

TRIBUNALE DI FORLI'

Relazione di stima per procedura esecutiva immobiliare
n° 83/2024 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Danilo MAFFA

Promossa da
GIULPOP NPLS 2020 S.R.L.

Contro



Il C.T.U. Esperto Stimatore
Dott. Ing. Potito SCALZULLI



Forlì, li 21.02.2025

PREMESSA

In data 28.06.2024 con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione dott. Danilo MAFFA nominava Esperto Stimatore, nell'Esecuzione Immobiliare n° 83/2024 R.G.Es. promossa da POP NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED], il sottoscritto dott. ing. Potito SCALZULLI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n° 638, con studio in Forlì, via Giuseppe Di Vittorio 18, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato, descrive quanto segue.

OPERAZIONI EFFETTUATE

- Visure e verifiche compiute in data 01.08.2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio Forlì-Cesena, con acquisizione di visure storiche e planimetrie degli immobili al Catasto Fabbricati e Terreni, oltre che ispezione ipotecaria in Conservatoria dei Registri Immobiliari in pari data;
- altro accesso in data 21.01.2025 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio Forlì-Cesena con acquisizione di altre visure storiche e planimetrie degli immobili al Catasto Fabbricati e Terreni;
- ricerca Atti presso il Comune di Forlì, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, in data 17.10.2024 ed acquisizione in data 20.01.2025;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 27.08.2024, congiuntamente al custode nominato Avv. Anna Campagna;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione in allegato.

RELAZIONE DI STIMA INERENTE:

- 1. QUOTA INTERA DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO IN VIA FARAZZANO N. 5 IN COMUNE DI FORLÌ (FC);**
- 2. QUOTA INTERA DI ABITAZIONE AL TERZO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE SITUATO IN VIA GIORGIO REGNOLI N. 29, ANGOLO VIA DIGIGIONE, IN COMUNE DI FORLÌ (FC).**

Questo incarico è stato conferito al sottoscritto ing. Potito Scalzulli dal Giudice dell'Esecuzione dott. Danilo Maffa nei termini come detto in premessa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di due distinti beni immobili entrambi situati in Comune di Forlì (FC), di cui il primo costituito da un fabbricato di civile abitazione in Via Farazzano n. 5 ed il secondo costituito da un'abitazione in un fabbricato condominiale in Via Giorgio Regnoli n. 29, angolo via Digione, nella previsione di effettuarne le vendite attraverso l'emissione di apposito bando o ricorso ad altra procedura di legge prevista nel caso di specie.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei due beni immobili in esame è stato eseguito in data 27.08.2024 un sopralluogo congiunto con il Custode giudiziario avv. Anna Campagna al fine di rilevarne lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presente l'esecutato [REDACTED].

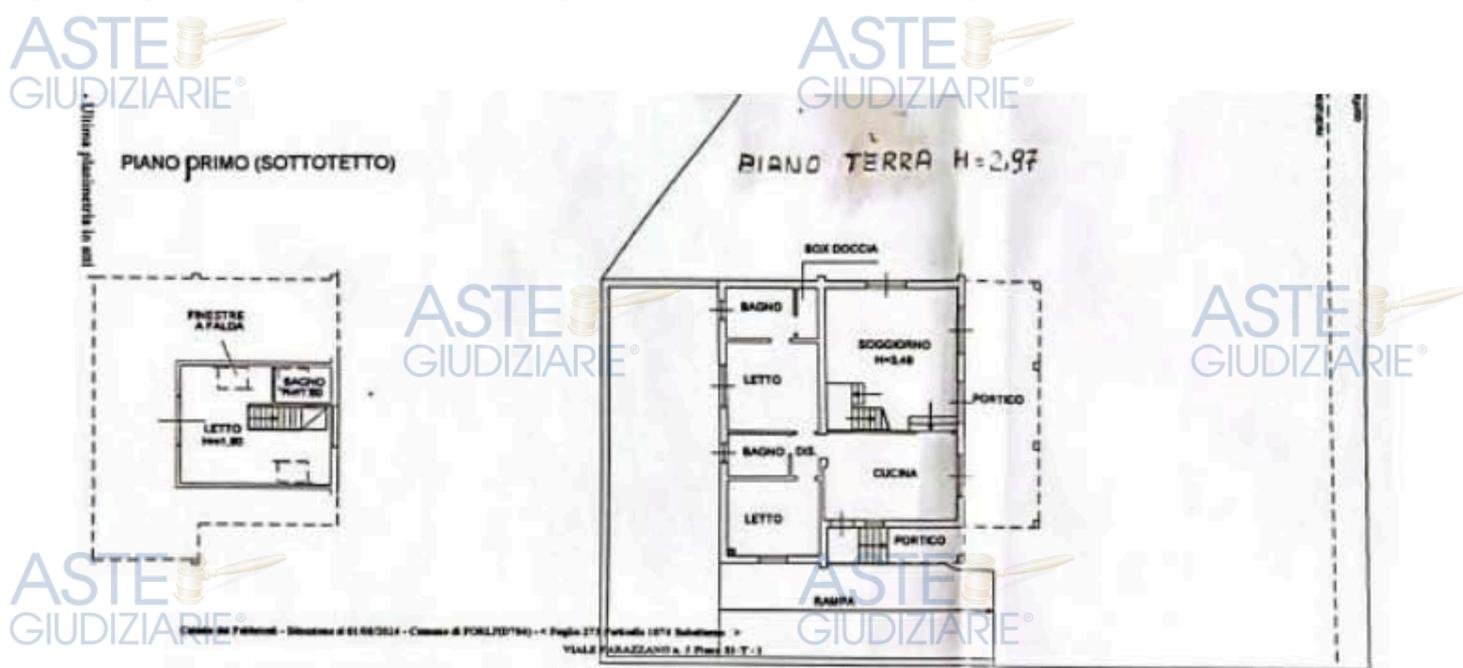
1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO IN VIA FARAZZANO 5 IN COMUNE DI FORLÌ (FC)

Il primo dei due beni immobili oggetto della presente valutazione è costituito da un lotto di terreno di mq 1.329, tra area coperta e scoperta, con sovrastante fabbricato di civile abitazione costituito da un piano terra ed un piano primo (sottotetto) abitabili oltre un piano sottostrada adibito a cantine, situato in Comune di Forlì (FC), Via Farazzano 5, inserito in amena località a destinazione agricola a sud del capoluogo, racchiusa nel

triangolo dei vicini quartieri di San Martino in Strada, Magliano e Para e ben collegata ai servizi cittadini da un buon sistema viario diffuso di strade asfaltate interne che conducono anche alla vicina tangenziale.

