



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA SOMMARIA immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto di Stima

Immobile non residenziale sito in Comune di Forlì (FC) – Via dei Molini 17 -

Proprietà/Committente



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Forlì, 14 Novembre 2018

Tecnico Incaricato

geometra barbara mazzoni
(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





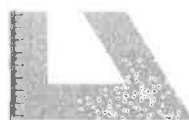
Barbara Mazzone geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

INDICE



1) PREMESSA	pag. 3
2) SINTESI OPERAZIONI SVOLTE	pag. 3
3) CENSIMENTO CATASTALE DEI BENI IN STIMA	pag. 4
3.1 – Catasto Terreni – Visura	pag. 4
3.2 – Mappa Catasto Terreni	pag. 4
3.3 – Catasto Fabbricati – Visure	pag. 5
3.4 – Elenco Immobili	pag. 5
3.5 – Planimetrie Catastali	pag. 6
3.6 – Proprietà dei Beni	pag. 8
4) DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA PROPRIETÀ	pag. 9
5) BREVE DESCRIZIONE BENI DEI BENI IN STIMA	pag. 9
6) CENNO URBANISTICO	pag. 10
7) RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 11
8) STIMA SOMMARIA DEI BENI (Ritenuti)	pag. 14
9) CONCLUSIONI	pag. 18





1) PREMESSA

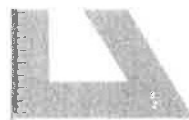
La sottoscritta **Geometra Mazzoni Barbara**, nata a Forlì (FC) il 18/07/1969, codice fiscale MZZ BBR 69L58 D704J, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n.1595, con Studio in Forlì, Via Cervese n.53 ed ivi residente, in qualità di tecnico incaricato dalla committenza [REDACTED], nella persona del Legale Rappresentante Sig. [REDACTED] alla redazione di una STIMA volta ad individuare il più probabile valore di mercato di un immobile non residenziale di proprietà della suindicata società, redige di seguito il proprio elaborato tecnico-estimativo al momento inteso come stima sommaria, esponendo le operazioni svolte per lo scopo.

In questo passaggio si evidenzia che la scrivente non ha completato tutte le necessarie verifiche ed accertamenti finalizzati alla regolarità urbanistica e catastale dei beni, quindi i beni vengono stimati in base al loro stato attuale così come visto in loco, senza entrare nel merito di eventuali difformità o simili, se e come ve ne fossero; per questo motivo la sottoscritta si riserva di approfondire ed estendere le proprie prestazioni allo scopo di redigere una vera e propria Perizia di Stima, sviscerando le tematiche sostanziali per i beni così da perfezionare/aggiornare eventualmente il più probabile valore di mercato.

La stima è richiesta dalla committenza in previsione del deposito della domanda di concordato preventivo riguardante la stessa [REDACTED]

2) SINTESI OPERAZIONI SVOLTE

- In data 23/10/2018: Reperimento telematico presso l'Agenzia del Territorio di Forlì (Catasto) della documentazione relativa ai beni oggetto di stima, quali Visure storiche Catasto Terreni, Visure storiche Catasto Fabbricati, Mappa Catasto Terreni.
- In data 25/10/2018: Reperimento presso Uffici dell'Agenzia del Territorio di Forlì (Catasto) delle Planimetrie relative alla unità immobiliari oggetto di stima.
- In data 26/10/2018: Sopralluogo in loco sito in Comune di Forlì (FC) – Via dei Molini 17, unitamente alla proprietà con accesso all'interno e all'esterno dell'immobile per visionare lo stato dei luoghi e fotografare i beni da valutare e stimare.
- In data 26/10/2018: Consegna a cura della proprietà di documentazione tecnica riguardante l'unità immobiliare sita al piano terra.
- In data 06/11/2018: Inizio delle Ispezioni Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) relativi ai beni immobiliari.



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

- In data 12/11/2018: Reperimento telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) della Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria sull'unità immobiliare piano terra.

