



**PERIZIA ESTIMATIVA DELLE
UNITA' IMMOBILIARI SITE IN FORLÌ (FC),
DI PROPRIETA'
SEDE DI FORLÌ (FC)**



Committente :

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Brasina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì al n. 1612/A, iscritto all'Albo speciale dei consulenti tecnici del Tribunale di Forlì, con studio professionale in Forlì, Via G. Bonali, 12, a seguito degli opportuni accertamenti effettuati, redige la presente perizia tecnica ad espletamento dell'incarico ricevuto relativamente alle unità immobiliari facenti capo alla società Impresa

OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima il valore di mercato i seguenti beni immobili :

- N.2 negozi in Via dei Filergiti n.20-24;
- N. 6 posti auto ancora categoria F/1 in Via dei Filergiti ;

ACCERTAMENTI

Il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Forlì-Cesena per rilevare ed accertarne la relativa provenienza e la situazione catastale; sintetizzando la lettura della documentazione catastale i beni risultano così censiti :

Situazione aggiornata al : 29/05/2023

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **I**

Codice Fiscale: **0**

Immobili nel comune di: **FORLÌ** Codice: **D704**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	F	Proprietà per 1/1	FORLÌ(FO) VIA DEI FILERGITI	178	1528		Cat.F/1		Euro.	1011648	
☐	F	Proprietà per 1/1	FORLÌ(FO) VIA DEI FILERGITI n. 24 Piano T	178	445	7	Cat.C/1	10	69 m ²	Euro. 3239,27	
☐	F	Proprietà per 1/1	FORLÌ(FO) VIA DEI FILERGITI n. 20 Piano T	178	445	8	Cat.C/1	10	43 m ²	Euro 2018,67	

Comune di FORLÌ

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
178	445	7	C/1	10	69 mq	€ 3.239,27
178	445	8	C/1	10	43 mq	€ 2.018,67
178	445	14	F/1	3	6 posti auto	

Intestatari :

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1		Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

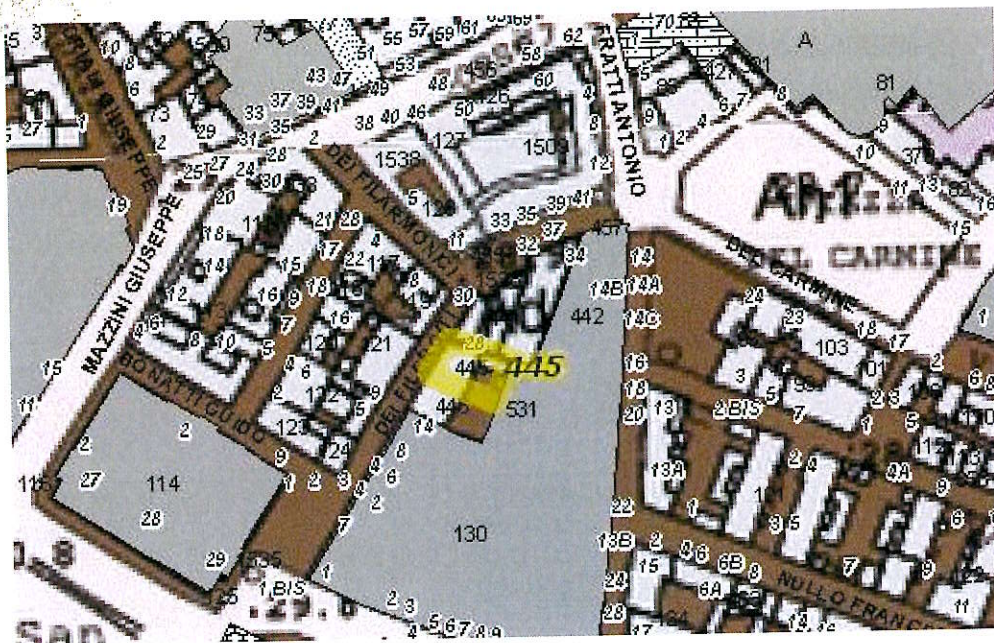
Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel centro storico del Comune di Forlì a destinazione residenziale, ben collegate ai servizi cittadini, adiacente a edifici architettonicamente di discreto livello; risultano servite dalle principali opere di urbanizzazione.