Farazzano è un'antica località che i forlivesi hanno voluto ricordare destinandone il nome per l'appunto ad una via nel quartiere Magliano e famosa per un'immensa zona boschiva che anticamente copriva gran parte dell'area forlivese e romagnola, che oggi non esiste più ad eccezione di alcune tracce sopravvissute all'intervento umano legato all'attività di disboscamento a favore di terreni da coltivare.

Il fabbricato in esame, che insiste sulla p.lla 1074 fg. 273 del Catasto Terreni, confinante a nord con strada pubblica, appunto la Via Farazzano, a ovest con p.lla di terreno agricolo 1085 fg. 273 e a sud est con p.lla urbana 1006 fg. 273, risulta costruito a inizio anni '70 in struttura portante in muratura e solai in latero cemento con copertura a falde inclinate in travi varesi e tavelloni, e si eleva, come detto, di un piano fuori terra e di un piano primo (sottotetto) abitabili oltre un piano sottostrada così composti:



Estratto planimetrico del fabbricato di civile abitazione in Via Farazzano n. 5, Comune di Forlì (FC)

- al piano terra, contornato sui prospetti nord ed est da un ampio porticato, trovansi una cucina, un soggiorno, due camere da letto e due bagni;
- al piano primo sottotetto, a cui si accede dal soggiorno con scalinata interna in struttura di legno e metallo, trovansi una camera da letto ed un bagno;
- al piano primo sottostrada due cantine con accesso diretto da area scoperta di manovra per veicoli.

Il fabbricato, che è libero, in buono stato conservativo e ben rifinito, è dotato di riscaldamento a gas autonomo, scuroni in legno e pavimentazione in cotto nelle camere, presenta le facciate del piano terra con zoccolatura in rivestimento di pietra, oltre intonaco al civile tinteggiato, pavimentazione esterna in porfido sotto il porticato e lungo il perimetro esterno come pure in porfido anche nello scivolo che porta alle due cantine sottostrada.

I PROSPETTI DEL FABBRICATO



Prospetto nord ovest



Il giardino ad ovest visto dal porticato



Prospetto nord con porticato antistante e mansarda in copertura



Prospetto est con ingresso alla casa



Prospetto sud con ingresso alle cantine

GLI INTERNI DEL FABBRICATO



La cucina



Il soggiorno



La scala di accesso alla mansarda



La mansarda

PRECEDENTI EDILIZI DEL FABBRICATO DI VIA FARAZZANO N. 5

Al fine di aver conoscenza dei precedenti edilizi del fabbricato di Via Farazzano n. 5, ho inviato con pec del 17.10.2024 richiesta in tal senso al Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, che con sue@pec.comune.forli.fc.it del 20.01.2025, Prot. N.0006229/2025, mi ha così cortesemente informato:

“Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALLE IMPRESE E AL TERRITORIO

Servizio Edilizia e Sviluppo Economico

Fascicolo 06.03/000039/2024

Ing. Potito Scalzulli

potito.scalzulli@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta di precedenti edilizi del 17/10/2024 ore 10.34.11 –

COMUNICAZIONE

Con riferimento alla richiesta in oggetto, relativa a “**[REDACTED]**, **[REDACTED]**, Via Farazzano n. 5 - epoca presunta di costruzione sconosciuta - **dati catastali**: fg. 273 p.lla 1074; **nota**: atto di donazione del 26/05/2006 Notaio Alessandro Fabbri rep. 4214/1952”, è stata effettuata ricerca ante 1990 / post 1990 / condoni 1986 per nominativi e per indirizzo, con il seguente esito.

Considerato che i vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e i sistemi informatici di questo Comune non consentono di effettuare ricerche per dati catastali, si segnalano i seguenti titoli depositati presso:

a) l'Archivio Generale :

- prot. gen. n. 1750 del 10/01/1996: (**[REDACTED]**) cambio di destinazione d'uso da colonico a civile e ristrutturazione per un fabbricato di civile abitazione sito in Via Farazzano;
- prot. gen. n. 13315/1996: (**[REDACTED]**) richiesta che l'iter della pratica prot. gen. n. 1750/1996 prosegua solamente per la parte inerente alla "ristrutturazione" mentre venga sospesa per quanto riguarda il "cambio di destinazione d'uso";
- prot. gen. n. 45650 del 22/11/1996: (**[REDACTED]**) comunicazione-relazione opere lett. l) art. 4, (lg. n. 493/93) modificato con decreto legge n. 495/96 per il fabbricato di Via Farazzano n. 5 – variante concessione n. 239 del 14/5/96 ;
- prot. gen. n. 16372 del 03/04/1998: richiesta rilascio del certificato d'abitabilità definitiva per il fabbricato sito in Via Farazano n. 5 concessione n. 239 del 14/5/96 e dl. 495/96 del 22/11/96 – **[REDACTED]**;
- prot. gen. n. 43366 del 01/07/2008: denuncia di inizio attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 lett. "A" - manutenzione straordinaria - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Via Farazzano n. 5, località "Magliano" – **[REDACTED]**.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

b) il deposito temporaneo di Via Vassura (documenti cartacei) :