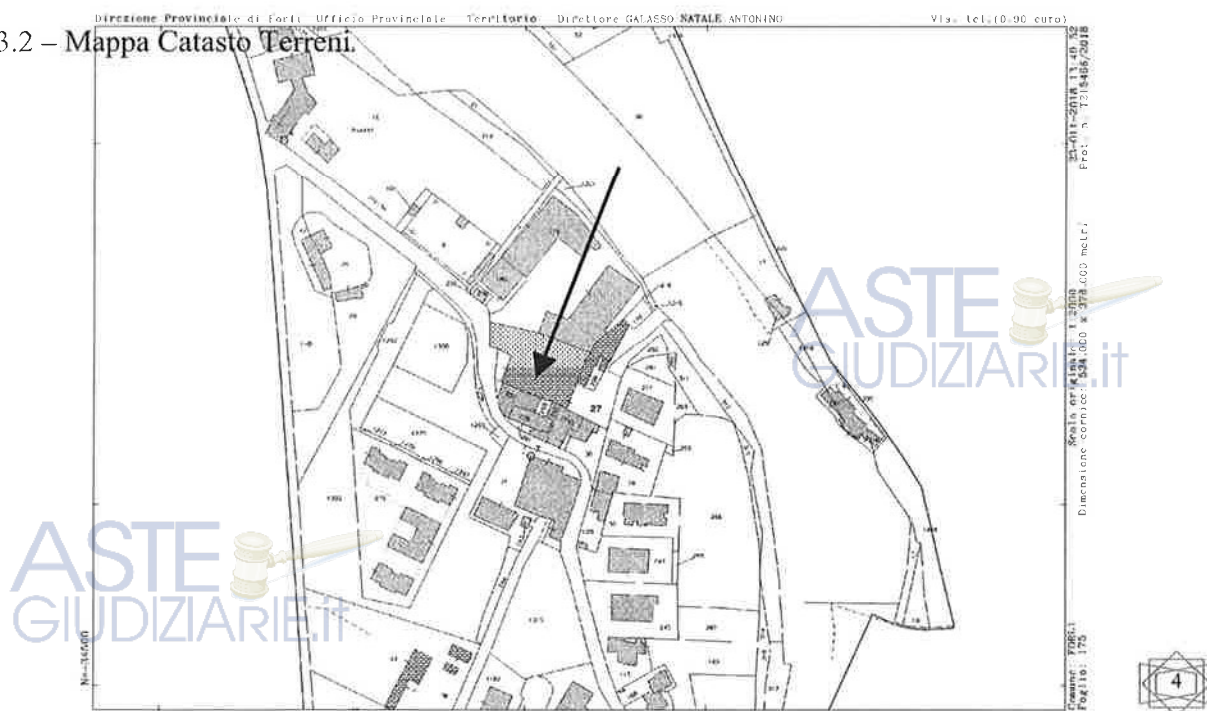
- Ad oggi 14/11/2018: Studio e ricerca condotta dalla scrivente attraverso osservazione dell'attuale panorama del mercato immobiliare per edifici simili sul territorio locale; verifica e riscontro dei valori OMI attuali, valutazione dell'attuale redditività in funzione del contratto locativo in essere e che riguarda l'unità immobiliare al piano terra, calcolo delle singole superfici commerciali dei beni elaborando in formato digitale le porzioni immobiliari di interesse così come rappresentate parte nelle planimetrie catastali e parte nei disegni depositati presso il Comune con riguardo all'unità posta a piano terra, ovvero non si è proceduto ad un rilievo di dettaglio in loco; a seguire valutazione di stima e stesura della presente relazione.

3) CENSIMENTO CATASTALE DEI BENI IN STIMA

3.1 - Catasto Terreni – Visura

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
LOTTO URBANO	Comune di FORLÌ Via dei Molini 17	175	27	ENTE URBANO	2.355,00	-	-
LOTTO URBANO	Comune di FORLÌ Via dei Molini 17	175	238	ENTE URBANO	552,00	-	-

3.2 – Mappa Catasto Terreni.





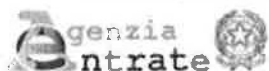
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

3.3 – Catasto Fabbricati - Visure

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
ABITAZIONE CON TERRAZZO ESCLUSIVO	Via dei Molini 17	Primo e Secondo	175	27	7	-	A/4	4	6,5 vani	386,05	Totale 191mq Totale escluse aree scoperte** 178mq
ARCHIVIO CON CORTE ESCLUSIVA	Via dei Molini 17	Terra	175	27 238	21 5	-	D/7	-	-	5.050,00	-
LABORATORIO CON TERRAZZO ESCLUSIVO	Via dei Molini 17	Terra e Primo	175	27	22	-	D/7	-	-	778,00	-