Oltre ai servizi primari, quali ospedale, scuole, piscina comunale, parco urbano, che non distano più di 2/4 km, si è in prossimità della stazione ferroviaria.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

Gli immobili sono di seguito evidenziati nelle rispettive tavole urbanistiche del RUE del Comune di Forlì :





IMMOBILE VIA DEI FILARGITI N.20-24

Art. 29.11 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti, di recente edificazione, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In tali casi sono consentite le seguenti categorie di intervento della ristrutturazione edilizia.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano avere le seguenti caratteristiche :
edificio con struttura in muratura, copertura in coppi, infissi in legno monocamera, impianti autonomi, tale costruzione necessita di interventi di manutenzione di ristrutturazione standard; si applicherà un coefficiente di ragguaglio pari 0,70

STIMA

Le indagini di mercato effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare e sulla scorta dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio Ufficio di Forlì (OMI di Forlì) hanno fornito le seguenti indicazioni :



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **FORLÌ**

Comune: **FORLÌ**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO**

Codice zona: **B3**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1500	2100	L	8,2	14,2	L

Stampa

Legenda

Visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, vengono assunti i parametri di €/mq 2.000 €/mq riportati nella tabella seguente, i quali risultano fattorizzati in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso (applicando un coefficiente di ragguglio pari a 1,00).

CALCOLO DELLA CONSISTENZA E VALORE COMMERCIALE

							01/05/2023		
	indirizzo	foglio	part	sub	cat	sup calcolata	VALORE €/mq	coeff. VETUS TA	VALORE COMMERCIALE
Forlì	via Filergiti 24	178	445	7	C/1	115	2.000	0,70	161.000,00
Forlì	via Filergiti 24	178	445	8	C/1	85	2.000	0,70	119.000,00
Forlì	via Filergiti 24	178	1528		F/1	60	1.000	1,00	60.000,00
SOMMANO									340.000,00

VALORE IMMOBILE :

Il valore così ottenuto tiene conto anche degli oneri di manutenzione sia straordinaria sia ordinaria necessaria ai fini di un eventuale compravendita. Ai fini di un pronto realizzo, si considera un coefficiente di sconto pari al 20% del prezzo.

Pertanto il valore del compendio immobiliare in carico alla società
risulta :

- VALORE COMMERCIALE = €. 340.000,00

- VALORE PRONTO REALIZZO (SCONTO 20%) = €. 272.000,00

Il sottoscritto tecnico incaricato ha ritenuto opportuno procedere nella valutazione adottando il metodo sintetico ed applicando valori correnti di mercato per beni immobili di tale tipologia.

La valutazione assegnata all'immobile alla data odierna risulta :

€ 340.000,00 (euro trecentoquarantamila/00)

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Forlì' 29/05/2023



**PERIZIA ESTIMATIVA DELLE
UNITA' IMMOBILIARI SITE IN FORLÌ (FC),
DI PROPRIETA'
SEDE DI FORLÌ (FC)**

ALLEGATO

Via dei Filergiti

Committente :

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp features a star in the center and text around the perimeter, which is partially obscured by the signature.

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FORLÌ



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 11, di catasto terreni 3



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 149 Particella 1822 Subalterno 17

Indirizzo: VIA CARLO ARMELLINI n. 207-209 Piano S1-T - 1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 4.350,00, Categoria D/8^a)

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94),

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ (D704) (FO) Foglio 149 Particella 1822



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 149 Particella 1822 Subalterno 18

Indirizzo: VIA CARLO ARMELLINI n. 27 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 342,57, Categoria C/2^b), Classe 3, Consistenza 99 m²

Dati di superficie: Totale: 110 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ (D704) (FO) Foglio 149 Particella 1822

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

sede in FORLÌ (FC) Diritto di: Proprietà per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FORLÌ (D704)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 4.692,57 Superficie: 99 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di FORLÌ' (D704) (FO)

Foglio 178 Particella 1528

Indirizzo: VIA DEI FILERGITI

Dati di classamento: Categoria F/1^o

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ' (D704) (FO) Foglio 178 Particella 1528

Partita: 1011646



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di FORLÌ' (D704) (FO)

Foglio 178 Particella 445 Subalterno 7

Indirizzo: VIA DEI FILERGITI n. 24 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 3.239,27, Categoria C/1^o, Classe 10, Consistenza 69 m²

Dati di superficie: Totale: 62 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ' (D704) (FO) Foglio 178 Particella 445



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di FORLÌ' (D704) (FO)

Foglio 178 Particella 445 Subalterno 8

Indirizzo: VIA DEI FILERGITI n. 20 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 2.018,67, Categoria C/1^o, Classe 10, Consistenza 43 m²

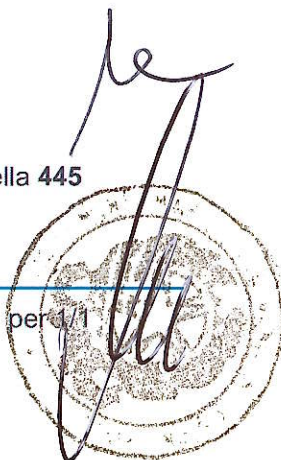
Dati di superficie: Totale: 74 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ' (D704) (FO) Foglio 178 Particella 445