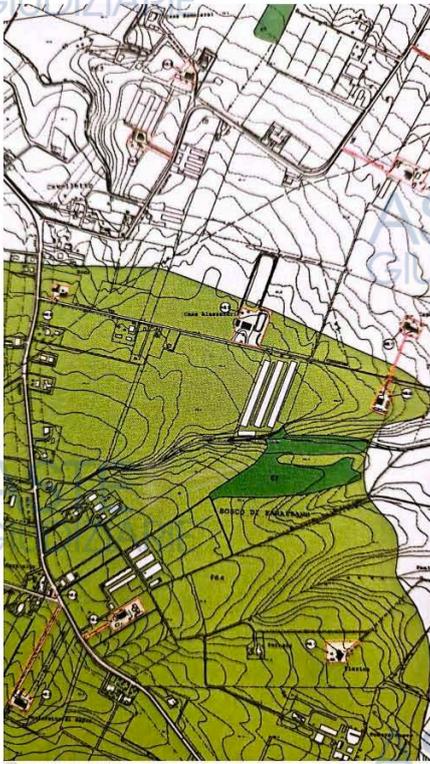
- **[REDACTED]**: licenza n. 1025 del 20/10/1971, prot. gen. n. 14730/1971, unità variante n. 1359 del 29/02/1972, prot. gen. n. 93/72, unità variante n. 1755 del 23/06/1972, prot. gen. n. 12649/1972, unità variante n. 170 del 18/04/1973, prot. gen. n. 32619/1972, unità abitabilità prot. gen. n. 15219/1973;
- condono prot. gen. n. 13446/1986: concessione in sanatoria n. 3841 del 03/05/1990, abitabilità n. 3634 del 04/06/1990, rilasciato a **[REDACTED]** Via Farazzano n. 5 (trasformazione da magazzino a locale adibito a pranzo soggiorno, al 1° piano trasformazione del sottotetto da soffitta a vano letto con relativo wc, creazione di piccola zona cottura al piano terra). Distinti saluti.

Forlì, data della firma digitale”

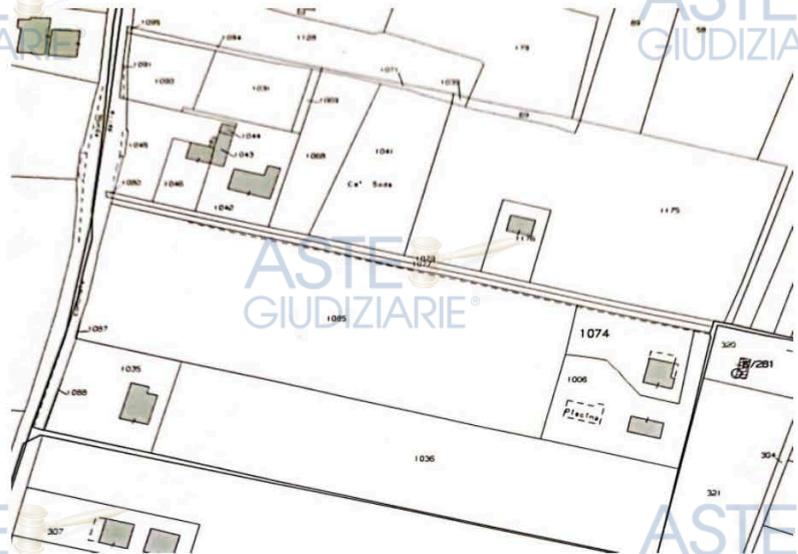
Comunicato come sopra che “Poiché i locali dell’Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili”, al fine di esprimere la correttezza della conformità edilizia del fabbricato di Via Farazzano 5 alle concessioni regolarmente autorizzate, risulta determinante per la dichiarazione di conformità il confronto dello stato dei luoghi con l’ultimo atto di aggiornamento planimetrico catastale definito con Variazione catastale del 14.04.2006, Pratica n. FO0111997, confronto che si dichiara avvenuto con esito positivo in data 27.08.2024 in sede di sopralluogo all’immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode nominato, presente l’esecutato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella 1074 del foglio 273 ricade negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico in sottozona E6.4 (ambiti della collina) regolata dall’art.100 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE del Comune di Forlì.



La sottozona E6.4 (ambiti della collina)



La p.lla 1074 del foglio 273 ricadente nella sottozona E6.4.

Art. 100 - Sottozona E6.4 (ambiti della collina)

1. Nella sottozona E6.4 la potenzialità edificatoria è pari a: – Interventi abitativi - art. 88 - UF pari a 15mq/ha per l’abitazione dell’imprenditore agricolo fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo famigliare (su base di apposita attestazione all’atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità di cui all’art. 106, c omma 4 delle presenti norme.

- Servizi Agricoli - art. 89 comma 2 e comma 3 - Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.) - art. 89 74 comma 8 - UF pari a 60 mq/ha (fino a 3 ha di superficie di intervento) e 50 mq/ha (per la quota della superficie al di sopra di 3 ha) incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.

- Serre fisse - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,1 mq/mq incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;

- Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq; **- Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** - art. 89 comma 7 - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A.

2. Per gli interventi relativi alla realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o delle attività agricole è sempre richiesta la presentazione di una relazione tecnica che illustri le scelte dell'intervento in rapporto agli elementi relativi al paesaggio, alla permanenza dei segni topografici della centuriazione ed agli altri elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale del territorio interessato dagli interventi.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Ad oggi il fabbricato di civile abitazione come sopra descritto, che risulta di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) derivante da atto di Donazione del 26.05.2006 Pubblico Ufficiale Fabbri Alessandro sede di Forlì (FC) Repertorio n. 4214, Nota presentata con Modello Unico n. 7492.1/2006 Reparto PI di Forlì in atti dal 19.06.2006, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì (FC) come segue:

| Foglio | Particella | Sub | Cat | Cl | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-----|----|-------------|----------|
| 273 | 1074 | | A/2 | 2 | 7,5 vani | € 794,05 |

LE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che le superfici commerciali del predetto bene immobile sono state calcolate secondo le direttive del DPR 138/98 che prevede:

- o 100% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle murature interne e perimetrali, quest'ultime in quota se comuni con le proprietà confinanti.
- o 50% della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilabili) qualora comunicanti direttamente con l'abitazione, 25% se non direttamente comunicanti
- o 30% della superficie di balconi e terrazze, qualora direttamente comunicanti, fino a un massimo di mq 25; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.
- o 10% delle superfici scoperte quali giardini e cortili fino a un massimo del quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; il 2% per le superfici eccedenti tale limite.

si è calcolato quanto segue:

- la superficie del piano terra (mq 120) e piano primo sottotetto (mq 35) ad uso abitativo è stata interamente considerata comprensiva delle murature interne ed

esterne, mentre quella al piano interrato (mq 80) ad uso servizi di cantina è stata conteggiata per il 50%;

