



Barbara Mazzoni geometra
via Gervasio 53 Forlì (FC)
0543 711963
e-mail: zms@cciaa-ferli.it - mazzoni@cciaa-ferli.it
ECCO il tuo professionista

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Oggetto di Stima:
Beni IMMOBILI e MOBILI



n. 12/2018

ASTE GIUDIZIARIE



Forlì, 15 Marzo 2019

Professionista Incaricata:

Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PREMESSA

Con accettazione di incarico professionale dell'Ottobre 2018, la scrivente **Geom. BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervese n.53, ha assunto impegno nel ruolo di Tecnico Professionista incaricata dalla Società [redacted] con sede in Forlì Viale Vittorio Veneto n.8 – Mercato Ortofrutticolo Stradario 17732 10 – p.iva e codice fiscale 02046870404 – Numero REA FO-236575, per la descrizione e stima dei beni immobili e mobili, sia quelli di proprietà attuale della società medesima, sia quelli di proprietà attuale dei due soci e rappresentanti dell'impresa rispettivamente Sig.ra [redacted] [redacted] entrambi

La sottoscritta avendo svolto le indagini, verifiche, ispezioni ed accertamenti ritenuti necessari per giungere alla valutazione tecnico-estimativa richiesta, ha sviluppato la Perizia che segue avente ad oggetto il complesso dei beni immobili e mobili di interesse.

Dato che il compendio immobiliare risulta costituito da vari beni tutti dislocati sul territorio del Comune di Forlì (FC), la sottoscritta ha considerato di fornire dei lotti suddividendoli dal punto di vista della loro autonoma destinazione, utilizzo e posizione e quindi atti ad essere offerti in vendita distintamente gli uni dagli altri.

Per dare ordine e chiarezza alla lettura di questa perizia la scrivente ha organizzato la stessa suddividendola come segue:

SEZIONE BENI IMMOBILI

- PARTE I (Lotto A + Lotto B + Lotto C)
- PARTE II (Lotto D + Lotto E)
- PARTE III (Lotto F)
- PARTE IV (Lotto G)

SEZIONE BENI MOBILI

SEZIONE RIEPILOGO

SEZIONE ELENCO ALLEGATI.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
e.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

SEZIONE BENI IMMOBILI

Perizia Immobiliare per complessivi n.7 Lotti
(A + B + C + D + E + F + G)

PARTE I

n. 3 Lotti

- Lotto A = LOCALI USO ARCHIVIO piano terra - Via dei Molini n.17 Forlì
- Lotto B = LABORATORIO 1° piano - Via dei Molini n.17 Forlì
- Lotto C = APPRATAMENTO 1°e 2° piano – Via dei Molini n.17 Forlì

01) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E DIRITTI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

01.1) IDENTIFICAZIONE BENE

La sottoscritta a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare i beni dividendoli in n. 3 Lotti (Lotto A + Lotto B + Lotto C) rispettivamente così configurati :

Lotto A =

- PIENA PROPRIETA' per l'intera quota 1/1 di LOCALI AD USO ARCHIVIO al piano terra, con vano centrale termica e corte esclusiva sul retro, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta sul fronte strada, disimpegno piano terra e vano scala - nell'immobile sito in Via dei Molini 17 – Forlì - risalente ad epoca ante 1967.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

01.2) DATI CATASTALI E DIRITTI

01.2.1 - Catasto Terreni (AII.01 + AII.02 + AII.27)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -						
		Fg	P.IIIa	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	-	-	

01.2.2 - Catasto Fabbricati

LOTTO A ricadente nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ' come tabella che segue:

Intestazione catastale (AII.03) Visura Storica Catasto Fabbricati:



Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
ARCHIVIO, C.T. e CORTE ESCLUSIVA	Via dei Molini 17	T	175	27 238	21 5	-	D/7			5.050,00	

01.3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare che compone il Lotto A è costituito da ampi locali situati al piano terra con destinazione attuale ad uso archivio, inseriti in un edificio storico della zona dei Romiti di Forlì, e per questo motivo è classificato negli strumenti urbanistici vigenti come appartenente ai sistemi di insediamenti storici (ovvero risulta ricadere in Zona A5 (Territorio esterno al centro storico); nel caso specifico l'edificio è classificato A5.3 appartenendo originariamente agli Edifici e complessi con altre funzioni produttive (Mulini, Fornaci, ecc.).



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



artigianle che era ad archivio quale attualmente è con regolari pratiche edilizie presentate al Comune di Forlì. Sostanzialmente i lavori hanno riguardato gli impianti idrico-sanitario ed elettrico oltre ad opere di coibentazione e controsoffittature necessarie ai fini della certificazione antincendio richiesta dalle normative e opere interne di divisione dei due ambienti archivio.

La superficie utile netta interna è pari a mq. 454,46 l'archivio sul retro e mq. 451,32 l'archivio sul fronte strada per un totale di mq. 905,78 calpestabili; oltre bagno di mq. 3,22 circa, bagno di mq. 5,55 e corridoio di mq. 10,08; le altezze interne utili al controsoffitto variano da ml. 5,24 nella zona di archivio verso il retro, ml.4,90 nella zona di archivio centrale e ml. 6,45 nella zona di archivio verso il fronte strada. Il controsoffitto è realizzato con pacchetto in grado di conferire resistenza al fuoco REI 180'; anche le pareti interne hanno resistenza al fuoco REI 180'.

Le altezze originarie strutturali, ovvero senza considerare l'interposto controsoffitto, risultano variabili da ml. 5,10 nei punti più bassi fino a ml. 8,39 raggiunti al coimo (nella parte coperta stondata) e ml. 6,70 nel punto più basso verso il fronte strada fino a ml. 9,61 nel colmo della medesima zona (questi dati si rilevano dalle tavole di progetto delle pratiche edilizie reperite).

La zona di archivio verso il fronte strada gode di illuminazione conferita da finestre lungo la parete su Via dei Molini.

Sono presenti impianto elettrico, antincendio e riscaldamento con condotte aeree in acciaio ed elementi emissivi ad aria.

I servizi igienici sono entrambi completi di pavimenti, rivestimenti e sanitari; uno dei due gode di finestra per aria e luce diretta. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate in colore bianco; il pavimento è di tipo industriale.

Di pertinenza all'archivio vi è il locale centrale termica situato nel cortile esclusivo di pertinenza sul retro; questo locale è in muratura e ha una superficie utile di mq. 21,42 come si legge dalla tavola di progetto.

Esternamente le facciate sulla Via dei Molini risultano impreziosite da modanature stilistiche con zoccolatura, elementi verticali e marcapiano in rilievo differenziati dalle porzioni tinteggiate in colore rosa; gli infissi sono metallici e a vetro. E' presente la lattoneria in copertura. La facciata sul retro risulta invece solo intonacata e priva di tinteggiatura.

Sia sul fronte strada che sul retro vi sono due corti scoperte di pertinenza. Tali spazi compresibilmente risultano complementari alla funzione cui assolve attualmente l'utilizzo dell'edificio in quanto, grazie alla possibilità di accesso, sosta e parcheggio e grazie alla presenza delle grandi aperture di ingresso sia verso strada che retro, potrà senza dubbio risultare



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

apprezzabile il contesto.

Nel merito, l'area cortilizia comune sul fronte si attesta in circa mq. 90,00 e quella sul retro esclusiva in circa mq. 230,00.

Nel complesso si riferisce che il bene immobile ad uso archivio risulta all'attualità in condizioni molto buone, dal punto di vista delle finiture, degli impianti presenti (Rif. Progetto nuovo impianto termico del 2007) **(A11.09)** delle proprietà specifiche antincendio e anche architettonico-funzionali al suo interno; senza trascurare il doppio servizio igienico. Si conclude riportando che, a chiusura dei lavori edili come indicati sopra, fu chiesto al Comune di Forlì il rilascio del Certificato di Agibilità totale per l'immobile archivio in data 19/11/2007; a seguire il Comune rispose alla proprietà richiedente che alla luce delle normative vigenti in quella data e al tipo di intervento, non era sottoposto a rilascio di agibilità e pertanto la pratica veniva giustamente archiviata presso il Comune essendosi concluso il procedimento.

01.4 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea del contesto immobiliare

(Le frecce indicano il capannone archivio)



ARIE

Publicazione
 riproduzione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

03) VALUTAZIONE DI STIMA

STIMA Lotto A (Valutazione ad immobile libero)*

- **PIENA PROPRIETA'** per l'intera quota 1/1 di LOCALI AD USO ARCHIVIO al piano terra, con vano centrale termica e corte esclusiva sul retro, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta sul fronte strada, disimpegno piano terra e vano scala - nell'immobile sito in Via dei Molini 17 – Forlì - risalente ad epoca ante 1967.

(* Si rimanda al Capitolo 09 e relative Considerazioni.

03.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

03.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate attraverso misurazione grafica sulla documentazione catastale ed edilizia.

Superficie Commerciale Lotto A

Archivio Mq. 995,00 x 100% = _____	Mq.	995,00 +
Centrale termica e rip. Mq.36,70 x 25% = _____	Mq.	9,18 +
Corte esclusiva retro Mq.230,00 x 10% = _____	Mq.	23,00 =
Totale Sup. Commerciale Lotto A arr.ta	mq.	1.027,00

03.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri

OMI – I° Semestre 2018 – Forlì – Capannoni tipici.

Mq. 1.027,00 x € 680,00/mq. = _____	€	698.360,00
- Coefficiente per età, qualità e stato : 0,80*		
€ 698.360,00 x 0,80 = _____	€	558.688,00

(* La sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età di circa 70 anni, la qualità e lo stato di finiture, impianti presenti e lo stato generale del bene.

VALORE STIMATO Lotto A, arrotondato =

€ 550.000,00

(Euro Cincquecentocinquantamila/00)



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
e.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

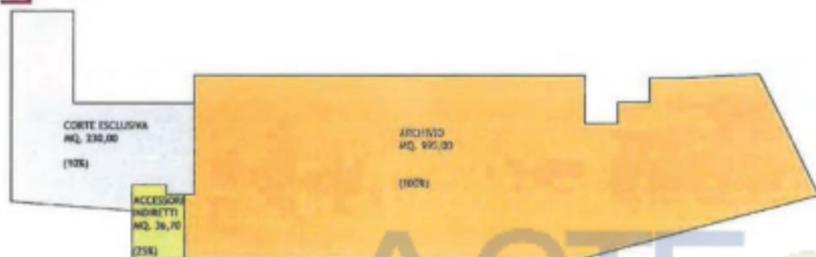


04) SCHEMA GRAFICO LOTTO A

LOTTO A

PIANO TERRA

Fg.175 P.III 27 Sub.21
ARCHIVIO con corte esclusiva



S.Comm. I.e = MQ. 1.027,00

VALORE STIMATO = € 550.000,00

ASTE GIUDIZIARIE



05) PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE

La proprietà ha consegnato alla sottoscritta copia delle pratiche autorizzative che hanno riguardato il Lotto A; pertanto, dopo verifica effettuata presso il Comune di Forlì, si è trovato riscontro alle medesime, regolarmente archiviate. Si elencano di seguito le pratiche rinvenute :

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto "Restaturo e Risanamento Conservativo - per il fabbricato ad uso magazzino situato in Via de' Mastini 13"

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR691.S8D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



che ha assunto il n. 68065/2006 di protocollo generale del 05/12/2006; con tale pratica venne chiesto il cambio di destinazione d'uso della porzione al piano terra dell'unità immobiliare da laboratorio artigianale ad archivio, con opere edili **(Al.05)**.

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera per il fabbricato ad uso archivio situato in Via dei Molini 17", che ha assunto il n. 59391/2007 di protocollo generale del 20/09/2007 **(Al.06)**.
- **RICHIESTA RILASCIO DEL CERTIFICATO D'AGIBILITA' TOTALE PER IL FABBRICATO SITO IN VIA DEI MOLINI N.17**, che ha assunto il n. 73850/2007 di protocollo generale del 19/11/2007 **(Al.07)**.
- **LETTERA DEL COMUNE DI FORLÌ**, a firma del Dirigente Servizio Edilizia, indirizzata alla proprietà, del 11/12/2007 (rif. Prot. Gen. n.73850/2007) in cui veniva segnalato che a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n.31/2002, gli interventi di restauro e risanamento conservativo non erano più soggetti al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pertanto la pratica era da ritenersi archiviata **(Al.08)**.

06) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche condotte dalla sottoscritta, stando allo stato legittimo del bene che segue alle pratiche edilizie di cui al punto precedente e stando allo stato attuale così come visto in occasione dei sopralluoghi rispettivamente avvenuti in data 26/10/2018 e 24/01/2019, non si sono rilevate difformità presenti per il Lotto A di interesse.

07) PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Compravendita del 09/05/1990 ai rogiti del Notaio Dr. Favoni Miccoli Giancarlo di Forlì** – Rep. n. 151231, trascritto a Forlì il 07/06/1990 Reg.Part.4615 Reg.Gen.6655, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED]

che acquistava i beni immobili siti in Forlì Via dei Molini, 17 e censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub. 6, 7, 9, 10 e 13 **(Al.10)**.