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe intestati: 1

sede in FORLÌ' (FC) Diritto di: Proprietà per 1/1



> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FORLÌ (D704)
Numero immobili: 3 Rendita: **euro 5.257,94** Superficie: 112 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 150 Particella 25 Subalterno 2

Indirizzo: VIA BALZELLA Piano 1-2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 356,36**, Rendita: **Lire 690.000**, Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **6,0** vani

Dati di superficie: Totale: 117 m² Totale escluse aree scoperte ^{f)}: 114 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ (D704) (FO) Foglio 150 Particella 25
Partita: 1000911



Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 180 Particella 295 Subalterno 49

Indirizzo: VIA MERENDA n. 15 Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 815,43**, Categoria **C/2^b**, Classe **2**, Consistenza **277** m²

Dati di superficie: Totale: 333 m²

ACCERTAMENTO IN AUTOTUTELA CHE ANNULLA IL PRECEDENTE RELATIVO ALLA VARIAZIONE PROT.2979 DEL 13/01/2015, ED AVENTE LA MEDESIMA DATA DI EFFICACIA DEL PROVVEDIMENTO ANNULLATO. ISTANZ APROT.22973/2015,

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ (D704) (FO) Foglio 180 Particella 295



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 150 Particella 25 Subalterno 3

Indirizzo: VIA BALZELLA n. 41 Piano S1-T - 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 7.108,80**, Categoria **D/7^g**

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94),

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ (D704) (FO) Foglio 150 Particella 25



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 149 Particella 1822 Subalterno 16

Indirizzo: VIA CARLO ARMELLINI n. 27 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 142,13**, Categoria **C/6^h**, Classe **2**, Consistenza **32 m²**

Dati di superficie: Totale: **36 m²**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ (D704) (FO) Foglio 149 Particella 1822

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 9 - totale righe intestati: 1

sede in FORLÌ (FC) Diritto di: Proprietà per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FORLÌ (D704)

Numero immobili: 4 Rendita: **euro 8.422,72** Vani: **6,0** Superficie: **309 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 149 Particella 1828

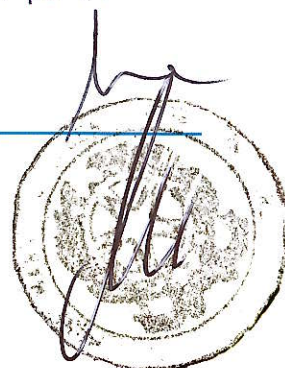
Indirizzo: VIA EUGENIO BERTINI n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria **F/1^c**, Consistenza **2177 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ (D704) (FO) Foglio 149 Particella 1828

> Intestazione attuale dell'immobile n. 10 - totale righe intestati: 1

sede in FORLÌ (FC) Diritto di: Proprietà per 1/1



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FORLÌ (D704)
Numero immobili: 1 Superficie: 2177 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati identificativi: Comune di FORLÌ' (D704) (FO)

Foglio 149 Particella 1829 Subalterno 1

Indirizzo: VIA EUGENIO BERTINI n. 156 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 745,00**, Categoria D/8^a)

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94),

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FORLÌ' (D704) (FO) Foglio 149 Particella 1829

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 11 - totale righe intestati: 2**

1 sede in FORLÌ' (FC) Diritto di: Proprieta' per 1/2
FORLÌ' (FC) Diritto di: Proprieta' per 1/2

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FORLÌ (D704)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 745,00**



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di FORLÌ' (D704) (FO)

Foglio 149 Particella 21

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 60,81 Lire 117.745; agrario Euro 40,98 Lire 79.350

Superficie: 6.348 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AD1¹⁾ AD¹⁾

Partita: 271191



Data: 04/04/2023
Ora: 11:25:45
Numero Pratica: T146216/2023
Pag: 6 - Segue

> Intestazione attuale dell'immobile n. 12 - totale righe intestati: 1

sede in FORLÌ (FC) Diritto di: Proprietà per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FORLÌ (D704)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 60,81 Reddito agrario: euro 40,98 Superficie: 6.348 m²



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 71 Particella 529

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 323,94; agrario Euro 133,10

Superficie: 12.272 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BD3^k ADⁱ



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 71 Particella 530

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,86 Lire 5.537; agrario Euro 1,94 Lire 3.750