- inoltre si è conteggiata una percentuale dell'area scoperta di mq 1.179, pari alla differenza tra la superficie di mq 1.329 della particella 1074 e l'impronta del fabbricato di mq 120 oltre quella del porticato di mq 30, nella misura del 10% della superficie abitativa di mq 155 dei piani terra (mq 120) e primo sottotetto (mq 35) e del 2% della rimanente area scoperta di mq 1.024 pari a mq 1.179 sottratta la superficie abitativa di mq 155.

| Foglio | Particella | Destinazione | Superficie | Percentuale | Superficie commerciale |
|------------------------|------------|-----------------|------------|-------------|------------------------|
| 273 | 1074 | Unità abitativa | 155 mq | 100 % | 155 mq |
| | | Cantine | 80 mq | 50 % | 40 mq |
| Superficie commerciale | | | | | 195 mq |

a cui si aggiunge

| Foglio | Area scoperta particella 1074 | Incidenza area scoperta | Percentuale | Superficie commerciale |
|---------------|-------------------------------|---------------------------|-------------|------------------------|
| 273 | Mq 1.179 | mq 155 di Unità abitativa | 10 % | 15,50 mq |
| | | mq 1.024 restanti | 2 % | 20,48 mq |
| Area scoperta | | | | c.t. 36 mq |

da cui emerge una sommatoria di superficie commerciale di

| | |
|---|-------------|
| Superficie commerciale Unità abitativa, Cantine e Area scoperta | c.t. Mq 231 |
|---|-------------|

Alla superficie commerciale di mq 231, come sopra calcolata, resta da aggiungere l'incidenza della superficie del porticato esterno di mq 30 da raggugliare al 30% pari a mq 9 e così per una Superficie commerciale totale di

| | |
|--|-------------|
| Totale Superficie commerciale Unità abitativa, Cantine, Porticato ed Area scoperta | c.t. Mq 240 |
|--|-------------|

PROCESSO DI VALUTAZIONE E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La presente relazione ha lo scopo di determinare l'entità del più probabile valore di mercato del fabbricato di civile abitazione come sopra descritto nella considerazione di una vendita dello stesso attraverso l'emissione di bando. Nel caso si è ricorso al criterio di stima sintetico-comparativo che si basa su un'accurata ricerca di mercato mirata ad individuare immobili simili di valore noto a cui fare riferimento per la determinazione del più probabile valore unitario da applicare al bene in esame, potendo pervenire al valore dell'immobile di cui trattasi confrontandolo con quelli di altri beni che sono stati di recente oggetto di contrattazioni, compravendite o valutazioni ed infine raggugliando i relativi valori, sia in base alla vetustà che alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediante opportuni coefficienti correttivi. Si è altresì tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale operando una accurata indagine dalla quale è emerso che il mercato degli immobili ad uso abitativo, proprio nel comprensorio residenziale racchiuso tra i quartieri Carpena, Magliano, San Martino in Strada, Grisignano e Para in zona ha sviluppato negli ultimi due semestri una dinamicità in sostanziale crescita che ad oggi persiste, soprattutto per fabbricati uni e/o bifamiliari della stessa tipologia di quello oggetto della presente valutazione per dimensioni, numero di vani, stato conservativo e periodo di costruzione, sino ad accertare prezzi di realizzo nella vendita di unità abitative di consistenza tra i 175 mq ed i 200 mq che si aggirano tra i 1200/1500 €/mq. Dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari elaborate dall'Agenzia delle Entrate (Tabelle OMI, Microzona catastale E2) per la Fascia/zona Suburbana/Frazione di Magliano con tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, nel periodo Anno 2024 semestre 1, si evince un Valore di Mercato (€/mq) Min 1300 e Max 1650 per abitazioni civili in stato conservativo normale.

| Semestre: 2024/1 Zona: E2 - MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA | | | | Destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva | | Zona: E2 |
|---|-------|------|---------------------------------------|--|--|----------|
| Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale' | | | | | | |
| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) Min - Max | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max | N/L |
| Ville e Villini | N | P | 1200 - 1600 | L | 4.1 - 5.4 | L |
| Box | N | P | 770 - 950 | L | 2.8 - 3.6 | L |
| Abitazioni civili | O | - | 1550 - 1800 | L | 5.4 - 6.1 | L |
| Abitazioni civili | N | P | 1300 - 1650 | L | 4.5 - 5.7 | L |
| Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale' | | | | | | |
| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) Min - Max | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max | N/L |
| Negozi | N | P | 1050 - 1450 | L | 5.2 - 7.8 | L |
| Magazzini | N | P | 325 - 465 | L | 1.5 - 1.8 | L |
| Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziaria' | | | | | | |
| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) Min - Max | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max | N/L |
| Uffici | N | P | 1200 - 1500 | L | 5 - 6.5 | L |

CS Scansionato con CamScanner

Quotazioni OMI Semestre 2024/1 Zona: E2 - Magliano, Collina, Massa.

STIMA DEL VALORE DEL BENE DI VIA FARAZZANO 5

Alla determinazione del valore del bene immobiliare ad uso abitativo di cui sopra si è pervenuto, come detto, attraverso il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta dei dati raccolti relativi a immobili simili, rapportati alla superficie lorda ragguagliata delle unità abitative da stimare ovvero l'indagine di mercato è stata svolta, attraverso due diverse tipologie di fonti: dati storici desunti da transazioni e/o perizie di stima, opportune determinazioni dell'Agenzia delle Entrate (tra cui vedi tabella OMI); offerte di vendita di immobili come da quotidiani o altre pubblicazioni.

La suddetta indagine ha portato alla determinazione del valore unitario di mercato riferito al fabbricato di civile abitazione de quo esprimibile in €/mq 1.300,00, ragguagliando come sopra esposto opportunamente l'area scoperta di uso esclusivo nella considerazione che trattasi di una casa unifamiliare, in buono stato conservativo ed oggetto nel 2008 di importanti lavori di manutenzione straordinaria di intervento strutturale sulle opere di fondazione.

Per quanto fin qui detto, si esprime la stima del valore di mercato del fabbricato di civile abitazione di Via Farazzano 5 in Forlì come di seguito.