NOTA:

L'attuale Lotto A (P.IIa 27 Sub.21 graffato con 238 Sub.5) deriva dai Sub.9 e Sub.13 di cui sopra. Fin dal momento dell'acquisto al Sub.13 spetta anche la pertinenza sul Sub.12 (Reg. Catasto Censibile, CORTE, comune ai Sub. 4, 5, 8 e 13 con passo alla Part.IIa 39).

Publicazione
ripubblicazione o ripro





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

08) GRAVAMI Lotto A

- **ISCRIZIONE del 30/11/1990 Registro Particolare 1967 Registro Generale 12975** per IPOTECA VOLONTARIA di Totali €. 275.000.000 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ" con sede in Forlì contro la società [REDACTED] di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.13 e Sub. 9, 10 e 12 (Beni Comuni Non Censibili) a garanzia di finanziamento, Capitale €. 180.000.000 – durata 10 anni – tasso interesse annuo 13,65% - ai rogiti del Notaio Dott. DE SIMONE MARIO di Forlì in data 28/11/1990, Rep. 1720 **(All.11)**.

- **ISCRIZIONE del 07/05/1999 Registro Particolare 1432 Registro Generale 5893** per IPOTECA VOLONTARIA di Totali €. 675.000.000 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ" S.P.A." con sede in Forlì contro la società [REDACTED] di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.13 e Sub. 9, 10 e 12 (Beni Comuni Non Censibili) a garanzia di mutuo fondiario, Capitale €. 450.000.000 – durata 10 anni – tasso interesse variabile annuo 4% - ai rogiti del Notaio Dott. DE SIMONE MARIO di Forlì in data 06/05/1999, Rep. 17319 **(All.12)**.

- **ISCRIZIONE del 09/09/2003 Registro Particolare 3321 Registro Generale 17001** per IPOTECA VOLONTARIA di Totali € 246.000,00 a favore di "BANCA DI FORLÌ – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Forlì contro la società [REDACTED] di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.13 a garanzia di mutuo, Capitale € 137.000,00 – durata 10 anni – tasso interesse variabile annuo 3,9% - ai rogiti del Notaio D.ssa SCOZZOLI CRISTINA di Forlì in data 04/09/2003, Rep. 3130/1973 **(All.13)**.

- **ISCRIZIONE del 18/06/2007 Registro Particolare 2815 Registro Generale 12140** per IPOTECA VOLONTARIA di Totali € 1.000.000,00 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A." con sede in Forlì contro la società [REDACTED] di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.13 a garanzia di mutuo condizionato, Capitale € 500.000,00 – durata 15 anni – tasso interesse variabile annuo 5,145% - ai rogiti del Notaio D.ssa SCOZZOLI CRISTINA di Forlì in data 14/06/2007, Rep. 8838/5332. Si evidenzia che vi sono 2 Annotazioni relativamente all'Iscrizione di cui sopra (All.14).



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR691.58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

NOTA :

Nel momento in cui venne iscritta l'ipoteca di cui sopra a carico del Sub.13 di quel momento, era escluso il Sub.17 originato poco tempo prima con variazione catastale del 10/11/2006 (poi SOPPRESSO) che sostanzialmente coincide con il bagno e parte del corridoio attuali, interni e compresi nel Sub.21 di oggi (Archivio piano terra) (AII.15).

- **ISCRIZIONE del 16/03/2011 Registro Particolare 986 Registro Generale 4773 per IPOTECA VOLONTARIA di Totali € 1.188.000,00 a favore di "BANCA DI CREDITO E RISPARMIO DI ROMAGNA SOCIETA' PER AZIONI"** con sede in Forlì contro la società (debitore ipotecario) [REDACTED] di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.21 graffiato con Part.IIa 238 Sub.5 a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 660.000,00 – durata 12 anni – tasso interesse variabile annuo 4,02% - ai rogiti del Notaio Dott. GUALFREDDUCCIO DEGLI ODDI di Forlì in data 14/03/2011, Rep. 127610/17553 (AII.16).

09) POSSESSO DEL BENE

Con riguardo all'attuale bene immobile Lotto A censito attualmente al Fg. 175 di Forlì Part.IIa 27 Sub.21 (Archivio piano terra, compreso parti comuni di pertinenza) risulta in essere un Contratto di Locazione avente ad oggetto : "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN FORLÌ VIA DEI MOLINI N.17 AD USO ARCHIVIO CARTACEO DEL TRIBUNALE" del 28/06/2007 n.28523 di Repertorio Generale, stipulato fra il Comune di Forlì e la società [REDACTED], registrato a Forlì il 29/06/2007 n.4760 M.3° - ove si legge che l'immobile veniva adibito ad archivio cartaceo di lunga durata per il Tribunale e la Procura di Forlì (Rif. Art.2); la durata veniva concordata tra le parti in anni 9 dal 01/10/2007 fino al 30/09/2016 con facoltà di rinnovo tacito per ugual periodo e quindi fino al 30/09/2025, qualora non fosse intervenuta regolare disdetta di una delle parti.

La sottoscritta riferisce che ciò non sia avvenuto, ovvero il contratto risulta rinnovato come sopra previsto, pertanto all'attualità il bene è occupato ad uso archivio da parte del Tribunale e Procura di Forlì.

Il canone annuo al netto dell' I.V.A. stabilito nel contratto era pari ad iniziali € 60.109,08 con previsione di aggiornamento (Rif. Art.5 del Contratto).

Si rimanda al Contratto allegato in copia (AII.17).

09.1) CONSIDERAZIONI

La valutazione di stima effettuata per il Lotto A non tiene conto del contratto di cui sopra, ovvero è stata concepita considerandolo in condizioni di immobile libero. Seguendo il medesimo criterio, si evidenzia che, in caso di sua vendita per un pronto realizzo il valore si potrà attestare realisticamente ad un 20% al di sotto della stima.

Publicazione
ripubblicazione o ripro





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



10) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E DIRITTI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1) IDENTIFICAZIONE BENE

Lotto B =

- **PIENA PROPRIETA'** per l'intera quota 1/1 di **LABORATORIO ARTIGIANALE** al piano primo, ampio terrazzo al medesimo livello e corte esclusiva piano terra sul retro, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta sul fronte strada, nell'immobile sito in Via dei Molini 17 – Forlì - risalente ad epoca ante 1967.

10.2) DATI CATASTALI E DIRITTI

10.2.1 - Catasto Terreni (AII.01 + AII.02 + AII.27)

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	-	-

10.2.2 - Catasto Fabbricati

LOTTO B ricadente nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ' come tabella che segue:

Intestazione catastale (AII.18) Visura Storica Catasto Fabbricati:

- [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione e	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
LABORATORIO ARTIG. e CORTE ESCLUSIVA	Via dei Molini 17	T	175	27	22	-	D/7				00
				238	6						



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

10.3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare che compone il Lotto B è costituito da un unico ambiente ad uso laboratorio artigianale, situato al piano primo, inserito in un edificio storico della zona dei Romiti di Forlì, e per questo motivo è classificato negli strumenti urbanistici vigenti come appartenente ai sistemi di insediamenti storici (ovvero risulta ricadere in Zona A5 (Territorio esterno al centro storico); nel caso specifico l'edificio è classificato A5.3 appartenendo originariamente agli Edifici e complessi con altre funzioni produttive (Mulini, Fornaci, ecc.).



Trattasi di costruzione realizzata in epoca remota, antecedente il 1967, presumibilmente risalente ad oltre 70 anni fa, edificata su area cortilizia di cui parte sul fronte strada e parte sul retro tutt'ora scoperte di pertinenza, con accesso sia sulla Via dei Molini sia sul retro grazie a servitù di passaggio esistente di fatto. Il lotto è ubicato a ridosso del fiume Montone, in località Romiti di Forlì.

Barbara Mazzoni



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBRR69L5SD704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

città di Forlì. La tipologia costruttiva è tipica in muratura portante con copertura ad una unica falda inclinata costituita da travetti in cemento armato prefabbricato e tavelloni di laterizio. L'altezza nel punto più basso è pari a ml. 3,60 e nel punto più alto ml. 4,90 indi per cui l'altezza media si attesta in ml. 4,25.

Il laboratorio trova accesso sia dalla scala interna comune con ingresso dalla Via dei Molini che da scala esterna in ferro nella corte esclusiva di pertinenza sul retro.

Il grande terrazzo non è comunicante con il laboratorio bensì trova accesso dal vano scale comune.

Il Laboratorio gode di luce grazie a finestre lungo tutta la parete esterna e ha una grande apertura a tutta larghezza sul fondo verso il retro.

Questa unità immobiliare al momento risulta allo stato grezzo ovvero priva di intonaci, pavimenti ed impianti quindi da considerarsi inagibile per la mancanza dei dovuti requisiti necessari a tale connotato.

La sua superficie utile netta è pari a mq. 162,00 circa. Il terrazzo è pari a mq.117,00 circa e ha una forma trapezoidale; infine il cortile scoperto esclusivo sul retro al piano terra è di circa mq. 145,00.

Esternamente verso il fronte strada la facciata è in aderenza al muro in vista con stile razionalista, mentre il retro e il fianco risultano solo intonacati. Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Sia sul fronte strada che sul retro vi sono due corti scoperte di pertinenza; quella sul fronte comune e quella sul retro esclusiva di mq. 145,00 circa; il terrazzo al primo piano di pertinenza esclusiva risulta privo di pavimentazione ma munito di carta catramata impermeabilizzante.

La corte esclusiva sul retro consente di godere di accesso a mezzi anche elevatori adeguati a raggiungere il piano primo in cui è collocato il laboratorio, attraverso l'ampia apertura presente, per eventuale immagazzinamento e/o deposito di materiali, attrezzature, prodotti, forniture in genere.

Non si rinvennero pratiche edilizie che abbiano interessato questo laboratorio e il suo stato attuale, al grezzo, conferma che non vi sono stati interventi presumibilmente dalla sua origine.

Di interesse per questa unità è la sua possibilità di utilizzo data dagli strumenti urbanistici vigenti che prevedono e consentono la possibilità di destinarlo a :

- Attività ricettiva alberghiera ed extra alberghiera,
- Alloggi a servizio di attività produttive;
- Attività manifatturiere industriali e artigianali;
- Attività commerciali all'ingrosso, magazzini;
- Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere;



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



- Attività private espositive, fieristiche, congressuali;
- Attività private culturali, sociali-ricreative, sportive (palestre) e di spettacolo;
- Attività assistenziali e sanitarie private;
- Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici)
- Servizi privati di istruzione pre-scolastica, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
- Discoteche, sale da ballo e simili;
- Attività di tipo religioso non rientranti in luoghi di culto;
- Esercizi commerciali di vicinato (alimentari);
- Pubblici esercizi;
- Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiera, gelataio, calzolaio, oraf, ecc...) ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale;
- Residenza rurale;
- Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine e attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e altre costruzioni connesse alle funzionalità dell'azienda agricola;
- Ricovero attrezzi per non aventi titolo;
- Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- Cantine vinicole,
- Coltivazioni in serre e vivai;
- Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento, ecc.
- Reti tecnologiche e relativi impianti;
- Impianti di trasmissione (via etere);
- Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile;
- Luoghi di culto;
- Mercati ambulanti, fiere, fiere temporanee, spettacoli viaggianti;
- Attrezzature per la Difesa Nazionale;
- Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;
- Attività sanitarie e socio-assistenziali;
- Sede espositive, congressuali e servizi fieristici;

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

12) VALUTAZIONE DI STIMA

STIMA Lotto B (Valutazione ad immobile libero)*

- **PIENA PROPRIETA'** per l'intera quota 1/1 di **LABORATORIO ARTIGIANALE** al piano primo, ampio terrazzo al medesimo livello e corte esclusiva piano terra sul retro, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta sul fronte strada, nell'immobile sito in Via dei Molini 17 - Forlì - risalente ad epoca ante 1967.

(*) Si rimanda al Capitolo 18.

12.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

12.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate attraverso misurazione grafica sulla documentazione catastale.

Superficie Commerciale Lotto B

Laboratorio artigianale p.1° Mq. 188,00 x 100% = _____	Mq. 188,00 +
Terrazzo esclusivo p.1° Mq. 117,00 x 10% = _____	Mq. 11,70 +
<u>Corte scoperta esclusiva p.terra Mq. 145,00 x 10% = _____</u>	<u>Mq. 14,50 =</u>
Totale Superficie Commerciale Lotto B arr.ta = _____	Mq. 214,00

12.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri **OMI - 1° Semestre 2018 - Forlì - Laboratori.**

Mq. 214,00 x € 560,00/mq. = _____	€ 119.840,00
- Coefficiente per età, qualità e stato : 0,40*	
€ 119.840,00 x 0,40 = _____	€ 47.936,00

(*) La sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età di circa 70 anni, la qualità e lo stato di finiture, ovvero completamente assenti e lo stato generale del bene, definito al grezzo e comprensibilmente ad oggi inagibile.