** Si intendono 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).

3.4 – Elenco Immobili



Elenco Immobili Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2018

Data: 14/11/2018 - Ora: 19:28:44
Visura N.: T357939

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: FORLÌ (D704) (FO)
Foglio: 175
Particella: 27
Elenco Parziale



Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	175	27	4		C/3	2	352 mq		1.290,73	2.499.200	VIA DEI MOLINI, Piano T
2	175	27	5		C/3	2	104 mq		381,35	738.400	VIA DEI MOLINI, Piano T
3	175	27	7		A/4	4	6,5 vani		386,05	747.500	VIA DEI MOLINI, Piano 1 - 2
4	175	27	8		F/1						VIA DEI MOLINI, Piano T
5	175	27	9					A			VIA DEI MOLINI, Piano T-1 - 2
6	175	27	11					A			VIA DEI MOLINI, Piano T
7	175	27	12					A			VIA DEI MOLINI, Piano T
8	175	27	16		A/10	2	4 vani		1.136,21	2.200.000	VIA DEI MOLINI, Piano T
9	175	27	18		C/2	4	12 mq		48,96	94.800	VIA DEI MOLINI, Piano T
10	175	27	19					A			VIA DEI MOLINI, Piano T
11	175	27	20					A			VIA DEI MOLINI, Piano T
12	175	238	5		D/7				5.050,00	9.778.164	VIA DEI MOLINI, 17 Piano T
12	175	27	21								
13	175	238	6		D/7				778,00	1.508.418	VIA DEI MOLINI, 17 Piano T-1
13	175	27	22								

Unità immobiliari n. 13 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

3.6 – Proprietà dei beni

La proprietà dei beni oggetto di stima, per l'intera quota di piena proprietà 1/1 è la seguente:

4) DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA PROPRIETA'

Copia cartacea delle pratiche edilizie che hanno riguardato l'unità immobiliare ad uso ARCHIVIO :

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) P.G. N.68065/2006 avente ad oggetto opere di restauro e risanamento conservativo oltre a cambio di destinazione d'uso da capannone artigianale ad archivio;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) P.G. N.59391/2007 (Variante in corso d'opera alla precedente);
- Copia delle Variazioni Catastali relative ai beni non residenziali di proprietà;
- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' P.G. N.73850/2007.
- Comunicazione del 11/12/2007 rilasciata dal Comune di Forlì alla B.T.R. in cui si indicava che tali pratiche di restauro e risanamento conservativo, alla luce della vigente L.R.31/2002 non fossero più soggette al rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, ovvero la pratica veniva archiviata.
- Copia cartacea di CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN FORLÌ VIA DEI MOLINI N.17 AD USO ARCHIVIO CARTACEO DEL TRIBUNALE, Repertorio Generale n.28523 del 2007 – registrato a Forlì il 29/06/2007 N.4760 M.3°, stipulato fra il COMUNE DI FORLÌ e la [REDACTED] avente ad oggetto la locazione dell'unità immobiliare censita al Fg. 175 Part.IIIa 27 Sub.21 graffata con Part.IIIa 238 Sub.5 (come sopra meglio identificata).

Il contratto di cui sopra come riferito dalla proprietà, risulta in essere e valido dalla data del 01/10/2007 fino alla data del 30/09/2025.

Il canone stabilito in tale contratto risulta essere pari ad € 60.109,08 oltre ad IVA da corrispondersi in due rate semestrali.

5) BREVE DESCRIZIONE DEI BENI IN STIMA

Le unità immobiliari sono inserite in un complesso esistente da data antecedente il 1967, nel merito esse sono contestualizzate in quello che era lo stabilimento occupato per la lavorazione della carta (ex cartaria); la zona in cui ricade è quella chiamata "Romiti"; in prossimità del Cimitero dei Romiti; zona della città di Forlì verso Castrocaro Terme.



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Trattasi di edificio in muratura con forma geometrica in pianta irregolare; su vari livelli e coperture a varie falde.

Al piano terra si trova l'unità ad uso ARCHIVIO che comprende oltre agli spazi coperti veri e propri, anche una corte esclusiva rivolta sul retro stradale.

Al piano primo si trova l'unità ad uso LABORATORIO che comprende oltre al locale principale anche un ampio terrazzo esclusivo.

