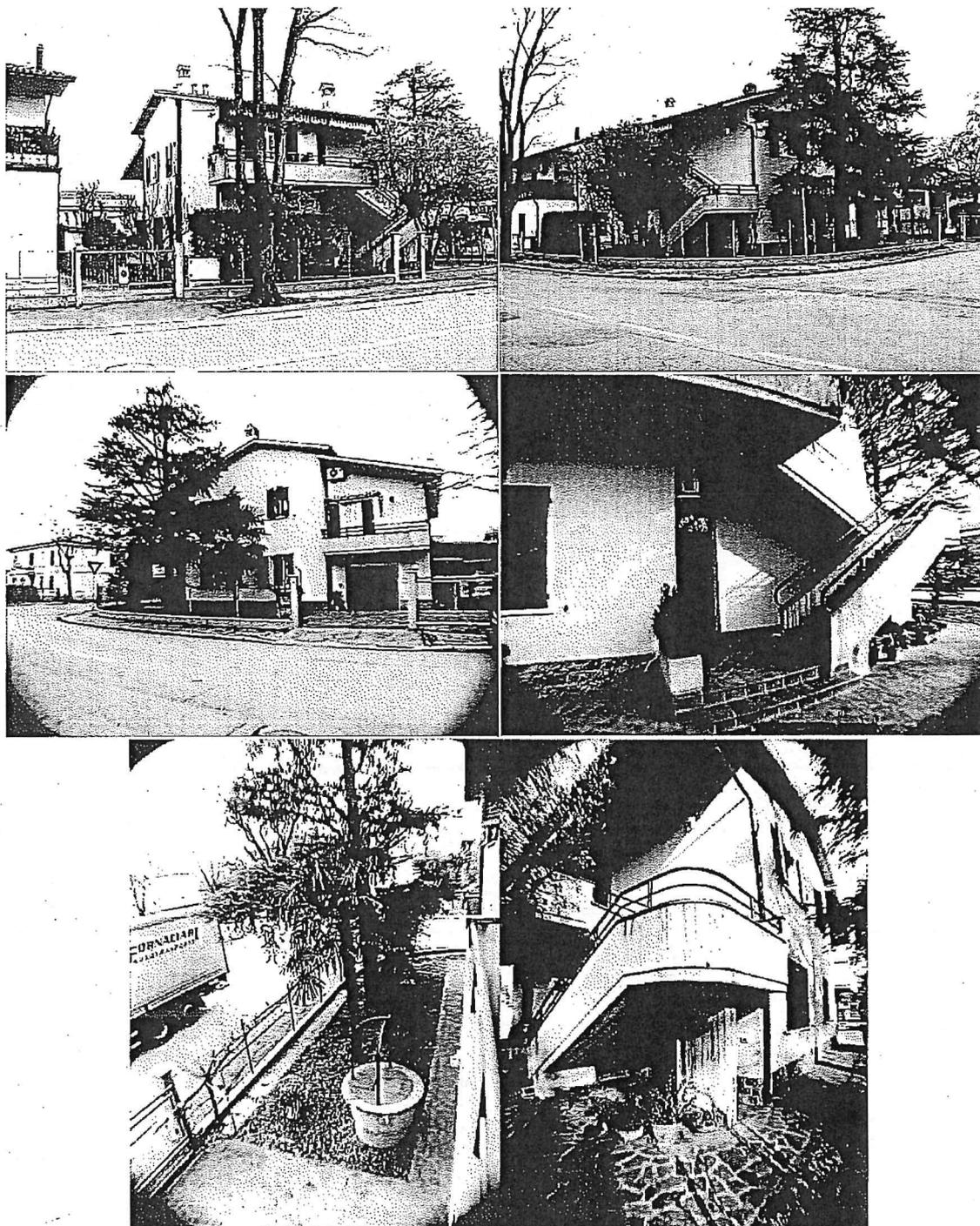
- la realizzazione di una tettoia posta in aderenza al prospetto NE del fabbricato realizzata in area comune con struttura orizzontale in legno e con copertura in lamiera grecata coibentata;
- il tamponamento in muratura al piano terra dello spazio comune posto sulla proiezione del terrazzo al P1 sul prospetto NE del fabbricato.