VALORE STIMATO Lotto B, arrotondato =

€ 50.000,00
(Euro Cinquantamila/00)

Publicazione
ripubblicazione o ripro



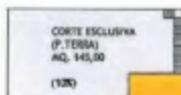
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

13) SCHEMA GRAFICO LOTTO B

LOTTO B

PIANO PRIMO

Fg.175 P.Illa 27 Sub.22
LABORATORIO con corte e terrazzo esclusivi



S.Comm.le = MQ. 214,00

VALORE STIMATO = € 50.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.1.03181836401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



14) PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE

Nessuna pratica edilizia archiviata e rinvenuta per il Lotto B.

15) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Non avendo rilevato alcuna pratica edilizia depositata e archiviata, si conferma che lo stato attuale così come visto in occasione del sopralluogo avvenuto in data 26/10/2018 coincide con la rappresentazione planimetrica catastale del Lotto B di interesse, ovvero non si riscontrano difformità da essa.

Dallo stato di fatto, di manutenzione e conservazione si può ritenere verosimile che il bene sia rimasto pressochè invariato fin dalla sua vetusta origine.

16) PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Compravendita del 09/05/1990 ai rogiti del Notaio Dr. Favoni Miccoli Giancarlo di Forlì – Rep. n. 151231, trascritto a Forlì il 07/06/1990 Reg.Part.4615 Reg.Gen.6655, con il quale la società "MAURO BENEDETTI - S.P.A." con sede in Perugia c.f. 01694800549 vendeva alla società [REDACTED] che acquistava i beni immobili siti in Forlì Via dei Molini, 17 e censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati di Forlì al Fig. 175 Part.IIa 27 Sub. 6, 7, 9, 10 e 13 (All.10).**

NOTA:

L'attuale Lotto B (Sub.22) deriva dal Sub.13 di cui sopra.

Fin dal momento dell'acquisto al Sub.13 spettava anche la pertinenza sul Sub.12 (Bene Comune Non Censibile, CORTE, comune ai Sub. 4, 5, 8 e 13 con passo alla Part.IIa 39).

17) GRAVAMI Lotto B

- **ISCRIZIONE del 30/11/1990 Registro Particolare 1967 Registro Generale 12975 per IPOTECA VOLONTARIA di Totali €. 275.000.000 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ" con sede in Forlì contro la società [REDACTED] di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fig. 175 Part.IIa 27 Sub.13 e Sub. 9, 10 e 12 (Beni Comuni Non Censibili) a garanzia di finanziamento, Capitale €. 180.000.000 – durata 10 anni – tasso interesse annuo 13,65% - ai rogiti del Notaio Dr. Favoni Miccoli Giancarlo**



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

DE SIMONE MARIO di Forlì in data 28/11/1990, Rep. 1720 (AIL11).

- **ISCRIZIONE del 07/05/1999 Registro Particolare 1432 Registro Generale 5893** per IPOTECA VOLONTARIA di Totali £. 675.000.000 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ S.P.A." con sede in Forlì contro la società "██" S.N.C." di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.13 e Sub. 9, 10 e 12 (Beni Comuni Non Censibili) a garanzia di mutuo fondiario, Capitale £. 450.000.000 – durata 10 anni – tasso interesse variabile annuo 4% - ai rogiti del Notaio Dott. DE SIMONE MARIO di Forlì in data 06/05/1999, Rep. 17319 (AIL12).

- **ISCRIZIONE del 09/09/2003 Registro Particolare 3321 Registro Generale 17001** per IPOTECA VOLONTARIA di Totali € 246.000,00 a favore di "BANCA DI FORLÌ – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Forlì contro la società "██" di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.13 a garanzia di mutuo, Capitale € 137.000,00 – durata 10 anni – tasso interesse variabile annuo 3,9% - ai rogiti del Notaio D.ssa SCOZZOLI CRISTINA di Forlì in data 04/09/2003, Rep. 3130/1973 (AIL13).

- **ISCRIZIONE del 18/06/2007 Registro Particolare 2815 Registro Generale 12140** per IPOTECA VOLONTARIA di Totali € 1.000.000,00 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A." con sede in Forlì contro la società "██" di Forlì su l'immobile sito in Forlì Via dei Molini,17 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub.13 a garanzia di mutuo condizionato, Capitale € 500.000,00 – durata 15 anni – tasso interesse variabile annuo 5,145% - ai rogiti del Notaio D.ssa SCOZZOLI CRISTINA di Forlì in data 14/06/2007, Rep. 8838/5332. Si evidenzia che vi sono 2 Annotazioni relativamente all'Iscrizione di cui sopra, fra cui quella che segue al punto successivo (AIL14).

NOTA:

Nel momento in cui venne iscritta l'ipoteca di cui sopra a carico del Sub.13 di quel momento, era escluso il Sub.17 originato poco tempo prima con variazione catastale del 10/11/2006 (poi SOPPRESSO) che sostanzialmente coincide con il bagno e parte del corridoio (quali locali compresi nel Sub.21 di oggi (Archivio piano terra), ma era compreso anche l'attuale Loto B Sub.22

Publicazione
ripubblicazione o ripro





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



(Laboratorio e terrazzo piano primo); ciò è documentato anche dall'elaborato planimetrico presentato nel 2006 poi superato da quello del 2007 attuale (AII.15 + AII.20).

- **DOMANDA DI ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, del 15/04/2008 Registro Particolare 1308 Registro Generale 7467 per RESTRIZIONE DI BENI, ai rogiti del Notaio D.ssa SCOZZOLI CRISTINA di Forlì in data 27/02/2008, Rep. 9997/6105, relativamente all'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO SOPRA CHE PRECEDE, con riferimento all'unità immobiliare censito al Fg.175 di Forlì Part.IIIa 27 Sub.22 graffiato con Part.IIIa 238 Sub.6 (Lotto B) (AII.21).**

18) **POSSESSO DEL BENE**

Con riguardo all'attuale bene immobile Lotto B, censito attualmente al Fg. 175 di Forlì Part.IIIa 27 Sub.22 graffiato con Part.IIIa 238 Sub.6 (Laboratorio p.1° e terrazzo, compreso parti comuni di pertinenza), si indica che esso è libero da cose e persone anche in funzione del fatto che al momento è da considerarsi in uno stato di inagibilità (rif. al capitolo sulla descrizione del bene).

**ASTE
GIUDIZIARIE**



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 - 0543 721843
 c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

19) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E DIRITTI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

19.1) IDENTIFICAZIONE BENE

Lotto C =

- PIENA PROPRIETA' per l'intera quota 1/1 di ABITAZIONE 1° e 2° piano, con ampio terrazzo esclusivo, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta sul fronte strada, disimpegno piano terra e vano scala - nell'immobile sito in Via dei Molini 17 - Forlì - risalente ad epoca ante 1951.

19.2) DATI CATASTALI E DIRITTI

19.2.1 - Catasto Terreni (AII.01 + AII.02 + AII.27)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via dei Molini 17	175	27	ENTE URBANO	2.355,00	-	-

19.2.2 - Catasto Fabbricati

LOTTO C ricadente nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ come tabella che segue:

Intestazione catastale (AII.22) Visura Storica Catasto Fabbricati:

[Redacted] Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -							Rendita (€)	Sup.Catastale
			Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.		
ABITAZIONE	Via dei Molini 17	1-2	175	27	7	-	A/4	4	6,5	386,05	Totale 191 mq. Totale escluse aree scoperte 178 mq.



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzone geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzone@geopec.it



19.3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare che compone il Lotto C è costituito da un'abitazione dislocata su due piani, di cui il piano primo risulta quello principale e il piano secondo accoglie due locali oltre a grande terrazza sul fronte stradale. La comunicazione fra le due porzioni di abitazione avviene attraverso la scala interna comune.

Il bene è inserito in un edificio storico della zona dei Romiti di Forlì, e per questo motivo è classificato negli strumenti urbanistici vigenti come appartenente ai sistemi di insediamenti storici (ovvero risulta ricadere in Zona AS (Territorio esterno al centro storico); nel caso specifico l'edificio è classificato AS.3 appartenendo originariamente agli Edifici e complessi con altre funzioni produttive (Mulini, Fornaci, ecc.).



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 - 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Trattasi di edificio in stile razionalista, costruito in epoca remota, antecedente il 1951, presumibilmente risalente ad oltre 70 anni fa, con accesso dalla Via dei Molini, attraverso disimpegno e vano scala comune; il lotto è ubicato a ridosso del fiume, in zona tranquilla della città di Forlì. La tipologia costruttiva è tipica in muratura portante con copertura piana a terrazza per la parte maggiore di abitazione al piano primo e la restante parte a tetto. L'altezza utile al piano primo è pari a ml. 3,00 mentre al piano secondo l'altezza è pari a ml. 3,15. L'abitazione è composta da una cucina, tre camere di cui una con accesso dal vano scale, antibagno e bagno; al piano superiore vi è un primo vano uso disimpegno ed una camera oltre alla terrazza. Tutti i locali principali sono illuminati avendo aperture sul fronte strada di Via dei Molini. Questa unità immobiliare al momento risulta allo stato pressoché semi-grezzo, essendo priva di parte degli intonaci interni e priva di impianti funzionanti, ovvero è al momento da considerarsi inagibile. Le facciate dell'immobile in stile razionalista presentano un'architettura assai interessante e da ritenersi meritevole di pregio.

12.4-

RAPPRESENTAZIONE

FOTOGRAFICA



Vista aerea del contesto immobiliare

(La freccia indica l'Abitazione)



Publicazione
ripublication o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

STIMA Lotto C (Valutazione ad immobile libero)*

- **PIENA PROPRIETA'** per l'intera quota 1/1 di **ABITAZIONE 1° e 2° piano, con ampio terrazzo esclusivo, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta sul fronte strada, disimpegno piano terra e vano scala - nell'immobile sito in Via dei Molini 17 - Forlì - risalente ad epoca ante 1951.**

(*) Si rimanda al Capitolo 27.

21.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature compute per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

21.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate attraverso misurazione grafica sulla documentazione catastale.

Superficie Commerciale Lotto C

Appartamento p.1° Mq. 132,00 x 100% = _____	Mq. 132,00 +
Camere p.2° Mq. 29,00 x 100% = _____	Mq. 29,00 +
<u>Terrazzo esclusivo 2° piano Mq. 83,00 x 10% = _____</u>	<u>Mq. 8,30 =</u>
Totale Sup. Commerciale Lotto C arr.ta = _____	Mq. 169,00

21.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri **OMI - 1° Semestre 2018 - Forlì - Residenziale (minimo tipo economico)**

Mq. 169,00 x € 1.150,00/mq. = _____	€ 194.350,00
- Coefficiente per età, qualità e stato : 0,35*	
€ 194.350,00 x 0,35 = _____	€ 68.022,50

(*) La sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età di circa 70 anni, la qualità e lo stato di finiture, ovvero vetuste o assenti e lo stato generale del bene, definito semi grezzo e comprensibilmente ad oggi inagibile.

VALORE STIMATO Lotto C, arrotondato -

€ 70.000,00

(Euro Settantamila/00)



Publicazione
ripubblicazione o ripro



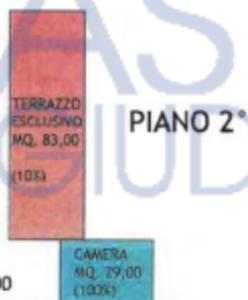
Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

22) SCHEMA GRAFICO LOTTO C

LOTTO C PIANO PRIMO e SECONDO

Fg.175 P.lla 27 Sub.7

APPARTAMENTO con terrazzo esclusivo



S. Comm. le = MQ. 169,00

VALORE STIMATO = € 70.000,00

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBRR69L58D704J – p.I.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



23) PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE

La proprietà ha riferito alla sottoscritta che fu presentato un progetto in Comune di Forlì per ristrutturare l'abitazione, ovvero il Lotto C, ma tale pratica è stata lasciata scadere senza mai avere proceduto dando corso ai lavori previsti (Rif. P.G.n.37329/2005 che non è presso l'Archivio ma presso settore urbanistica).

Pertanto non si rileva alcuna pratica edilizia (oltre quanto sopra) che abbia effettivamente riguardato il bene di interesse archiviata. La scrivente non ha ritenuto di alcuna utilità procedere con l'accesso agli atti e/o al reperimento di tale pratica mai concretizzata nei fatti.

24) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Non avendo rilevato alcuna pratica edilizia depositata e archiviata intesa come sopra, si conferma che lo stato di fatto attuale così come visto in occasione del sopralluogo avvenuto in data 26/10/2018 è stato confrontato con la planimetria catastale del Lotto C di interesse; da tale verifica si osserva che sul posto non risulta esserci il corridoio al piano primo disegnato catastalmente nel 1989 (data dell'ultima rappresentazione catastale per questa unità abitativa) e non è dato sapere se all'epoca esso vi fosse realmente; peraltro epoca antecedente all'acquisto da parte di B.T.R..