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Unità abitativa: | mq 155 x €/mq 1.300,00 = € 201.500,00 |
| Cantine: | mq. 80 x €/mq 650,00 = € 52.000,00 |
| Ragguaglio porticato | mq 9 x €/mq 1.300,00 = 11.700,00 |
| Ragguaglio area scoperta: | mq 36 x €/mq 1.300,00 = €46.800,00 |

Totale € 312.000,00

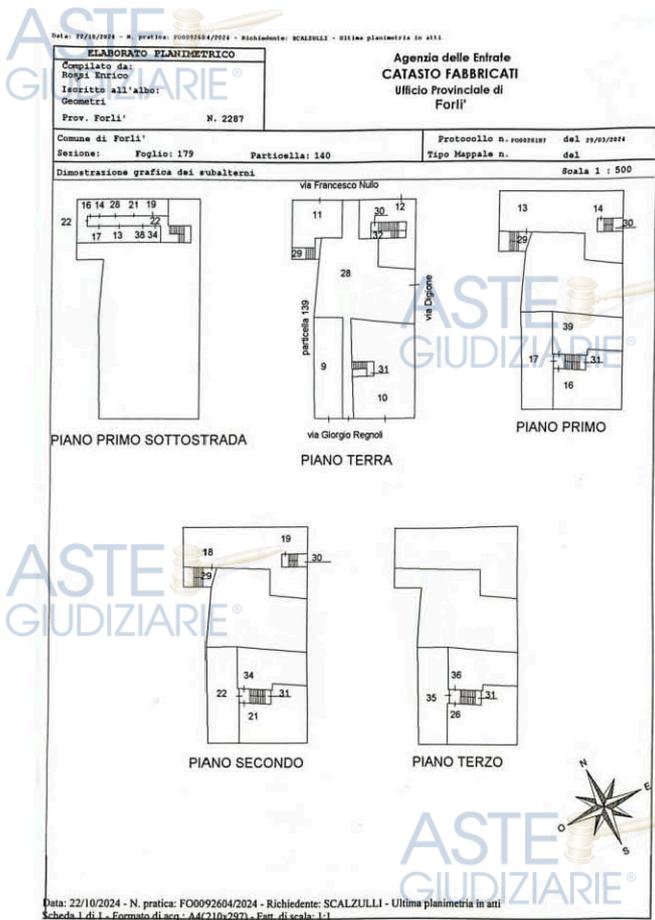
(diconsi euro trecentododicimila/00)

2 - QUOTA INTERA DI ABITAZIONE AL TERZO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE SITUATO IN VIA GIORGIO REGNOLI N. 29, ANGOLO VIA DIGIONE, IN COMUNE DI FORLÌ (FC).

Il secondo dei due beni immobili oggetto della presente valutazione, che risulta in stato di regolare affittanza, è costituito da un'abitazione di ridotte dimensioni al terzo ed ultimo piano di fabbricato condominiale senza ascensore situato in Via Giorgio Regnoli n. 29, angolo Via Digione, in zona Centro Storico Forlì, di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e identificata all'attualità al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì come segue:

| Foglio | Particella | Sub | Cat | Cl | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-----|----|-------------|----------|
| 179 | 140 | 36 | A/2 | 3 | 1,5 vani | € 185,92 |

L'abitazione di cui sopra, proveniente da Atto del 10.12.1997 Pubblico Ufficiale Favoni Miccoli in Forlì, Repertorio n. 167200 – Compravendita Voltura n. 6241.1/1998 in atti dal 23.11.1998 (documento in cui compare il subalterno 27 dato all'identificativo catastale dell'immobile originario dell'attuale subalterno 36), è un monolocale ricavato al terzo ed ultimo piano di un sottotetto di un fabbricato in centro storico a Forlì, in Via Giorgio Regnoli 29, angolo Via Diogene, così confinante come si evince dalla dimostrazione grafica dei subalterni e dall'elenco dei subalterni assegnati:



Elaborato planimetrico fg. 179, p.lla 140

AGENZIA ENTRATE

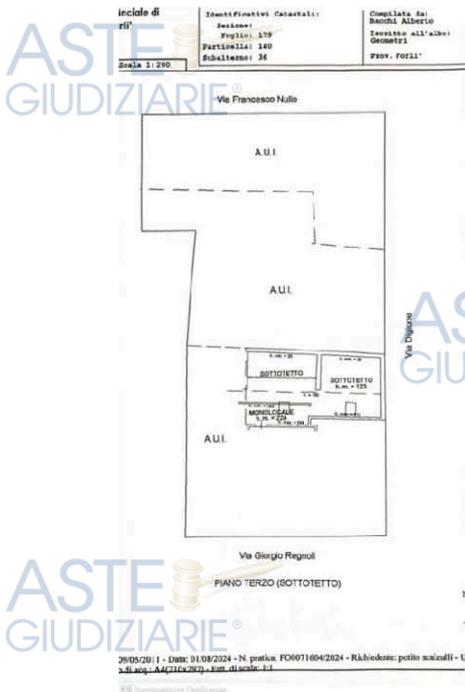
Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/10/2024
Ora: 09:48:26
Numero Pratica: FO0092605/2024
Pag. 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| Sub | Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|---------|---------|------------|--------------|--|
| 9 | FORLÌ | | 179 | 140 | | |
| 9 | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
| 9 | via giorgio regnoli | 27 | T | | | NEGOZIO |
| 10 | via giorgio regnoli | 33 | T | | | NEGOZIO |
| 11 | VIA FRANCESCO NULLO | 28 | T | | | NEGOZIO |
| 12 | VIA FRANCESCO NULLO | 34 | T | | | UFFICIO |
| 13 | VIA FRANCESCO NULLO | 30 | S1-1 | 1 | 1 | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 14 | VIA FRANCESCO NULLO | 30 | S1-1 | 2 | 2 | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 16 | via giorgio regnoli | 29 | S1-1 | 3 | 5 | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 17 | via giorgio regnoli | 29 | S1-1 | 3 | 4 | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 18 | VIA FRANCESCO NULLO | 30 | S1-2 | 1 | 6 | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 19 | via giorgio regnoli | 30 | S1-2 | 2 | 7 | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 21 | via giorgio regnoli | 29 | S1-2 | 3 | 10 | UFFICIO |
| 22 | via giorgio regnoli | 29 | S1-2 | 3 | 9 | UFFICIO |
| 25 | via giorgio regnoli | 29 | 3 | | | SOPPRESSO |
| 26 | via giorgio regnoli | 29 | 3 | | | SOFFITTA |
| 27 | via giorgio regnoli | 29 | 3 | | | SOPPRESSO |
| 28 | via giorgio regnoli | 29 | T | | | BCNC ANDRONE E CORTE COMUNE AI SUB 13-14-16-17-18-19-21-22-25-34-35-36-38-39 |
| 29 | via giorgio regnoli | 29 | T-1-2 | | | BCNC SCALA N.1 COMUNE AI SUB 13-18 |
| 30 | via giorgio regnoli | 29 | T-1-2 | | | BCNC SCALA N.2 COMUNE AI SUB 14-19 |
| 31 | via giorgio regnoli | 31 | T-1-2-3 | | | BCNC SCALA N.3 COMUNE AI SUB 16-17-21-22-26-34-35-36-39 |
| 32 | via giorgio regnoli | 29 | S1-T | | | BCNC SCALA E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 13-14-16-17-18-19-21-22-34-38 |
| 33 | | | | | | SOPPRESSO |
| 34 | via giorgio regnoli | 29 | S1-2 | 3 | 8 | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 35 | via giorgio regnoli | 29 | 3 | 3 | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 36 | via giorgio regnoli | 29 | 3 | 3 | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 37 | | | | | | SOPPRESSO |
| 38 | via giorgio regnoli | 29 | S1 | | | CANTINA |
| 39 | via giorgio regnoli | 29 | 1 | | 3 | ABITAZIONE TIPO CIVILE |