Al piano primo e secondo si trova l'unità ad uso ABITAZIONE che comprende oltre la porzione principale vera e propria anche una camera ed un ampio terrazzo esclusivo posti al piano secondo.

Sostanzialmente l'unità in buone condizioni essendo stata oggetto di lavori di risanamento risulta l'ARCHIVIO, dotato di finiture interne, dotazioni, servizi ed impianti risalenti alla data del 2006/2007 circa (come documentano le pratiche fornite dalla proprietà).

Il laboratorio e l'abitazione risultano invece in condizioni di ammaloramento non essendo state coinvolte dai lavori del 2006/2007 e alla loro età.

La scrivente puntualizza che non essendo stato concluso al momento l'accertamento presso gli uffici competenti quali ad esempio l'Archivio del Comune di Forlì e/o l'Archivio di Stato, non è possibile indicare la data certa della costruzione di cui trattasi.

Tali approfondimenti saranno senz'altro perfezionati in fase di redazione della Perizia Tecnico-Estimativa per i beni, ove sarà riferito un dettaglio crono-storico dell'immobile.

6) CENNO URBANISTICO

Dalla consultazione telematica degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Forlì si rileva che l'edificio in cui sono ricomprese tutte le unità immobiliari oggetto di stima appartengono ai Nuclei Storici esterni alla città; si fa riferimento alla Tavola NS-4 del RUE – “9 Romiti P-19-27” in cui si può rilevare che l'immobile sia classificato A5-3 “Edifici e complessi con altre funzioni produttive (Mulini, Fornaci, ecc).





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

8) STIMA SOMMARIA DEI BENI (Ritenuti gli attuali e più probabili valori di mercato)

Alla luce di quanto sopra esposto la scrivente ha elaborato tutti i dati ed elementi ritenuti utili per giungere ad una stima sommaria dei beni, considerandoli singolarmente, riservandosi di aggiornare tale stima alla conclusione delle operazioni ritenute necessarie per elaborare la propria Perizia.

LOTTO 1 = ARCHIVIO

Superficie Commerciale calcolata = Mq. 1.027,00

VALORE STIMATO = € 600.000,00 (Euro Seicentomila/00).

A Reddito attualmente (Contratto di cui sopra).

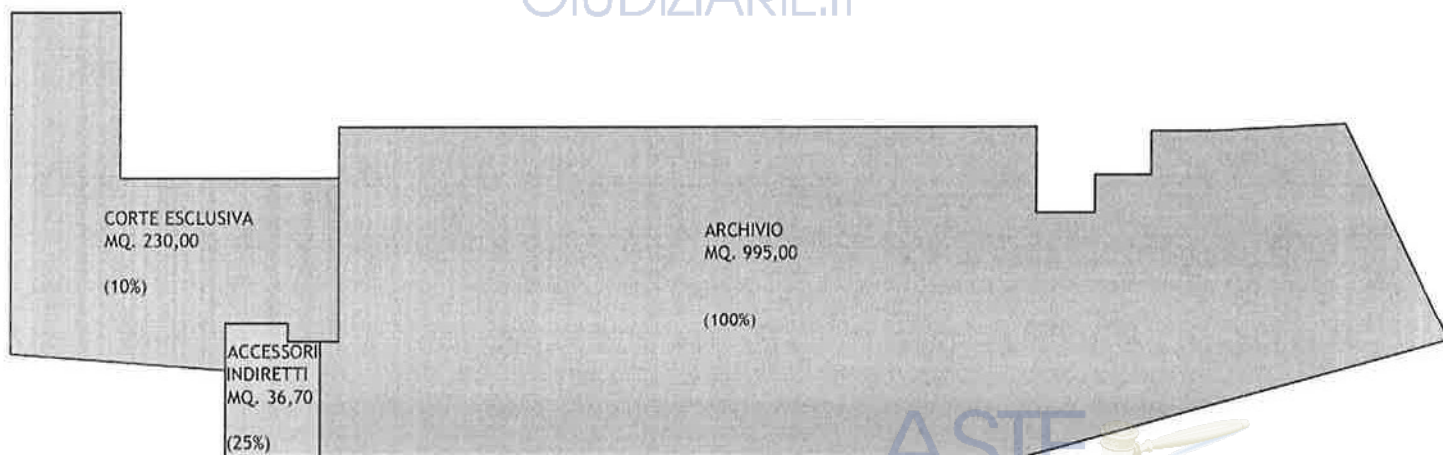
Questa unità è gravata da IPOTECA VOLONTARIA Trascritta a Forlì all'Art.986/2011, a garanzia di Mutuo Fondiario a favore della BANCA DI CREDITO E RISPARMIO DI ROMAGNA SOCPIETA' PER AZIONI sull'intera quota di proprietà 1/1 di [REDACTED] come sopra meglio identificata.