Come indicato per il Lotto B, dallo stato di fatto, di manutenzione e conservazione si può ritenere verosimile che anche il bene Lotto C sia rimasto pressoché invariato fin dalla sua vetusta origine.

L'assenza sul posto del corridoio menzionato, al momento attuale e per i fini di questa perizia, rappresenta eventualmente cenno di interesse per segnalare che, facendo riferimento all'Atto di vendita del 24/01/2007 ai rogiti del Notaio Dr. BARCHI SERENO di Forlì, Rep.15408/6070, che la sottoscritta ha reperito sotto forma di Nota di Trascrizione (AIL24), la B.T.R. vendette alla società [redacted] con sede in Bologna le unità immobiliari site in Forlì Via dei Molini, 17 e censite al Catasto Fabbricati al Foglio 175 di Forlì Part.Illa 27 Sub. 16, Sub.18 e Sub. 20; tali unità comprendevano Uffici e ripostiglio al piano terra, porzione di corridoio pertinenziale al piano terra, piccola corte esclusiva oltre *partecipazione alla comproprietà condominiale dei soli enti necessariamente comuni a tutte le unità comprese nel condominio (fondazioni, area coperta, muri perimetrali, tetto, luci e vedute comuni, impianto idrico, condutture per acque bianche e nere, allacci in genere ai pubblici servizi) esclusi pertanto, in particolare, i sottotetti, le corti e gli accessi comuni, gli spazi e gli enti a servizio di altre unità comprese nel condominio ed ogni altra parte ed*



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBRR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ente non necessari per il normale godimento della porzione immobiliare oggetto della vendita (Rif. Sezione D Nota di Trascrizione).

Con tale rogito notarile la [REDACTED] autorizzava B.T.R. a realizzare, appoggiare e mantenere sulla porzione di corridoio trasferita i pilastri a sostegno della scala che la medesima B.T.R. sarebbe andata a costruire per l'accesso al soprastante appartamento di sua proprietà, nonché ad aprire sul muro di confine il necessario passaggio a detta scala.

Questa previsione era motivata dal progetto al quale B.T.R. non ha ad oggi mai dato corso nei fatti. La scrivente segnala al riguardo che la proiezione del corridoio al piano primo che non si trova di fatto sul posto, coincide sostanzialmente con la sagoma geometrica del corridoio al piano terra Sub.18 venduto alla [REDACTED]; ciò rende plausibile che nell'eventualità in cui in futuro si intenda presentare un progetto al Comune di Forlì per realizzare i pilastri a sostegno della scala menzionata e prevista nel rogito, si potrà accertare se vi saranno effettivamente i presupposti legali, formali, edili, urbanistici e quant'altro necessario, che solo attraverso la preparazione di un progetto vero e proprio si potrà constatare, stando alla delicatezza ma anche non poco complessità di quel che comporta un progetto oggi, probabilmente con l'assenso formale anche da parte di quelli che saranno i proprietari di tale corridoio al piano terra a quella data (oggi Unicredit Leasing SpA per atto di fusione del 16/12/2008), fermo restando quanto pattuito nel contratto di vendita alla [REDACTED]

Stando a tutto quanto sopra, la scrivente non è al momento in condizione di poter escludere con assoluta certezza che potrà emergere la necessità di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare l'assenza di quel corridoio al piano primo o ripristinare la sua esistenza come rappresenta la planimetria catastale; anche per l'assenza sul posto di alcune aperture murarie che rendono accessibile e comunicante graficamente il corridoio con i vani presenti. In via prudentiale, la stima del valore del Lotto C, ha tenuto conto della circostanza di una possibile sanatoria edilizia.

In ultima analisi si ritiene opportuno riferire anche che nel rogito di vendita alla [REDACTED] venne scritto che ... *Ai proprietari delle singole porzioni, per sé e loro eredi od aventi causa, a qualsiasi titolo, compete il reciproco diritto di ristrutturare, modificare e ampliare anche in sopraelevazione o sottofondazione, i rispettivi immobili senza pretese di indennizzo.*

Chiaro che tale pattuizione, non potrà in alcun modo prescindere dalle reali possibilità ammesse dalle normative edilizie ed urbanistiche vigenti al momento di interesse eventuale e futuro.

Non può essere previsto tale livello di indagine per questa perizia, dato che si ribadisce, necessità uno studio **progettuale vero e proprio.**



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



25) PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Compravendita del 09/05/1990 ai rogiti del Notaio Dr. Favoni Miccoli Giancarlo di Forlì** – Rep. n. 151231, trascritto a Forlì il 07/06/1990 Reg.Part.4615 Reg.Gen.6655, con il quale la società [REDACTED] alla società [REDACTED] che acquistava i beni immobili siti in Forlì Via dei Molini, 17 e censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 175 Part.IIa 27 Sub. 6, 7, 9, 10 e 13 (**AII.10**).

NOTA:

In questo passaggio della perizia si considera utile indicare quelli che oggi risultano i beni comuni non censibili di pertinenza degli attuali Lotti A, B e C censiti al Fg.175 di Forlì Part.IIa 27:

- Sub. 9 (Disimpegno e vano scala) comune ai Sub. 7, 21 e 22 (ovvero beni di proprietà B.T.R.)
Dato che nel rogito di vendita alla [REDACTED] vennero esclusi espressamente i beni a servizio delle altre unità e non necessari per il godimento di quanto veniva ad essa venduto, si segnala che l'Elaborato Planimetrico che venne presentato il 18/10/2007 e quindi successivo al rogito del 24/01/2007, risulta impreciso perché non ha recepito questo trasferimento di proprietà nei termini specificati, riportando erroneamente che sia comune anche ai Sub. 16 e Sub.18.
- Sub.12 (Corte) comune ai Sub. 4, 5, 8, 21 e 22 e con passo alla Part.IIa 39 (*).
- Sub. 19 (Corte) comune ai Sub. 7, 21 e 22 (ovvero beni di proprietà B.T.R.) Si ripete: dato che nel rogito di vendita alla [REDACTED] vennero esclusi espressamente i beni a servizio delle altre unità e non necessari per il godimento di quanto veniva ad essa venduto, si segnala che l'Elaborato Planimetrico che venne presentato il 18/10/2007 e quindi successivo al rogito del 24/01/2007, risulta impreciso perché non ha recepito questo trasferimento di proprietà nei termini specificati, riportando erroneamente che sia comune anche ai Sub. 16 e Sub.18.
- Sub. 20 (Corte) che a seguito del rogito di vendita alla [REDACTED] venne ad essa venduta come piccola corte esclusiva e infatti si rileva la sua presenza anche nella nota di trascrizione (**AII.24**), riportando erroneamente nell'Elaborato Planimetrico successivo al rogito che tale corte fosse ancora comune ai Sub. 7, 16, 18, 21 e 22 – mentre non è più comune ai Sub. 7, 21 e 22 (proprietà B.T.R. attuale oggetto di perizia).
(**AII.25 + AII.26**).

(*) Si ritiene corretto precisare che dalla lettura dell'atto di acquisto dei beni da parte di B.T.R. effettuata dalla scrivente presso la Ex-Conservatoria di Forlì (**AII.10**) si rileva la precisazione che alle porzioni immobiliari vendute compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzone geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzonei@geopec.it

terreno Sub.12 + il diritto di accedere a favore delle Part.1le 39 e 276 del Fg. 175 attraverso il Sub.12 + attraverso la strada privata descritta nell'atto fra i danti causa alla società venditrice e il [redacted] per Rogito Notaio Berti di Forlì il 18/10/1951 Rep. 31805/12693 trascritto a Forlì all'Art.6353 del 1951.

Alla [redacted] compete il muro di confine fra la sua proprietà acquistata e il Sub.4 [redacted] Laboratorio al piano terra che con questo atto acquista + la chiusura con muratura piena spessore maggiore o uguale a cm.15 dei vani attualmente esistenti. Tutti gli acquirenti contestuali di codesto atto si concedevano reciprocamente il diritto di ristrutturare, modificare e ampliare anche in sopraelevazione e in sottofondazione i rispettivi immobili senza pretese.

Copia dell'atto di provenienza di cui sopra non è stato reperito dalla scrivente perché il suo contenuto è da intendersi recepito nel rogito medesimo.

26) GRAVAMI Lotto C

Non risultano gravami iscritti sul Lotto C.

27) POSSESSO DEL BENE

Con riguardo all'attuale bene immobile Lotto C, censito attualmente al Fg. 175 di Forlì Part.Ila 27 Sub.7 (Abitazione piano primo e secondo con terrazzo esclusivo, compreso parti comuni di pertinenza), si indica che esso è libero da cose e persone anche in funzione del fatto che al momento è da considerarsi in uno stato di inagibilità (rif. al capitolo sulla descrizione del bene).

ASTE GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
e.f.MZZ.BBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PARTE II

n. 2 Lotti

- Lotto D = APPARTAMENTO piano terra - Via Bertarina n.29-31Forlì
- Lotto E = APPARTAMENTO piano primo - Via Bertarina n.29-31Forlì

28) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E DIRITTI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

28.1) IDENTIFICAZIONE BENE

La sottoscritta a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare i beni dividendoli in n. 2 Lotti (Lotto D + Lotto E) rispettivamente così configurati :

Lotto D =

- PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/2 di APPARTAMENTO al piano terra, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta - nell'immobile bifamiliare sito in Via Bertarina n.29-31 - Zona Parco Urbano - Forlì - risalente ad epoca ante 1967 - ristrutturato nel 2006.

28.2) DATI CATASTALI E DIRITTI

28.2.1 - Catasto Terreni (AII.28 + AII.29)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -						
		Fg	P.IIIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)	
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via Bertarina 29-31	200	148	ENTE URBANO	504.00	-	-	



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



28.2.2 – Catasto Fabbricati

LOTTO D ricadente nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ come tabella che segue :

Intestazione catastale (Art.30) Visura Storica Catasto Fabbricati:



Tipologia del bene	Ubicazione e	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
ABITAZIONE	Via Bertarina 29-31	T	200	148	5	-	A/3	2	4,5	278,89	Totale 73 mq Totale escluse aree scope 73 mq.

28.3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare che compone il Lotto D è costituito da un appartamento al piano terra di edificio residenziale bifamiliare, nella zona Parco Urbano di Forlì. Negli strumenti urbanistici vigenti il lotto su cui sorge l'immobile è classificato zona BI.1.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzone geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.LMZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzone@geopec.it



Trattasi di edificio di vecchia costruzione, antecedente il 1967, in aderenza ad altra abitazione di altra proprietà; la porzione di immobile di interesse, di tipologia bifamiliare, è sviluppata su due livelli resi indipendenti da scala esterna. L'edificio è di tipo in muratura portante con copertura a falde inclinate e manto in tegole di laterizio. Esso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nel 2006 che hanno generato i due appartamenti (uno al piano terra e l'altro al piano primo) da quella che era una costruzione originaria con scala di comunicazione interna fra i due livelli. In tale occasione si è quindi realizzata una nuova scala esterna per frazionare le due unità così rese indipendenti, apportate modifiche interne ed esterne, rifatti gli impianti e tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiature.

L'appartamento che costituisce il Lotto D è composto da soggiorno-pranzo di mq. 12,86 – cucina di mq. 6,09 – disimpegno di mq. 1,95 – letto di mq. 17,33 – letto di mq. 15,47 e bagno di mq. 4,50. Superficie utile netta mq. 58,20. Le altezze sono variabili da ml. 3,00 a 3,20.

Gli infissi sono in alluminio completi di persiane avvolgibili. Pavimenti e rivestimenti in ceramiche. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano collocata nella cucina.

La pertinenza scoperta comune è rappresentata dall'area cortilizia in parte pavimentata e in parte tenuta a prato; il lotto è completamente recintato.

La Via Bertarina è rappresentata da una strada chiusa e l'immobile in oggetto si trova pressoché alla fine della via.

Le pratiche autorizzative per la ristrutturazione risultano regolarmente archiviate presso il Comune di Forlì.

28.4 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea del contesto immobiliare
(La freccia indica la bifamiliare)

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 e.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**30) VALUTAZIONE DI STIMA (Valutazione ad immobile libero)*
STIMA Lotto D**

- PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/2 di APPARTAMENTO al piano terra, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta - nell'immobile bifamiliare sito in Via Bertarina n.29-31 – Zona Parco Urbano – Forlì - risalente ad epoca ante 1967 – ristrutturato nel 2006.

(*) Si rimanda al Capitolo 35 e relative CONSIDERAZIONI.

30.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

30.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate attraverso misurazione grafica sulla documentazione catastale edilizia.