Superficie: 300 m²

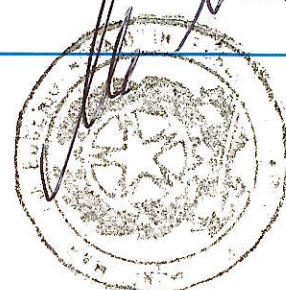
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BD3^k ADⁱ

Partita: 618

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 13 al n. 14 - totale righe intestati: 1

sede in FORLÌ (FC) Diritto di: Proprietà per 1/1



> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FORLÌ (D704)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 326,80** Reddito agrario: **euro 135,04** Superficie: **12.572 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **11** Rendita: **euro 19.118,23** Vani: **6,0** Superficie: **2697 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 387,61** Reddito agrario: **euro 176,02** Superficie: **18.920 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



Legenda

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito
- c) F/1: Area urbana
- d) C/1: Negozi e botteghe
- e) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- f) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- g) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- h) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- i) AD1: Consorzio cerchia - cerchia di bussecchio
- j) AD: Consorzio cerchia - generale
- k) BD3: Consorzio cerchia - lama s. giorgio

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 mm
Protocollo pratica T128258/2023
29-Mag-2023 11:25:23

Comune: (FO) FORLI Foglio: 178

1 Particella: 1528

E-23100

$$N = -34300$$

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì

Dichiarazione protocollo n. FO0143128 del 24/09/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Dei Filergiti

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 178

Particella: 445

Subalterno: 7

Compilata da:
Orioli Daniela

Iscritto all'albo:
Architetti

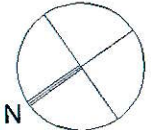
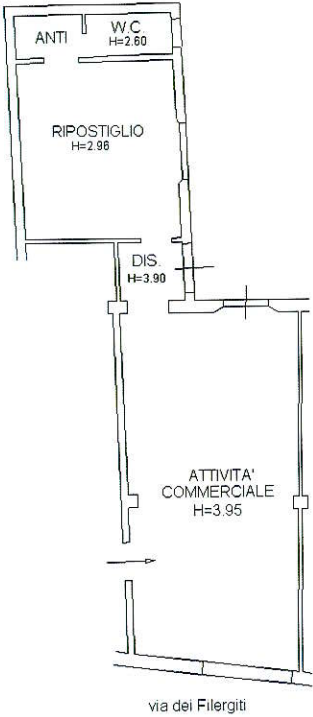
Prov. Forlì

N. 731

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0143128 del 24/09/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Dei Filergiti

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 178

Particella: 445

Subalterno: 8

Compilata da:
Orioli Daniela

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Forlì

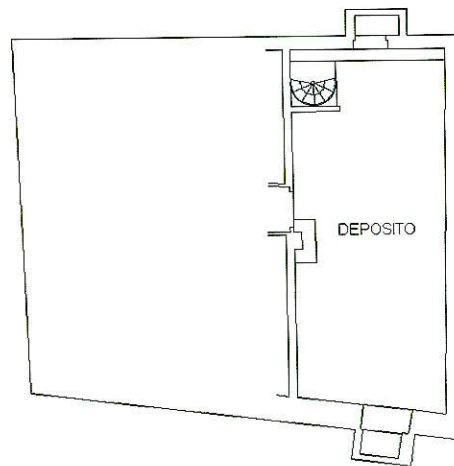
N. 731

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H=2.28



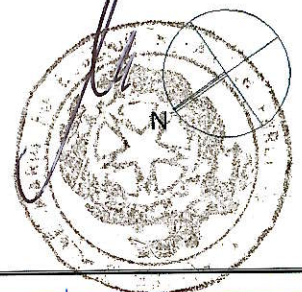
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO
E DEL CATASTO - FORLÌ



PIANO TERRA



via dei Filergiti



• Ultima planimetria in atti

• ata: 08/06/2023 - n. T18319 - Richiedente: BRSNDR70P16D705F

• Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



REPERTORIO N. 61667

VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno otto del mese di giugno nel mio Studio in Forlì, Largo De Calboli n. 14.

8 GIUGNO 2023

Innanzi a me dott. Mario De Simone Notaio in Forlì iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Forlì e Rimini;

è presente il Signor Brasina ing. Andrea nato a Forlimpopoli il 16 settembre 1970, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì al n.1612/A e all'Albo speciale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 146, con studio in Forlì, via Guido Bonali n. 12;

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi presenta l'avanti estesa Relazione Tecnica di Stima che precede, chiedendo di asseverare con giuramento il documento stesso, aderendo alla richiesta, io Notaio ammonisco, ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Il comparente conferma in ogni sua parte la sopra estesa dichiarazione, sotto il vincolo del prestato giuramento.

Io Notaio ho letto al comparente che lo approva quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia per fogli uno e pagine una.