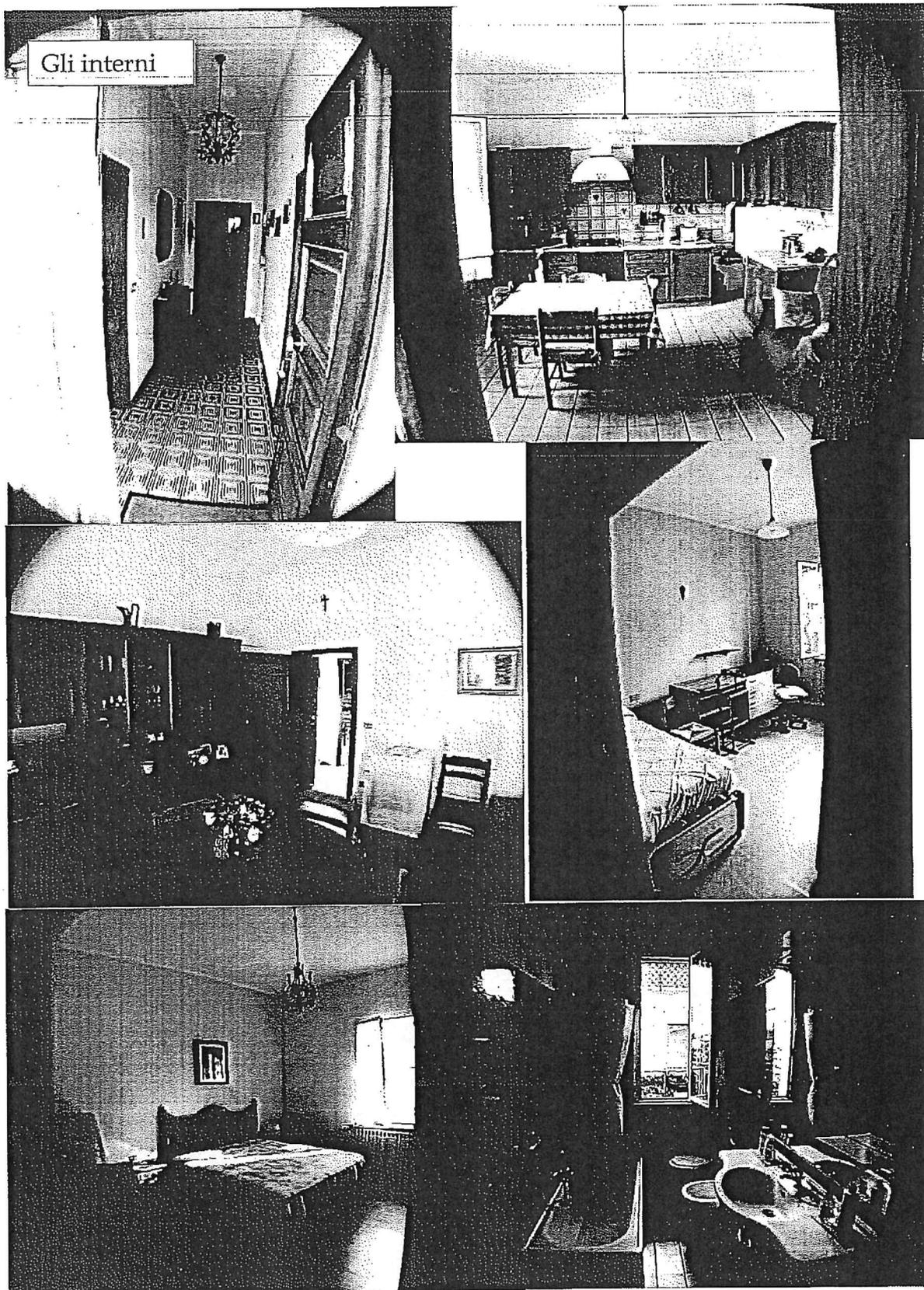
Sulla base di una valutazione tecnico-urbanistica, in assenza di titolo edilizio, si desumono tali difformità non sanabili pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI SOPRALLUOGO

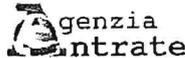
Gli esterni





STIMA SINTETICA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Dalle indagini di mercato svolte, si è reperita scarsa casistica di dati relativi a beni analoghi a quelli oggetto di stima in tempi relativamente recenti, quindi considerati utili, si è pertanto interrogata anche la banca dati della Agenzia Entrate per richiedere le quotazioni



Titoli in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ
 Comune: FORLÌ
 Fascia/zona: Periferica/PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550	L	4,5	5,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L	5,2	6,4	L
Box	NORMALE	820	900	L	3,1	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1650	L	4,8	5,7	L

segmento di mercato in cui il bene è incluso; della rilevazione e scelta dei valori di riferimento; della rettifica dei fattori di riferimento per adeguarli all'oggetto di stima, (destinazione, stato e consistenza degli immobili, zona in cui essi ricadono, destinazione urbanistica vigente ed i relativi vincoli a cui è soggetto).

Si sono quindi valutate le caratteristiche dell'immobile: taglio, livello del piano, categoria catastale, posizione, impianti, luminosità, esposizione, visuale, stato di conservazione e criticità.

Tutto considerato, basandosi sugli elementi di stima comparativa, tenuto conto delle particolari caratteristiche tipologiche del fabbricato, destinazione, grado di conservazione, consistenza, per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, possa stimarsi come da calcolo di seguito riportato.

di settore
 nella zona
 interessata
 che si allega
 alla
 presente:

Per la
 determinazio
 ne del più
 probabile
 valore di
 mercato si è
 utilizzato un
 procediment
 o di stima
 comparativo,
 attraverso
 l'analisi
 dell'identifica
 zione del

TABELLA DESCRITTIVA DEI VALORI DI STIMA ASSEGNATI

DESCRIZIONE	CONSISTENZA Sup. commerciale	VALUTAZIONE UNITARIA	VALORE DI STIMA
appartamento al piano terreno	69,00	1.100,00	75.900,00
quota del 50 % su ripostiglio comune	1,57	1.100,00	1.727,00
quota del 50 % su area cortilizia comune	7,89	1.100,00	8.679,00
SOMMANO			86.306,00

- - - - -

In considerazione dell'esplicita richiesta da parte committente, si esprime anche una valutazione sulla base dell'ipotesi di compravendere l'unità immobiliare in oggetto unitamente alla restante parte del fabbricato che comprende un'altra unità immobiliare ad uso residenziale ed un garage. Favorendo così la parte acquirente nell'acquisire l'intero fabbricato e relative parti comuni.

Pertanto, nel caso di vendita dell'intero edificio si esprime la seguente valutazione:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA Sup. commerciale	VALUTAZIONE UNITARIA	VALORE DI STIMA
appartamento al piano terreno	69,00	1.250,00	86.250,00
quota del 50 % su ripostiglio comune	1,57	1.250,00	1.962,50
quota del 50 % su area cortilizia comune	7,89	1.250,00	9.862,50
SOMMANO			98.075,00

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.
Forlì, 15 febbraio 2021

Il tecnico incaricato

Antonio Gabriele Esposito