Superficie Commerciale Lotto D

Appartamento p.terra Mq. 72,00 x 100% =	_____	Mq. 72,00 +
Area scoperta p.terra comune Mq. (432,00 x 4%) x 50% =	_____	Mq. 8,64 =
Totale Sup. Commerciale Lotto D arr.ta =		Mq. 81,00

30.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri

OMI – 1° Semestre 2018 – Forlì – Residenziale (intermedio civili normali)

Mq. 81,00 x € 1.600,00/mq. =	_____	€ 129.600,00
- Coefficiente per età, qualità e stato : 0,75*		
€ 129.600,00 x 0,75 =	_____	€ 97.200,00

(*) La sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età di oltre 60 anni, la qualità e lo stato di finiture, impianti presenti e lo stato generale del bene.

VALORE STIMATO Lotto D, arrotondato =

€ 97.500,00

(Euro Novantasettemilacinquecento/00)



Publicazione
 ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

31) PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE

La proprietà ha riferito alla sottoscritta dell'esistenza di pratiche edilizie autorizzative che hanno riguardato il Lotto D; pertanto è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Forlì, riscontrando le medesime che sono regolarmente archiviate; si elencano di seguito :

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto la "Ristrutturazione Edilizia per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Forlì Via Bertarina n.29/31", che ha assunto il n. 32626/2006 di protocollo generale del 19/06/2006; con tale pratica venne chiesta la suddivisione del fabbricato in due unità immobiliari abitative attraverso lavori edili e impiantistici fra cui la demolizione della vecchia scala interna e la costruzione di una nuova scala esterna in cemento armato (AII.32).
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera" per il fabbricato di cui sopra, che ha assunto il n. 49218/2008 di protocollo generale del 22/07/2008 (AII.33).
- Comunicazione di Fine Lavori opere strutturali e Attestazione di Conformità del 06/03/2009, in riferimento alla pratica sismica n. P.G.48462 del 11/09/2006 (tale pratica sismica era dedicata alla scala esterna nuova) (AII.34).
- Deposito della Scheda Tecnica Descrittiva (L.R. 31/2002, art.20) presentata al Comune di Forlì il 06/03/2009 per la chiusura dei lavori e delle pratiche edilizie di cui sopra (AII.35).
- Deposito della Domanda di abilitabilità P.G.n.35302/2009 del 07/05/2009.
- Lettera del Comune di Forlì alla proprietà per richiesta integrazioni alla domanda di agibilità (AII.36).
- Integrazioni presentate in Comune in data 29/09/2009 (AII.37).
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto "Recinzioni, muri di cinta, cancellate" per il fabbricato di cui sopra, che ha assunto il n. 23867/2008 di protocollo generale del 11/04/2008 (AII.38).
- Lettera del Comune di Forlì alla proprietà per richiesta di Scheda Tecnica alla luce della accertata fine dei lavori alla recinzione, del 04/11/2011 (AII.39).
- Deposito della Scheda Tecnica Descrittiva (L.R. 31/2002, art 20) presentata al Comune di Forlì il 22/11/2011 per la chiusura dei lavori e della pratica edilizia di cui sopra (AII.40).



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzone geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzone@geopec.it

32) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche condotte dalla sottoscritta, stando allo stato legittimo del bene che segue alle pratiche edilizie di cui al punto precedente e stando allo stato attuale così come visto in occasione del sopralluogo avvenuto in data 15/12/2018, non si sono rilevate difformità presenti.

33) PROVENIENZA DEL BENE

- **SUCCESSIONE** del padre RONDONI UGO deceduto il 17/10/2005, trascritta a Forlì il 17/08/2006 Reg.Part.n.10848 Reg.Gen.n.18041 – registrata a Forlì presso l'Ufficio del Registro al repertorio n.61/734 del 12/07/2006, con la quale i fratelli [redacted] [redacted] hanno ereditato la quota di proprietà di 1/3 ciascuno sul Lotto D in perizia (Al.41).

- La piena proprietà sull'intero bene è pervenuta ai Sigg. [redacted] [redacted] [redacted] **SUCCESSIONE** della madre [redacted] [redacted] trascritta a Forlì il 12/11/2009 Reg.Part.n.12155 Reg.Gen.n.21482 – registrata a Forlì presso l'Ufficio del Registro al repertorio n.6/788/9 del 30/09/2009 (Al.42).

34) GRAVAMI Lotto D

- **ISCRIZIONE** del 10/04/2008 Registro Particolare 1717 Registro Generale 7162 per **IPOTECA VOLONTARIA** di Totali € 240.000,00 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A." con sede in Forlì contro [redacted] debitore ipotecario, [redacted] debitore ipotecario e [redacted] terzo datore di ipoteca sull'immobile sito in Forlì Via Bertarina n.29/31 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 200 Part.IIa 148 Sub. 2, 3 e 4 a garanzia di Mutuo condizionato, Capitale € 120.000,00 – durata 10 anni – tasso interesse annuo variabile 5,5% - ai rogiti del Notaio D.ssa SCOZZOLI CRISTINA di Forlì in data 08/04/2008, Rep. 10189/6242. Sono presenti n.2 annotazioni nella nota di trascrizione (Al.43).

- **ISCRIZIONE** del 28/03/2017 Registro Particolare 922 Registro Generale 5228 per **IPOTECA VOLONTARIA** di Totali € 288.000,00 a favore di "BANCA DI FORLÌ – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Forlì [redacted]



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
e.LMZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



[REDACTED] terzo datore di ipoteca sull'immobile sito in Forlì Via Bertarina n.29/31 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 200 Part.IIa 148 Sub. 5, 6 e 7 a garanzia di Mutuo fondiario, Capitale € 160.000,00 – durata 10 anni 3 mesi – tasso interesse annuo variabile 1,5% - ai rogiti del Notaio Dott. GUALFREDDUCIO DEGLI ODDI di Forlì in data 16/03/2017, Rep. 134535/21544 (All.44).

35) POSSESSO DEL BENE

Con riguardo all'attuale bene immobile Lotto D, censito attualmente al Fg. 200 di Forlì Part.IIa 148 Sub. 5 (Appartamento piano terra, compreso parti comuni di pertinenza), è in essere il Contratto di Locazione avente ad oggetto : "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DI ABITAZIONE STIPULATO AI SENSI DELLA LEGGE N.431 DEL 09.12.1998" del 18/06/2014, stipulato fra i Sigg.ri [REDACTED] (proprietari) e i Sigg.ri [REDACTED] registrato a Forlì il 20/06/2014 al n.002383-serie 3T - ove si legge che il contratto fu stipulato per la durata di anni 4 a partire dal 01/08/2014 fino al 31/07/2018 rinnovandosi tacitamente per ugual periodo se non disdetto dalle parti. Il canone fu stabilito in € 570,00 mensili per un totale di € 6.840,00 annui. Si rimanda al Contratto allegato in copia (All.65).

35.1 - CONSIDERAZIONI

La valutazione di stima effettuata per il Lotto D non tiene conto del contratto di cui sopra, ovvero è stata concepita considerandolo in condizioni di immobile libero.

ASTE GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzone geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 e.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzone@geopec.it

36) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E DIRITTI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

36.1) IDENTIFICAZIONE BENE

La sottoscritta a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare il bene Lotto E così configurato :

Lotto E =

- PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/2 di APPARTAMENTO al piano primo, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta - nell'immobile bifamiliare sito in Via Bertarina n.29-31 – Zona Parco Urbano – Forlì - risalente ad epoca ante 1967 – ristrutturato nel 2006.

36.2) DATI CATASTALI E DIRITTI

36.2.1 - Catasto Terreni (All.28 + All.29)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via Bertarina 29-31	200	148	ENTE URBANO	504,00	-	-

36.2.2 – Catasto Fabbricati

LOTTO E ricadente nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ, come tabella che segue :
Intestazione catastale (All.45)Visura Storica Catasto Fabbricati:



Proprietà 1/2
 Proprietà 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
ABITAZIONE	Via Bertarina 29-31	T-1*	200	148	6	-	A/3	2	4,0	247,90	Totale 74 mq Tota escluse aree scoperte 73 mq.



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



36.3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare che compone il Lotto E è costituito da un appartamento al piano primo di edificio residenziale bifamiliare, nella zona Parco Urbano di Forlì. Negli strumenti urbanistici vigenti il lotto su cui sorge l'immobile è classificato zona B1.1.



Trattasi di edificio di vecchia costruzione, antecedente al 1967, in aderenza ad altra abitazione di altra proprietà; la porzione di immobile di interesse, di tipologia bifamiliare, è sviluppata su due livelli resi indipendenti da scala esterna. L'edificio è di tipo in muratura portante con copertura a falde inclinate e manto in tegole di laterizio. Esso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nel 2006 che hanno generato i due appartamenti (uno al piano terra e l'altro al piano primo) da quella che era una unica unità abitativa originaria con scala di comunicazione interna fra i due livelli. In tale occasione si è quindi realizzata una nuova scala esterna per frazionare le due unità così rese indipendenti, apportate modifiche interne ed esterne, rifatti gli impianti e tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiature.

L'appartamento che costituisce il Lotto E è composto da cucina di mq. 12,90 – soggiorno di mq. 17,20 – disimpegno di mq. 1,87 – soggiorno di mq. 17,20 – letto di mq. 15,72 e bagno di mq. 4,00.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@gopec.it

Superficie utile netta mq. 58,32. Le altezze sono variabili da ml. 3,00 a 3,24.

Gli infissi sono in alluminio completi di persiane avvolgibili. Pavimenti e rivestimenti in ceramiche. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano collocata nella cucina.

La pertinenza scoperta comune è rappresentata dall'area cortilizia in parte pavimentata e in parte tenuta a prato; il lotto è completamente recintato.

La Via Bertarina è rappresentata da una strada chiusa e l'immobile in oggetto si trova pressoché alla fine della via.

Le pratiche autorizzative per la ristrutturazione risultano regolarmente archiviate presso il Comune di Forlì.

36.4 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea del contesto immobiliare
(La freccia indica la bifamiliare)



Vista Bifamiliare dal giardino di pertinenza comune



Vista Bifamiliare dalla Via Bertarina

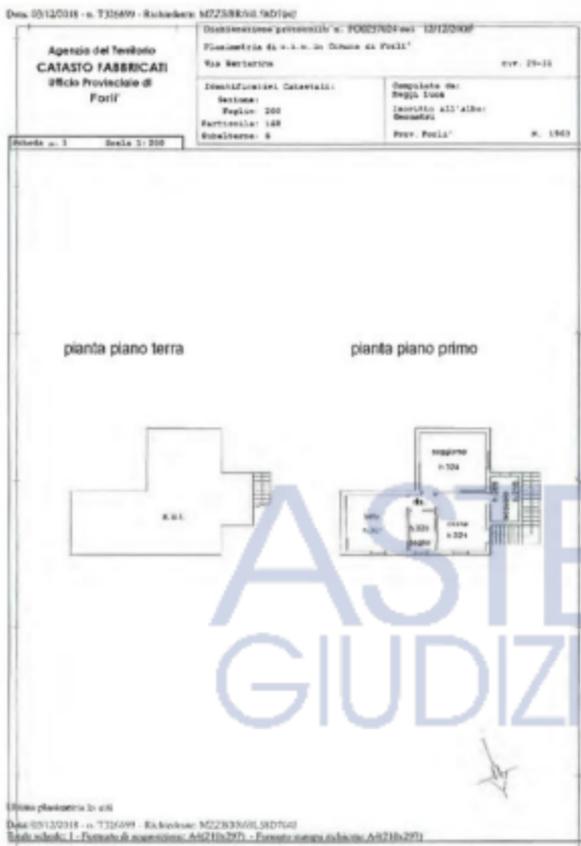


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzone geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzone@geopec.it

37) PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO PIANO 1° (AII.46 + AII.47)



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



**38) VALUTAZIONE DI STIMA (Valutazione ad immobile libero)*
STIMA Lotto E**

- **PIENA PROPRIETA'** per la quota di 1/2 di APPARTAMENTO al piano primo, comprese porzioni sulle parti comuni fra cui corte scoperta - nell'immobile bifamiliare sito in Via Bertarina n.29-31 - Zona Parco Urbano - Forlì - risalente ad epoca ante 1967 - ristrutturato nel 2006.

(* Si rimanda al Capitolo 43 e CONSIDERAZIONI).

38.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature compute per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

38.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate attraverso misurazione grafica sulla documentazione catastale edilizia.

Superficie Commerciale Lotto E

Appartamento p.terra Mq. 72,00 x 100% = _____ Mq. 72,00 +
Area scoperta p.terra comune Mq. (432,00 x 4%) x 50% = _____ Mq. 8,64 =
Totale Sup. Commerciale Lotto E arr.ta = _____ Mq. 81,00

38.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri OMI - 1° Semestre 2018 - Forlì - Residenziale (intermedio civili normali)

Mq. 81,00 x € 1.600,00/mq. = _____ € 129.600,00
- Coefficiente per età, qualità e stato : 0,75*
€ 129.600,00 x 0,75 = _____ € 97.200,00

(* La sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età di oltre 60 anni, la qualità e lo stato di finiture, impianti presenti e lo stato generale del bene.

38.4) Differmità riscontrate

La cucina risulta llesita nel vano a destinazione acquaio e risulta assente nel vano a destinazione cucina; tale utilizzo è da ritenersi improprio ovvero da ripristinare la cucina nel vano dovuto.