Elenco dei subalterni assegnati



Planimetria di u.i.u. via Regnoli 29



Estratto planimetrico fg. 179, p.lla 140, sub 36

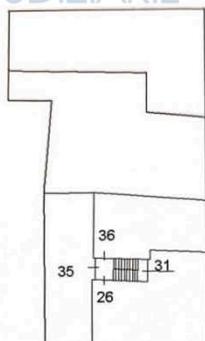
Da sopralluogo congiunto eseguito in data 27.08.2024 con il Custode giudiziario avv. Anna Campagna, presente l'esecutato [REDACTED], al fine di rilevarne lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione, si è constatato l'avvenuto abbattimento arbitrario della parete di cartongesso di altezza h. 1,80 m e lunghezza l. 4,00 m che delimitava l'ingresso al monolocale e ricostruita nella zona più bassa del sottotetto con h. 100 e pari lunghezza per migliorare l'usufruibilità dello spazio abitabile ora passato a mq 40 (= mq 11,80 x 3,40) con hmax di m 2,45 e hmin di m 1,00, oltre mq 24 (= mq 11.80 x 2,10) del sottotetto più basso con hmax di m 1,00 e hmin di m 0,35, da ragguagliare nella valutazione.

La copertura è costituita da un'unica falda inclinata, formata da tavelle, guaina impermeabile e coppi, di hmax di m 2,45 fino ad hmin di m 0,35, a coprire un unico ambiente destinato sia a soggiorno sia a camera, dovendo usufruire di servizio igienico e locale cucina posizionati in altra unità abitativa adiacente con libero accesso senza parete divisoria ed individuata dal subalterno 35 dell'elaborato planimetrico prodotto. Condiviso è anche l'unico impianto autonomo di riscaldamento a gas per i due subalterni 36 in questione e 35 adiacente.

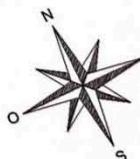
Trattasi di 2 abitazioni, tra loro adiacenti ed internamente collegate senza parete divisoria, posizionate al terzo ed ultimo piano di un fabbricato sito in Forlì, via Giorgio Regnoli 29, i cui identificativi catastali sono riportati come di seguito:

- Foglio 179, Particella 140, subalterno 36, Rendita Euro 185,92, Intestato catastale [REDACTED] (CF [REDACTED]);
- Foglio 179, Particella 140, subalterno 35, intestato ad altra ditta.

Le due abitazioni, in sede di sopralluogo, sono risultate complementari tra loro, nel senso che l'una, il sub 36 di [REDACTED], quella da valutare, è adibita a ingresso soggiorno e letto, l'altra, il sub 35 di altra ditta proprietaria, a bagno, cucina e deposito, come a creare un'unica unità abitativa più funzionale, facendo notare che il contratto di locazione ad uso abitativo del 17.09.2018 è stato presentato alla locale Agenzia delle Entrate congiuntamente dai due distinti proprietari e che il canone d'affitto annuo è unico e stabilito in euro 5.400,00.



PIANO TERZO



ima planimetria in atti



Il sub 36 adiacente al sub35 Il fabbricato di Via G. Regnoli n. 29, angolo Via Digione



L'arrivo al III° p. sottotetto con ingresso all'abitazione fg. 179, p.lla 140, sub 36 con in fondo l'accesso libero al sub 35 (terza foto) per usufruire di bagno e angolo cucina, da notare il segno bianco nel soffitto della parete di cartongesso h 1,80 abbattuta e poi ripristinata di h 1,00 lungo la zona più bassa dell'abitazione (quinta ed ultima foto).

PRECEDENTI EDILIZI

Al fine di aver conoscenza dei precedenti edilizi del fabbricato di Via Farazzano n. 5, ho inviato con pec del 17.10.2024 con richiesta in tal senso al Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, che con sue@pec.comune.forli.fc.it del 20.01.2025, Prot. N.0006229/2025, mi ha così cortesemente informato:

Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALLE IMPRESE E AL TERRITORIO

Servizio Edilizia e Sviluppo Economico

Fascicolo 06.03/000039/2024

Ing. Potito Scalzulli

potito.scalzulli@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta di precedenti edilizi del 17/10/2024 ore 10.39.33 - COMUNICAZIONE

Con riferimento alla richiesta in oggetto, relativa a "██████████ p.c. ██████████", Via Giorgio Regnoli n. 29 - *epoca presunta di costruzione sconosciuta* – **dati catastali:** fg. 179 p.lla 140 sub. 36 - **nota:** atto di compravendita del 10/12/1997 Notaio Favoni Miccoli rep. 167200/15273", è stata effettuata ricerca ante 1990 / post 1990 / condoni 1986 per nominativi e per indirizzo, con il seguente esito.