LOTTO 1

PIANO TERRA

Fg.175 P.Ila 27 Sub.21

ARCHIVIO con corte esclusiva



S.Comm.le = MQ. 1.027,00

VALORE STIMATO = **€ 600.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

LOTTO 2 = LABORATORIO

Superficie Commerciale calcolata = Mq. 214,00

VALORE STIMATO = € 60.000,00 (Euro Sessantamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

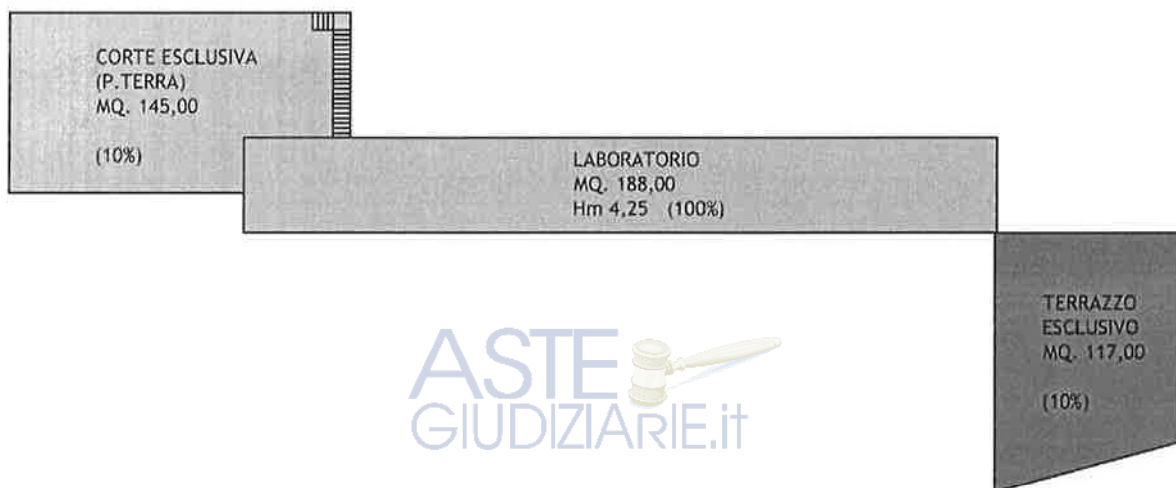
LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

Fg.175 P.lla 27 Sub.22

LABORATORIO con corte e terrazzo esclusivi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

S.Comm.le = MQ. 214,00

VALORE STIMATO = € 60.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

LOTTO 3 = ABITAZIONE

Superficie commerciale Mq. 169,00

VALORE STIMATO = € 70.000,00 (Euro Settantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

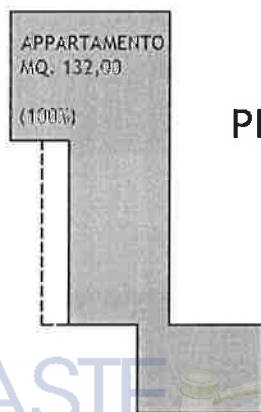
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

PIANO PRIMO e SECONDO

Fg.175 P.lla 27 Sub.7

APPARTAMENTO con terrazzo esclusivo



PIANO 1°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO 2°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

S.Comm.le = MQ. 169,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE STIMATO = € 70.000,00





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

9) CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico professionale conferitomi, io sottoscritta **Geometra Barbara Mazzoni** come in calce meglio identificata, ritengo di avere raggiunto la stima immobiliare SOMMARIA attesa per i beni di interesse, attestandola in un VALORE FINALE di **€ 730.000,00** (Euro Settecentotrentamila/00).

Non si producono allegati avendo integrato nel corpo della relazione parte dei documenti citati oltre alle foto scattate in occasione della visita presso l'immobile avvenuta in data 26/10/2018.

Forlì, 14 Novembre 2018

Il Tecnico Incaricato:
geometra barbara mazzoni
(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it