Stima sommaria a forfait per il ripristino cucina _____ € 2.000,00

Supponendo che tutti gli attacchi e scarichi siano già presenti dato lo stato legittimo.
Da detrarre al valore calcolato sopra.

VALORE STIMATO Lotto E, arrotondato =

€ 95.500,00

(Euro Novantacinquemilacinquecento/00)



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
e.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

39) PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE

La proprietà ha riferito alla sottoscritta dell'esistenza di pratiche edilizie autorizzative che hanno riguardato il Lotto E; pertanto è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Forlì, riscontrando le medesime che sono regolarmente archiviate. Si elencano di seguito le pratiche rinvenute :

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto la "Ristrutturazione Edilizia per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Forlì Via Bertarina n.29/31", che ha assunto il n. 32626/2006 di protocollo generale del 19/06/2006; con tale pratica venne chiesta la suddivisione del fabbricato in due unità immobiliari abitative attraverso lavori edili e impiantistici fra cui la demolizione della vecchia scala interna e la costruzione di una nuova scala esterna in cemento armato (All.32).
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera" per il fabbricato di cui sopra, che ha assunto il n. 49218/2008 di protocollo generale del 22/07/2008 (All.33).
- Comunicazione di Fine Lavori opere strutturali e Attestazione di Conformità del 06/03/2009, in riferimento alla pratica sismica n. P.G.48462 del 11/09/2006 (tale pratica sismica era dedicata alla scala esterna nuova) (All.34).
- Deposito della Scheda Tecnica Descrittiva (L.R. 31/2002, art.20) presentata al Comune di Forlì il 06/03/2009 per la chiusura dei lavori e delle pratiche edilizie di cui sopra (All.35).
- Deposito della Domanda di abitabilità P.G.n.35302/2009 del 07/05/2009
- Lettera del Comune di Forlì alla proprietà per richiesta integrazioni alla domanda di agibilità (All.36).
- Integrazioni presentate in Comune in data 29/09/2009 (All.37).
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' L.R.25/11/2002, n.31 avente ad oggetto "Recinzioni, muri di cinta, cancellate" per il fabbricato di cui sopra, che ha assunto il n. 23867/2008 di protocollo generale del 11/04/2008 (All.38).
- Lettera del Comune di Forlì alla proprietà per richiesta di Scheda Tecnica alla luce della accertata fine dei lavori alla recinzione, del 04/11/2011 (All.39).
- Deposito della Scheda Tecnica Descrittiva (L.R. 31/2002, art.20) presentata al Comune di Forlì il 22/11/2011 per la chiusura dei lavori e della pratica edilizia di cui sopra (All.40).



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69I.58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

40) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche condotte dalla sottoscritta, stando allo stato legittimo del bene che segue alle pratiche edilizie di cui al punto precedente e stando allo stato attuale così come visto in occasione del sopralluogo avvenuto in data 02/03/2019, si rileva che la cucina di fatto sia allestita in un vano improprio e vada quindi ripristinata nel giusto locale, come indicato nel capitolo 38.4 sopra.

41) PROVENIENZA DEL BENE

- **SUCCESSIONE** del padre [redacted] trascritta a Forlì il 17/08/2006 Reg.Part.n.10848 Reg.Gen.n.18041 – registrata a Forlì presso l'Ufficio del Registro al repertorio n.61/734 del 12/07/2006, con la quale i fratelli [redacted] [redacted] hanno ereditato la quota di proprietà di 1/3 ciascuno sul Lotto D in perizia (All.41).
- La piena proprietà sull'intero bene è pervenuta ai Sigg.ri [redacted] [redacted] (fratelli comproprietari attualmente per 1/2 ciascuno) con **SUCCESSIONE** della madre [redacted] trascritta a Forlì il 12/11/2009 Reg.Part.n.12155 Reg.Gen.n.21482 – registrata a Forlì presso l'Ufficio del Registro al repertorio n.6/788/9 del 30/09/2009 (All.42).

42) GRAVAMI Lotto E

- **ISCRIZIONE** del 10/04/2008 Registro Particolare 1717 Registro Generale 7162 per **IPOTECA VOLONTARIA** di Totali € 240.000,00 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A." con sede in Forlì contr. [redacted] debitore ipotecario, [redacted] debitore ipotecario e [redacted] terzo datore di ipoteca sull'immobile sito in Forlì Via Bertarina n.29/31 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 200 Part.IIa 148 Sub. 2, 3 e 4 a garanzia di Mutuo condizionato, Capitale € 120.000,00 – durata 10 anni – tasso interesse annuo variabile 5,5% - ai rogiti del Notaio D.ssa SCOZZOLI CRISTINA [redacted] 08/04/2008, Rep. 10189/6242. Sono presenti n.2 annotazioni nella nota di trascrizione (All.43).

- **ISCRIZIONE** del 28/03/2017 Registro Particolare 922 Registro Generale 5228 per **IPOTECA VOLONTARIA** di Totali € 288.000,00 a favore di "BANCA DI FORLÌ" (All.44)



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Forlì contro [REDACTED]
[REDACTED] terzo datore di ipoteca sull'immobile
sito in Forlì Via Bertarina n.29/31 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 200 Part.IIa 148
Sub. 5, 6 e 7 a garanzia di Mutuo fondiario, Capitale € 160.000,00 - durata 10 anni 3 mesi - tasso
interesse annuo variabile 1,5% - ai rogiti del Notaio Dott. GUALFREDDUCCIO DEGLI ODDI di
Forlì in data 16/03/2017, Rep. 134535/21544 (AII.44).

43) POSSESSO DEL BENE

Con riguardo all'attuale bene immobile Lotto E, censito attualmente al Fg. 200 di Forlì Part.IIa 148
Sub. 6 (Appartamento piano primo compreso parti comuni di pertinenza), è in essere il Contratto di
Locazione avente ad oggetto : "CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO ai sensi
dell'articolo 2, comma 1 e 2, Legge 9 dicembre 1998, n.431" del 31/07/2011, stipulato fra i Sigg.ri

[REDACTED] registrato a Forlì il
30/08/2011 al n.5451-serie 3 - ove si legge che il contratto fu stipulato per la durata di giorni 1.461
(equivalente ad anni 4) a partire dal 01/09/2011 fino al 31/08/2015 rinnovandosi tacitamente per
ugual periodo se non disdetto dalle parti. Il canone fu stabilito in € 600,00 mensili per un totale di €
7.200,00 annui.

Si rimanda al Contratto allegato in copia (AII.66).

43.1 - CONSIDERAZIONI

La valutazione di stima effettuata per il Lotto E non tiene conto del contratto di cui sopra, ovvero è
stata concepita considerandolo in condizioni di immobile libero.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D7043 - p.I.03181830401
P.E.C. barbara.mazzoni@geopec.it

PARTE III

n. 1 Lotto

- **Lotto F** = Appartamento 1° piano con soffitta, oltre proporzionale quota sulle parti comuni condominiali, in Via Palazzola 45 - Centro Storico di Forlì.

44) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E DIRITTI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

44.1) IDENTIFICAZIONE BENE

La sottoscritta a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare il bene unico lotto così configurato:

Lotto F =

- PIENA PROPRIETA' per l'intera quota 1/1 di APPARTAMENTO 1° piano con soffitta in condominio, oltre quota proporzionale sulle parti comuni, in Via Palazzola, 45 - Centro Storico di Forlì.

44.2) DATI CATASTALI E DIRITTI

44.2.1 - Catasto Terreni (All.48 + All.49)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via Palazzola 45	177	28	ENTE URBANO	1.453,00	-	-

44.2.2 - Catasto Fabbricati

LOTTO F ricadente nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ come tabella che segue:

Intestazione catastale (All.50) Visura Storica Catasto Fabbricati:

[REDACTED] Pubblicazione

in regime di separazione dei beni.

ripubblicazione o ripro



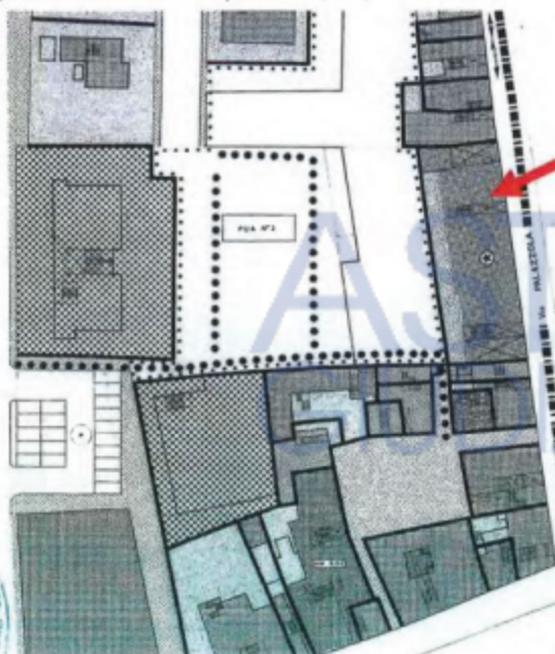


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
P.F.C barbara.mazzoni@geopec.it

Tipologia del bene	Ubicazione e	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -							Sup.Catastale	
			Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.		Rendita (€)
ABITAZIONE	Via Palazzola 45	1°-3°	177	28	14	-	A/2	2	5,5	582,31	Totale 101 mq T Totale escluse aree scoperte 101 mq

44.3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare che compone il Lotto F è costituito da un appartamento al piano primo di un condominio nel centro storico di Forlì, risalente all'anno 1967. Negli strumenti urbanistici vigenti il lotto su cui sorge l'immobile è classificato zona A1.4a (Edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE)).



Publicazione
ripubblicazione o ripro





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D7043 – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Trattasi di edificio di realizzato in parte con elementi in cemento armato e in parte con murature. Il tetto è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Tipicamente del centro storico nella tipologia di costruzioni recenti ma inserite nel contesto come confermano gli strumenti urbanistici.

Il condominio si compone di 17 unità di varia tipologia.

Non è presente l'ascensore, ma una scala interna comune.

Vi è il piano terra, primo e secondo, oltre il piano sottotetto.

La facciata su strada è rivestita, gli infissi sono in legno con vetri semplici e persiane avvolgibili.

L'appartamento oggetto di stima è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio; di pertinenza esclusiva vi sono due balconi con accesso dal vano scale comune e soffitta nel sottotetto accessibile con la scala interna condominiale.

L'appartamento ha le finiture in parte originarie della costruzione e in parte sostituite; ad esempio i pavimenti nel corridoio di ingresso e nella cucina e soggiorno risultano più recenti. Fra cucina e soggiorno risulta aperta una buca di comunicazione nella parete divisoria non portante, ma realizzata in assenza di pratiche edilizie autorizzative. Questa difformità risulta sanabile non pregiudicando i parametri edilizi e urbanistici. Le porte interne sono in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica semplice. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e radiatori ubicata nel bagno.

La soffitta è costituita da un unico vano a falda inclinata dotata di un piccolo lucernaio.

Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo.

La proprietà riferisce che non vi è nessuna amministrazione condominiale.

44.4 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



- ① Elemento 2
- ② Elemento 3
- ③ Procura
- ④ Hotel
- ⑤ Innesa Sanpaoletti
- ⑥ Parco
- ⑦ Parco Di San Giovanni Agostino Ed Evangelista
- ⑧ Palazzo Pan
- ⑨ Piazza Sanpaoletti
- ⑩ Spazi Piazze
- ⑪ Via Romana, 28



Vista aerea del
contesto immobiliare

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 - 0543 721843
 e.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

46) VALUTAZIONE DI STIMA (Valutazione ad immobile libero)*

STIMA Lotto F

- **PIENA PROPRIETA'** per l'intera quota 1/1 di APPARTAMENTO 1° piano con soffitta in condominio, oltre quota proporzionale sulle parti comuni, in Via Palazzola, 45 - Centro Storico di Forlì.

(*) Si rimanda al Capitolo 51.

46.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

46.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate attraverso misurazione grafica sulla documentazione catastale edilizia.

Superficie Commerciale Lotto F

Appartamento piano 1° Mq. 95,00 x 100% = _____	Mq. 95,00 +
Soffitta piano 3° (porzione h min. 1,50) Mq. 12,00 x 20% = _____	Mq. 2,40 +
Balconi esclusivi nel vano scale comune piani 2° e 3° Mq. (2,00 x 25%) x n.2 = _____	Mq. 1,00 =
Totale Sup. Commerciale Lotto F arr.ta =	Mq. 98,50

46.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri **OMI - 1° Semestre 2018 - Forlì - Residenziale (massimo economico normale)**

Mq. 98,50 x € 1.550,00/mq. = _____ € 152.675,00

Coefficiente per età, qualità e stato : 0,80*

€ 152.675,00 x 0,80 = _____ € 122.140,00

(*) La sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età di circa 50 anni, la qualità e lo stato di finiture, impianti presenti e lo stato generale del bene.