Considerato che i vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e i sistemi informatici di questo Comune non consentono di effettuare ricerche per dati catastali, si segnalano i seguenti titoli depositati presso:

• l'Archivio di Stato di Forlì in Via dei Gerolimini n. 6, la cui visione è possibile solo presso il medesimo Ente (titoli edilizi chiusi **entro il 1958**):

- [REDACTED] (madre di [REDACTED] e [REDACTED]): licenza n. 6888 del 01/06/1940, prot. gen. n. 7041/1940;

L'Archivio Generale:

- [REDACTED]: licenza n. 756 del 10/07/1979, prot. gen. n. 7935/79, unita variante n. 667 del 27/05/1981, prot. gen. n. 10554/1981, unita abitabilità prot. gen. n. 38321/1981 e prot. gen. n. 32621/1985 (risanamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione, negozi e uffici in Via Giorgio Regnoli, Via Digione e Via Nullo);

- prot. gen. n. 24991 del 16/04/2008: denuncia di inizio attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "F" - recupero sottotetti a fini abitativi - per il fabbricato ad uso deposito sottotetto, situato in Via Giorgio Regnoli n. 29 - [REDACTED] e [REDACTED];

- prot. gen. n. 23557 del 21/03/2011: denuncia di inizio attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "J" - modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (art. 18, 19 l.r. 31/2002) - per il fabbricato ad uso sottotetto situato in Via Giorgio Regnoli n. 29 - [REDACTED] e [REDACTED];

- prot. gen. n. 46287 del 25/05/2011: scheda tecnica di fine lavori del prot. gen. n. 24991 del 16/04/2008 relativa all'immobile sito in Via Giorgio Regnoli n. 29 intestata a [REDACTED] e [REDACTED];

- prot. gen. n. 82963 del 30/10/2012: richiesta rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità totale per il fabbricato sito in Via Giorgio Regnoli n. 29 - [REDACTED] e [REDACTED];

- prot. gen. n. 90593 del 26/11/2012: richiesta integrazione per rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità totale per il fabbricato sito in Via Giorgio Regnoli n. 29;

- prot. gen. n. 91762 del 29/11/2012: integrazione alla richiesta di agibilità del 30/10/2012 prot. gen. n. 82963 relativa all'immobile sito in Via Giorgio Regnoli n. 29 intestata a [REDACTED].

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

Ai fini della ricerca, si segnala che sono presenti ulteriori titoli edilizi intestati a:

- [REDACTED], relativi ad interventi edilizi negozio Via Giorgio Regnoli n. 27;

- altri nominativi, diversi da quelli comunicati, relativi ad interventi edilizi civile abitazione Via Giorgio Regnoli n. 29.

Distinti saluti.

Forlì, data della firma digitale, documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

Questo a significare che "Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili", determinante per l'espressione della conformità edilizia dell'abitazione di Via G. Regnoli 29 alle concessioni regolarmente autorizzate è il confronto dello stato dei luoghi con l'ultimo atto di aggiornamento planimetrico catastale definito con Variazione della Destinazione del 09.05.201, Pratica n. FO0092575 in atti dal 09.05.2011 per Deposito - Monocale abitativo (n. 27158.1.2011), a cui è seguito l'ultimo atto di aggiornamento di variazione nel classamento del 09.05.2012, Pratica n. FO0081199 in atti dal 09.05.2012 (n. 20584 1/2012), confronto che, avvenuto in data 27.08.2024 in sede di sopralluogo all'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode nominato, presente [REDACTED], ha fatto emergere come sopra la

delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

4. Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali. In caso di situazioni caratterizzate da condizioni statiche compromesse, che dovranno essere adeguatamente documentate, sono consentiti interventi di consistenza maggiore durante i lavori di recupero.

5. Nelle zone A non è consentito, in via generale, l'incremento del volume edificato esistente, salvo diverse prescrizioni cartografiche e indicazioni normative. E' sempre consentita, nel rispetto delle normative vigenti e degli articoli successivi, l'edificazione dei seguenti volumi tecnici: centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento dell'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie di aerazione e similari.

6. La disciplina particolareggiata relativa alla zona A1 (Centro Storico) si compone di:

- articolazione della zona A1 in U.M.I., all'interno delle quali sono individuate le sottozone, cui fanno riferimento le categorie di intervento;
- individuazione di vincoli specifici e particolari;
- individuazione delle destinazioni d'uso ammesse, dei servizi pubblici previsti, delle zone soggette a PUA

e relative schede normative e schede di assetto urbanistico.

PROCESSO DI VALUTAZIONE E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Trattasi di determinare l'entità del più probabile valore di mercato di una civile abitazione come sopra descritta nella considerazione di una vendita della stessa attraverso l'emissione di bando. Nel caso si è ricorso al criterio di stima sintetico-comparativo che si basa su un'accurata ricerca di mercato mirata ad individuare immobili simili di valore noto a cui fare riferimento per la determinazione del più probabile valore unitario da applicare al bene in esame, potendo pervenire al valore dell'immobile di cui trattasi confrontandolo con quelli di altri beni che sono stati di recente oggetto di contrattazioni, compravendite o valutazioni ed infine ragguagliando i relativi valori, sia in base alla vetustà che alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediante opportuni coefficienti correttivi. Dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI elaborate dall'Agenzia delle Entrate, Semestre 2024/1, per la fascia Microzona catastale Zona: B3 - Centro storico, con tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione d'uso residenziale, nel periodo Anno 2024 semestre 1, si evince un Valore di Mercato (€/mq) Min 1400 e Max 1600 per abitazioni civili in stato conservativo normale.