46.4) Difficoltà riscontrate

Apertura nella divisoria fra cucina e soggiorno sanabile con CILA per straordinaria manutenzione. Stima sommaria a forfait per sanatoria, sanzione, pratica, chiusura pratica ecc.; _____ € 4.000,00
 Da detrarre al valore calcolato sopra.

VALORE STIMATO Lotto F, arrotondato =

€ 118.000,00

(Euro Centodiecimila/00)



Publicazione
 ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
e.f.MZZBBR691.58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



47) PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE

Dalla lettura Art.10 del rogito di acquisto del 2015 della Sig.ra [REDACTED] attuale proprietaria, si rilevano i dati urbanistici dichiarati dai venditori (genitori) come segue:

- Immobile originario antecedente il 1967, successivamente demolito;
- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data 11/08/1967 Protocollo n.36625;
- Variante Licenza del 02/10/1970 Protocollo n.41599;
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Forlì in data 30/09/1969 n.10416 P.G.n.26936/68;
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Forlì in data 01/04/1971 n.11179 P.G.n.8924;
- Licenza per lavori edili rilasciata dal Comune di Forlì in data 30/12/1972 n.2369 P.G.n.27354;
- Licenza per completamento lavori rilasciata dal Comune di Forlì in data 26/04/1975 n.357 P.G.n.23810/74;
- Dichiarazione di Abitabilità parziale del 12/11/1975 P.G.n.16309/75;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Forlì per la sostituzione di copertura del 18/11/1977 n.1090 .G..3783/77;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Forlì per opere di modifica del 29/09/1978 n.1146 P.G.n.2722/78;
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Forlì in data 11/07/1979 P.G.n.18499/79.

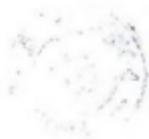
Si conclude l'argomento nel rogito con la dichiarazione dei venditori (genitori dell'attuale proprietaria) che alla data del 05/06/2015 (data del rogito) non sono state effettuate ulteriori opere, tali da richiedere altri titoli autorizzativi nemmeno in sanatoria e che non risultano adottati o pendenti provvedimenti sanzionatori.

La sottoscritta conferma che dalle ricerche condotte presso il Comune di Forlì a nome dei genitori e di Beltrami Tiziana non si rilevano pratiche edilizie e/o condoni che abbiamo riguardato il Lotto F (A152).

48) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Preso atto che la planimetria catastale che identifica il Lotto F risale alla data del 16/10/1974 mai modificata, ovvero determina la rappresentazione grafica originaria del bene, inoltre preso atto dello stato di fatto come visto in occasione del sopralluogo avvenuto in data 05/06/2015, la sottoscritta non ha ritenuto necessario procedere con l'accesso agli atti delle numerose pratiche che

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

hanno riguardato l'intero stabile condominiale, anche in funzione delle dichiarazioni di Abitabilità rilasciate dal Comune di Forlì. Pertanto si è proceduto con il raffronto fra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale, rilevando che il bene corrisponde a tale documento solo con l'esclusione di piccola difformità interna che la proprietaria stessa ha riferito di avere realizzato in assenza di titolo edilizio.

La difformità, stando all'attuale normativa, risulta sanabile attraverso una pratica edilizia in SANATORIA per opere interne di manutenzione straordinaria.

I costi indicativi e presunti sono già stati considerati al capitolo 46.4 che precede e che tratta il valore di stima.

49) PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Compravendita del 27/12/1971 ai rogiti del Notaio Dr. Barletta Paolo di Forlì – Rep. n. 10332/3468, trascritto a Forlì 14/01/1972 Reg.Part.664, con il quale il Sig. [redacted] vendeva ai Sigg.ri [redacted] che acquistavano in parti uguali fra loro, l'immobile sito in Forlì Via Palazzola n.49 e censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Forlì al Fg. 177 Part.IIa 28 Sub. 13 (AlI.53).**

- **Atto di Rettifica del 23/05/1975 ai rogiti del Notaio Dr. Barletta Paolo di Forlì – Rep. n. 21188/7372, trascritto a Forlì il 12/06/1975 Reg.Part.2875 Reg.Gen.3872, con il quale venivano rettificati i dati catastale dell'immobile compravenduto con l'atto di cui al punto precedente, in quanto era stato erroneamente indicato il Sub.13 anziché il giusto Sub.14 (AlI.54).**

- **Atto di Compravendita del 05/06/2015 ai rogiti del Notaio D.ssa MARTINA OLIVETTI di Forlì – Rep. n. 2203 Raccolta n.1497, trascritto a Forlì 08/06/2015 Reg.Part.5629 Reg.Gen.7942 con il quale i Sigg.ri [redacted] (genitori di Beltrami Tiziana attuale proprietaria) vendevano la loro rispettiva quotadi proprietà di 1/2 ciascuno alla figlia [redacted] che acquistava, l'immobile sito in Forlì Via Palazzola n.45 e censito nel Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 177 Part.IIa 28 Sub. 14 (AlI.52).**



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
e.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

50) GRAVAMI Lotto F

- **ISCRIZIONE del 08/06/2015 Registro Particolare 1289 Registro Generale 7943 per IPOTECA VOLONTARIA** di Totali € 135.000,00 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A." con sede in Cesena contro [redacted] debitore ipotecario, sull'immobile sito in Forlì Via Palazzola n.49 e censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 177 Part.IIa 28 Sub. 14 a garanzia di Mutuo fondiario, Capitale € 90.000,00 – durata 17 anni – tasso interesse annuo variabile 1,1% - ai rogiti del Notaio D.ssa MARTINA OLIVETTI di Forlì in data 05/06/2015, Rep. 2204/1498 (All.55).

51) POSSESSO DEL BENE

Il Lotto F rappresenta l'abitazione di residenza della Sig. [redacted]
[redacted] con vi sono contratti [redacted] in essere.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PARTE IV

n. 1 Lotto

- **Lotto G** = Appartamento piano Attico, sottotetto e garage oltre proporzionale quota su parti comuni condominiali, in Via Aristide Venturini ang. Via Sostegno Sostegni Forlì.

52) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DIRITTI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

52.1) IDENTIFICAZIONE BENE

La sottoscritta a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare il bene un unico lotto così configurato :

Lotto G =

- PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/4 di APPARTAMENTO al piano ATTICO, sottotetto e garage in condominio, oltre quota proporzionale sulle parti comuni, in Via Aristide Venturini ang. Via Sostegno Sostegni Forlì, costruito nel 1978.

52.2) DATI CATASTALI E DIRITTI

52.2.1 - Catasto Terreni (All.56 + All.57)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via A. Venturini	220	783	ENTE URBANO	2.640,00	-	-

52.2.2 - Catasto Fabbricati

LOTTO G ricadente nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ come tabella che segue :

Intestazione catastale (All.58 + All.59) Visure Storiche Catasto Fabbricati:



Proprietà 1/4

Publicazione

ripubblicazione o ripro





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBRR69L58D704J - p.l.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Tipologia del bene	Ubicazione e	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.I/a	Sub	Zona Cens.	Cat.	CL	Consist.	Rendita (€)	
ATTICO	Via Venturini	3°- 4°	220	783	12	-	A/2	3	7	867,65	Totale 143 mq Totale escluse aree scoperte 127 mq.
GARAGE	Via Venturini	T	220	783	5	-	C/6	3	28	144,61	28 mq.

52.3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare che compone il Lotto G è costituito da un appartamento al piano terzo (ATTICO) del condominio, da un sottotetto comunicante con scala a chiocciola dal soggiorno, da un garage; inoltre vi sono le parti comuni in quota proporzionale.

La costruzione risale all'anno 1977-1978 e non risultano pratiche o condoni successivi per il bene in stima.

Trattasi di costruzione in cemento armato e muratura di tamponamento, sviluppata a piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo (attico) e sottotetto.

Il condominio è organizzato in due vani scala e ascensori.

Il lotto di ampie dimensioni garantisce un generoso spazio scoperto in parte pavimentato e in parte tenuto a prato verde con alberature ombreggianti.

Negli strumenti urbanistici vigenti il lotto ricade in zona classificata nel RUE B1.1.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi hanno parapetti in pannelli di cemento armato, persiane avvolgibili a vista, infissi in legno.

L'appartamento in attico, oggetto di stima è composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere da letto e due bagni; ad impreziosire l'attico vi è un grande terrazzo accessibile dal soggiorno oltre due balconi. Nel soggiorno è collocata una scala a chiocciola in legno che consente di accedere al piano sottotetto a destinazione ripostiglio; il sottotetto è costituito da un ampio locale ed uno più piccolo adibito a servizio igienico.

L'altezza dell'appartamento è pari a ml. 3,00 mentre il sottotetto ha altezza minima di ml. 1,35 e massima di ml. 2,45.

I pavimenti e le finiture sono quelli originari della costruzione, ovvero ceramiche e legno nelle camere da letto. Il sottotetto è pavimentato e munito di impianto elettrico e di riscaldamento; due lucernai donano aria e luce all'ambiente di servizio.

Gli infissi sono in legno con doppi vetri.

Nel complesso l'attico abitativo risulta piacevole nelle sue proporzioni e divisione degli ambienti seppure sia caratterizzato da finiture datate.

Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo.

All'interno del garage al piano terra è stato ricavato un piccolo ripostiglio con realizzazione di divisoria non portante. Il garage ha l'impianto elettrico. Il pavimento è in battuto di cemento e basculante metallica di ingresso. La proprietà riferisce che le spese annue compresa l'Amministrazione ammontano ad € 3.500,00 circa.

52.4-

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.I.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

55) VALUTAZIONE DI STIMA (Valutazione ad immobile libero)*

STIMA Lotto G

- **PIENA PROPRIETA'** per la quota di 1/4 di APPARTAMENTO al piano ATTICO, sottotetto e garage in condominio, oltre quota proporzionale sulle parti comuni, in Via Aristide Venturini ang. Via Sostegno Sostegni Forlì, costruito nel 1978.

(*) Si rimanda al Capitolo 61.

55.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature compute per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

55.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate attraverso misurazione grafica sulla documentazione catastale edilizia.

Superficie Commerciale Lotto G

Attico 3° piano Mq. 125,80 x 100% = _____	Mq. 125,80 +
Terrazzo Mq. 76,20 x 35% = _____	Mq. 26,67 +
Balcone Mq. 9,50 x 25% = _____	Mq. 2,38 +
Balcone Mq. 21,30 x 25% = _____	Mq. 5,33 +
Sottotetto non abitabile Mq. 61,50 x 20% = _____	Mq. 12,30 +
Garage piano terra Mq. 38,00 x 50% = _____	Mq. 19,00 =
Totale Sup. Commerciale Lotto G arr.ta =	Mq. 191,50

55.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando la costruzione a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri

OMI – 1° Semestre 2018 – Forlì – Residenziale (intermedio civile ottimo)

Mq. 191,50 x € 1.950,00/mq. = _____ € 373.425,00

Coefficiente per età, qualità e stato : 0,75*

€ 373.425,00 x 0,75 = _____ € 280.068,75

(*) La sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età di circa 40 anni, la qualità e lo stato di finiture, impianti presenti e lo stato generale del bene, il pregio del piano Attico.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzone geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzone@geopec.it

55.4) Difficoltà riscontrate

Apertura nel solaio per scala a chiocciola di accesso sottotetto esistente e realizzazione di divisoria nel garage, opere eseguite in assenza di pratiche edilizie autorizzative, ma sanabili.

Stima sommaria a forfait per sanatoria sanzione, pratica, chiusura pratica; _____ € 7.000,00

Da detrarre al valore calcolato sopra.

VALORE STIMATO Lotto G, arrotondato =

€ 273.000,00

(Euro Duecentosettantatremila/00)

56) SCHEMA GRAFICO LOTTO G

APPARTAMENTO PIANO 3° PIANO (ATTICO) VIA VENTURINI FORLÌ*



VALORE STIMATO € 280.000

COSTI INDICATIVI E PRESUNTI PER SANATORIA DELLE DIFFORMITÀ € 7.000,00

VALORE STIMATO A NETTO DEI COSTI PRESUNTI € 273.000,00



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.L03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



57) PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE

Dalle verifiche condotte presso l'Archivio del Comune di Forlì, premesso che i dati della proprietà al momento della costruzione sono stati reperiti dalla sottoscritta attraverso la lettura del rogito di acquisto presso la Ex-Conservatoria di Forlì, risultano regolarmente depositate e archiviate le seguenti pratiche edilizie che hanno riguardato il condominio in cui è inserito il Lotto G :

- Concessione Edilizia per la costruzione P.G.n.3454/1976;
- Voltura e Variante P.G.n.9528/1977;
- Variante P.G. n.12643/1977;
- Variante P.G. n.6892/1978;
- Dichiarazione di Abitabilità finale P.G. n.28354/1978.

58) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Preso atto che le planimetrie catastali che identificano il Lotto G risalgono alla data del 18/11/1978 mai modificate, ovvero determinano la rappresentazione grafica originaria del bene, inoltre preso atto dello stato di fatto come visto in occasione del sopralluogo avvenuto in data 02/03/2019, la sottoscritta non ha ritenuto necessario procedere con l'accesso agli atti delle numerose pratiche che hanno riguardato l'intero stabile condominiale, anche in funzione della dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Forlì. Pertanto si è proceduto con il raffronto fra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali, rilevando che il bene presenta alcune difformità edilizie, confermate anche dalla proprietaria che riferisce di averle eseguite in assenza di titoli autorizzativi :

Appartamento in Attico:

- Apertura circolare nel solaio orizzontale del vano soggiorno, fra piano terzo e piano sottotetto non abitabile esistente con diametro di circa ml. 1,50;
- Installazione di scala a chiocciola in legno di tipo in arredo per accedere al sottotetto non abitabile esistente dal vano soggiorno;
- Realizzazione di vano adibito a servizio igienico nel sottotetto non abitabile esistente, ma privo delle altezze minime richieste dalla normativa igienico-sanitaria vigente in quanto non possiede l'altezza media minima di ml.2,30 ma inferiore;
- Realizzazione di piccolo vano uso ripostiglio all'interno del garage al piano terra.

Le difformità presenti, stando all'attuale normativa, risultano sanabili attraverso una pratica edilizia in SANATORIA per opere interne di risanamento conservativo escluso il bagno nel

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

sottotetto per la mancanza dei requisiti necessari che quindi andrà smantellato e adibito a ripostiglio.

I costi indicativi e presunti per pratica di sanatoria, sanzione e smantellamento del bagno sottotetto, sono già stati considerati al capitolo 46.4 che precede e che tratta il valore di stima.

59) PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Compravendita del 22/12/1978 ai rogiti del Notaio Dr. ZAMBELLI MATTEO di Forlì** – Rep. n. 54259/14680, trascritto a Forlì 17/01/1979 Reg.Part.509 Reg.Gen.737, con il quale la società [redacted] vendeva ai [redacted] genitori di Beltrami Tiziana attuale comproprietaria) che acquistavano in regime di comunione legale fra loro, l'immobile sito in Forlì Via Aristide Venturini, 61 e censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Forlì al Fg. 220 Part.lla 783 Sub. 5 e Sub.12; ovvero Appartamento 3° piano, scala B oltre vano Garage piano terra e la parte del sottotetto impraticabile e non accessibile soprastante parte dell'appartamento; nonché i relativi diritti di comproprietà condominiale in ragione di 81,7213/1000 sulle parti comuni all'intero edificio e su quanto altro previsto dall'art.1117 del Codice Civile (AIL62).

- **SUCCESSIONE del padre** [redacted], trascritta a Forlì il 08/08/2016 Reg.Part.n.8676 Reg.Gen.n.13344 – registrata a Forlì presso l'Ufficio del Registro al repertorio n.950 Volume 9990 il 14/07/2016, con la quale la Sig.ra [redacted] [redacted] hanno ereditato la quota di proprietà di 1/4 ciascuna sul Lotto G in perizia (AIL63 + AIL64).

60) GRAVAMI Lotto G

Dalle ispezioni compiute in data 14.03.2019 non si rilevano gravami sul Lotto G.

61) POSSESSO DEL BENE

Il Lotto G rappresenta l'abitazione di residenza della Sig.ra [redacted] (madre e comproprietaria [redacted])



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



SEZIONE BENI MOBILI

Beni inventariati presso MERCATO ORTOFRUTTICOLO

La sottoscritta in data 13.02.2019 si è recata presso lo spazio che la società [redacted] aveva a disposizione da parte del Comune di Forlì presso il Mercato Ortofrutticolo cittadino per svolgere la propria attività, allo scopo di prendere visione e inventariare i beni mobili presenti di proprietà della medesima società.

La tabella che segue esprime sia il dettaglio sintetico dei beni considerati che la loro valutazione estimativa e infine la fotografia di ognuno di essi per dare compiuta rappresentazione di quanto in oggetto. Il lavoro ha quindi consistito oltre che al loro censimento puntuale, alla loro osservazione e alla loro descrizione anche fotografica, nel successivo computo del valore più probabile di mercato per beni simili, in condizioni simili all'attualità nella nostra zona di mercato.

progr.	Descrizione	Valori di Stima (€)	Fotografie
1	CELLA FRIGORIFERA PREFABBRICATA, dimensioni circa ml.(5,00 x 8,00) x h 5,00 – capienza circa ql.400-450, per frutta e ortaggi; completa di motore e impianto elettrico a corredo, tutto in buono stato.	6.500,00	
2	PC a torretta, completo di piccolo monitor, tastiera e mouse.	50,00	
3	Autoveicolo VOLVO S60 Gasolio – Targa BS 769 TZ (2004), completo di carta di circolazione.	1.000,00	
4	BOX UFFICIO prefabbricato dimensioni circa ml.(2,80 x 2,80) x h 2,20 circa; completo di arredi interni in formica: piano, cassettera a 5 cassetti, cassettera a 4 cassetti, armadietto a due ante con ripiani, mobiletto su ruote porta-stampante e un neon; tutto in condizioni mediocri.	350,00	

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

		60,00	
5	23 neon a due elementi ognuno e 3 faretti.		
		1.000,00	
6	CELLA FRIGORIFERA PREFABBRICATA, dimensioni circa ml.(4,00 x 5,00) x h 4,00 – capienza circa ql.120, per frutta e ortaggi; motore in pessime condizioni.		
		0,00	
7	CELLA FRIGORIFERA IN MURATURA, per ortaggi e frutta, dimensioni circa 20 mq., in pessime condizioni e motore in pessime condizioni.		
		50,00	
8	PC a torretta, completo di piccolo monitor, tastiera e mouse.		
		10,00	
9	CALCOLATRICE OLIVETTI		
		10,00	
10	PC a torretta, completo di piccolo monitor, tastiera e mouse.		



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 - 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

11	AUTOCARRO PEGOUT BS 869 RY, completo di carta di circolazione.	1.000,00	
12	PICCOLO REGISTRATORE DI CASSA, in buone condizioni.	70,00	
13	PICCOLO TERMOVENTILATORE ELETTRICO OLIMPIA	5,00	
14	SMARTPHONE HUAWEI	60,00	
15	HUAWEI NOVA	40,00	
16	3 sedie girevoli imbottite in tessuto in condizioni mediocri, due con braccioli e una senza.	15,00	
17	Vecchia STAMPANTE EPSON	5,00	



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.L03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

18	CALCOLATRICE OLIVETTI	7,00	
19	TELEFAX SAMSUNG	5,00	
20	SCAFFALATURA IN FERRO a due moduli con 5 ripiani ognuno, in condizioni mediocri, dimensioni ml. (2,00 x 0,50) x h 2,00 circa.	20,00	
21	CARRELLO BICICLETTA porta cassette ortofrutta, in buone condizioni.	50,00	
22	CARRELLO BICICLETTA porta cassette ortofrutta, in buone condizioni.	50,00	
23	CARRELLO BICICLETTA porta cassette ortofrutta, in buone condizioni.	50,00	



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

24	PESETTA OMEGA 800 Kg. A orologio, meccanica, interrata.	300,00	
25	BANCALI in legno, circa n.20.	50,00	
26	CASSETTE IN PLASTICA DA ORTOFRUTTA, circa n.200.	250,00	
Totale complessivo Valore stimato Beni Mobili		11.007,00	

La scrivente segnala che dalle verifiche e accertamenti condotti il giorno 06/03/2019 presso il PRA di Forlì, ovvero richiedendo le visure relative ai beni mobili registrati intestati a nome della società

quelli di cui alla tabella sopra (All.67 + All.68 + All.69).

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

SEZIONE RIEPILOGO

RIEPILOGO FINALE IMMOBILI STIMATI

[PARTE I] = n. 3 Lotti = (Lotto A + Lotto B + Lotto C) = PIENA PROPRIETA' 1/1

Lotto A = _____	€	550.000,00 +
Lotto B = _____	€	50.000,00 +
<u>Lotto C = _____</u>	€	<u>70.000,00 =</u>
Totale Valore (A + B + C) =	€	670.000,00

[Parte II] = n. 2 Lotti = (Lotto D + Lotto E) = PIENA PROPRIETA' QUOTA DI 1/2

Lotto D = _____	€	97.500,00 +
<u>Lotto E = _____</u>	€	<u>95.500,00 =</u>
Totale Valore Intero (D + E) =	€	193.000,00
Valore Quota 1/2 (D + E) =	€	96.500,00

[Parte III] = n. 1 Lotto = (Lotto F) = PIENA PROPRIETA' 1/1

Lotto F = _____	€	118.000,00
-----------------	---	-------------------

[Parte IV] = n. 1 Lotto = (Lotto G) = PIENA PROPRIETA' QUOTA DI 1/4

Lotto G (Valore Intero) =	€	273.000,00
Valore Quota 1/4 = _____	€	68.250,00

VALORE IMMOBILIARE INTERO COMPLESSIVO STIMATO =

€ (670.000,00 + 193.000,00 + 118.000,00 + 273.000,00) =	€	1.254.000,00
---	---	--------------

Valore immobiliare escluso [50% Lotti (D+E) e 75% Lotto G] = _____ € **952.750,00**

(Euro Novecentocinquantaduemilasettecentocinquanta/00)

RIEPILOGO FINALE BENI MOBILI STIMATI

VALORE BENI MOBILI COMPLESSIVO STIMATO = _____ € **11.007,00**

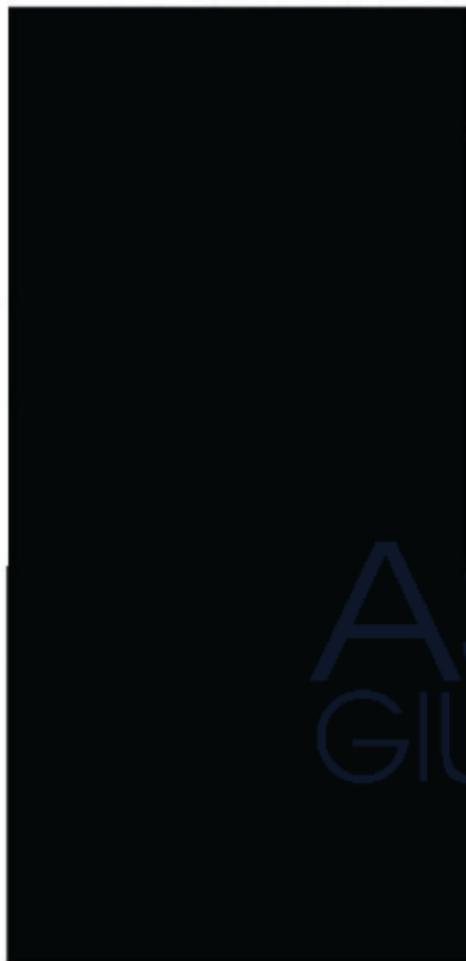


Publicazione
ripubblicazione o ripro



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

SEZIONE ELENCO ALLEGATI



ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 - 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401

PEC: barbara.mazzoni@seogec.it



ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





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



Considerando terminate le operazioni rese necessarie per giungere alla stima mobiliare e immobiliare richiesta ai fini della PROCEDURA DI CONCORDAO PREVENTIVO n.12/2018 della società [REDAZIONE], presso il TRIBUNALE DI FORLÌ, la scrivente Geometra BARBARA MAZZONI, in qualità di Tecnico Incaricato dalla parte interessata, ritiene conclusa la perizia che si compone di n.84 facciate compreso l'elenco degli allegati, i quali costituiscono parte integrante dell'elaborato tecnico-estimativo.

Forlì, 15 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
Geometra Barbara Mazzoni

(firmata digitalmente)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



500/80/19

TRIBUNALE DI FORLÌ

Verbale di asseverazione di perizia tecnica

20 MAR 2019

L'anno duemiladiciannove, addì, in Forlì, in residenza avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa la **Geometra MAZZONI BARBARA** nata a Forlì (FC) il 18/07/1969, con Studio in Forlì (FC) Via Cervese 53 ed ivi residente, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n° 1595, la quale chiede di asseverare con giuramento la suesata perizia volta ad accertare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili ubicati in Comune di FORLÌ (FC) di proprietà della società B.T.R. DI BELTRAMI TIZIANA & C. S.N.C. e di BELTRAMI TIZIANA e RONDONI MAURIZIO (SOCl) ovvero loro immobili personali e stimare i beni mobili della società, eseguita nell'ambito della

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.12/2018 per la società di cui sopra, *relativa al concordato preventivo n. 12/2018 del Tribunale di Forlì del 18/02/12*

Aderendo alla richiesta, previo le ammonizioni di rito, ho deferito il giuramento che ella presta pronunciando le parole "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle commessomi operazioni, al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Letto, approvato e sottoscritto.

Forlì, 20/03/2019

ASTE GIUDIZIARIE



Il Tecnico

GEOMETRA BARBARA MAZZONI

Barbara Mazzoni



del Tribunale

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**