| Semestre: 2024/1 | | Zona: B3 - CENTRO STORICO | | | | | | | | | |
|--|-------|---------------------------|---------------------------------------|-----|--|-----|-----------|-----|------------------|--|--|
| Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale' | | | | | | | | | | | |
| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) Min - Max | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) Min Max | N/L | R1 - R2 | C/F | %/A Min - Max | | |
| Ville e Villini | N | P | 1500 - 1750 | L | 5 - 6.1 | L | 4 - 4.2 | F | --- | | |
| Box | N | P | 800 - 1000 | L | 3.2 - 4.2 | L | 4.8 - 5 | F | --- | | |
| Abitazioni civili | N | P | 1400 - 1600 | L | 6.5 - 7.5 | L | 5.6 - 5.6 | F | --- | | |
| Abitazioni di tipo economico | N | P | 1200 - 1400 | L | 5.7 - 6.4 | L | 5.7 - 5.5 | F | --- | | |
| Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale' | | | | | | | | | | | |
| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) Min - Max | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) Min Max | N/L | R1 - R2 | C/F | %/A Min - Max | | |
| Negozi | N | P | 1350 - 2000 | L | 8.5 - 12 | L | 7.6 - 7.2 | F | --- | | |
| Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziana' | | | | | | | | | | | |
| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) Min - Max | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) Min Max | N/L | R1 - R2 | C/F | %/A Min - Max | | |
| Uffici | N | P | 1350 - 1650 | L | 6.1 - 7.6 | L | 5.4 - 5.5 | F | --- | | |

Quotazioni OMI Semestre 2024/1 Zona: B3 - Centro storico.

Si è altresì tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale operando una accurata indagine dalla quale è emerso che il mercato degli immobili ad uso abitativo, nel comprensorio residenziale di specie, ha sviluppato negli ultimi due semestri una

dinamicità in sostanziale crescita che ad oggi persiste, soprattutto per abitazioni di limitate dimensioni (monocali) della stessa tipologia di quello oggetto della presente valutazione per dimensioni, numero di vani, stato conservativo e periodo di costruzione, sino ad accertare prezzi di realizzo nella vendita di unità abitative di consistenza tra i 50 mq ed i 75 mq che si aggirano tra i 1500/1700 €/mq..

STIMA DEL VALORE DEL BENE DI VIA REGNOLI N. 29

Alla determinazione del valore del bene immobiliare ad uso abitativo di cui sopra si è pervenuto, come detto, attraverso il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta dei dati raccolti relativi a immobili simili, rapportati alla superficie lorda ragguagliata delle unità abitative da stimare ovvero l'indagine di mercato è stata svolta, attraverso due diverse tipologie di fonti: dati storici desunti da transazioni e/o perizie di stima, opportune determinazioni dell'Agenzia delle Entrate (tra cui vedi tabella OMI); offerte di vendita di immobili come da quotidiani o altre pubblicazioni.

La suddetta indagine, nella considerazione che trattasi di un monocale in discreto stato conservativo ma che, presentando difformità edilizia e catastale riscontrate come sopra descritto il 27.08.2024 in sede di sopralluogo, necessita comunque, con aggravio di spese, di opportuna e dovuta denuncia di sanatoria agli Uffici comunali e catastale competenti ravvedendosi anche l'obbligo di prevedere l'installazione ex novo di un bagno per essere in regola da un punto di vista igienico sanitario, ha portato alla determinazione del valore unitario di mercato riferito all'abitazione de quo, ragguagliando come sopra esposto anche la superficie del sottotetto di uso esclusivo, esprimibile in €/mq 1.200,00.

Per quanto fin qui detto, si esprime la stima del valore di mercato dell'abitazione di Via Giorgio Regnoli n. 29 in Forlì come di seguito:

| | |
|------------------|-------------------------------------|
| Unità abitativa: | mq 40 x €/mq 1.100,00 = € 44.000,00 |
| Sottotetto: | mq. 24 x €/mq 275,00 = € 6.600,00 |
| | Totale € 50.600,00 |
| | (diconsi euro cinquantamila/600) |

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto emerso nel presente elaborato, in relazione all'andamento del mercato immobiliare e tenuto conto della natura e consistenza dei beni immobili esaminati, si è proceduto a quantificare all'attualità il loro corrispondente valore di mercato come di seguito riassunto:

1. QUOTA INTERA DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN VIA FARAZZANO 5 IN COMUNE DI FORLÌ (FC):
€ 312.000,00
2. QUOTA INTERA DI CIVILE ABITAZIONE SITUATA IN FABBRICATO CONDOMINIALE DI VIA G. REGNOLI 29, ANGOLO VIA DIGIONE, IN COMUNE DI FORLÌ (FC):
€ 50.600,00

E COSÌ PER COMPLESSIVI:

€ 362.600,00
(diconsi euro trecentosessantaduemila/600).

Si precisa che il presente parere è reso nel presupposto che i beni immobili di cui sopra siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che essi rispettino tutte le norme

vigenti in materia urbanistica ed edilizia e dal sopralluogo, effettuato in data 27.08.2024, non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto, ad eccezione di quanto segnalato per le difformità edilizia e catastale riscontrate e descritte come sopra nell'abitazione di via Regnoli n. 29, difformità che vanno comunque sanate presso gli uffici amministrativi competenti, Comune e Catasto, e che la presente stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Forlì, lì 21.02.2025

Il C.T.U. Esperto Stimatore
Dott. Ing. Potito SCALZULLI



1. ALLEGATI INERENTI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO IN VIA FARAZZANO N. 5 IN COMUNE DI FORLÌ (FC);

Da file 1 a file 9:

- documentazione catastale all'attualità (planimetrie, estratto di mappa, visura attuale e storica per soggetto);
- banca dati quotazioni immobiliari anno 2024, semestre 1, zona E2 - ambito collinare agricolo (OMI);
- precedenti edilizi;
- documentazione urbanistica.

2. ALLEGATI INERENTI ABITAZIONE AL TERZO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN VIA GIORGIO REGNOLI N. 29, ANGOLO VIA DIGIONE, IN COMUNE DI FORLÌ (FC).

Da file 10 a file 22:

- documentazione catastale all'attualità (planimetrie, estratto di mappa, visura attuale e storica per soggetto);
- atti pubblici;
- banca dati quotazioni immobiliari anno 2024, semestre 1, zona B3- Centro storico (OMI);
- precedenti edilizi;
- documentazione urbanistica.