

RELAZIONE DI STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO SITUATA IN VIALE KENNEDY 9, FORLI' (FC)

PREMESSA

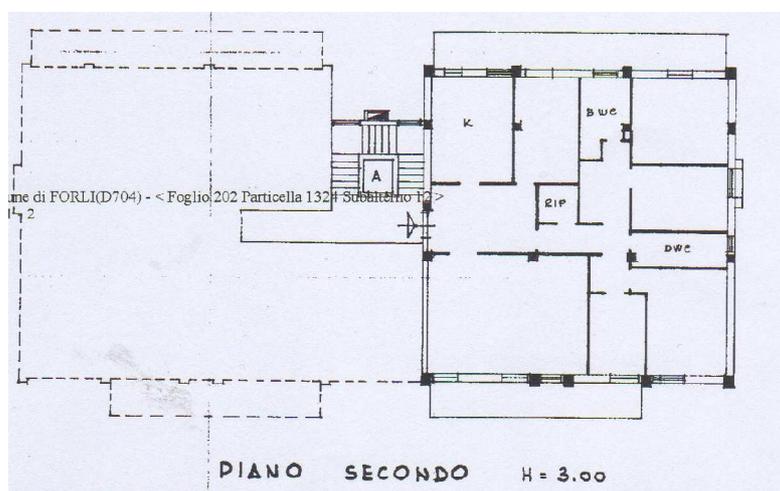
Questo incarico è stato conferito al sottoscritto Ing. Potito Scalzulli dall'Azienda USL della Romagna con Protocollo Generale N. 2021/0341133/P del 09.12.2021 al fine di determinare il più probabile valore di mercato di immobile ad uso abitativo situato in Comune di Forlì, nella previsione di effettuarne la vendita attraverso l'emissione di apposito bando o ricorso ad altra procedura di legge prevista nel caso di specie.

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile in esame è stato eseguito un sopralluogo in data 24.11.2021 al fine di rilevarne lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il bene immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito da un appartamento posizionato al piano secondo con annesso garage al piano terra e locale cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale a Forlì in Viale John Fitzgerald Kennedy 9, prospiciente la Chiesa Parrocchiale Regina Pacis di Piazzale Giovanni XXIII tra il Viale Fratelli Spazzoli e Via Medaglie D'Oro, inserito in zona residenziale all'interno di un territorio urbanizzato in posizione centrale e prossima al centro storico della città, con presenza di servizi pubblici compresi quelli scolastici di ogni ordine e grado nel raggio di poche centinaia di metri, Poste, trasporto pubblico urbano, ambulatori medici oltre Banche, farmacie e negozi commerciali di vario genere.

Nel predetto fabbricato condominiale, costruito a fine anni '60 inizio '70 in struttura portante di cemento armato elevato di quattro piani oltre un piano terra, uno scantinato ed un sottotetto praticabile, trovasi, come detto, il bene immobiliare oggetto della presente stima costituito da un appartamento con garage e cantina. L'appartamento, luminoso, di ampie dimensioni con altezza 3,00 m, in discreto stato di conservazione con finiture dell'epoca di costruzione, servito da ascensore e due comodi ampi terrazzi abitabili, è così disposto: ingresso ampio che serve cucina abitabile con affaccio su terrazzo, camerino e salone che affaccia su altro terrazzo; disimpegno notte con pratico ripostiglio, tre camere da letto, altro camerino e due bagni.



Estratto planimetrico dell'appartamento



I pavimenti delle camere sono in piastrelle di ceramica di diverse tonalità e dimensioni come pure i rivestimenti in cucina e nei bagni, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro ordinario e persiane avvolgibili.

Al piano terra trovasi un comodo ed ampio garage con altezza 2,30 m e al piano interrato una cantina con altezza 2,20 m, entrambi i locali con pavimentazione in battuto di cemento.

A disposizione dell'appartamento inoltre c'è un ampio stenditoio comune di altezza 2,70 m ricavato nel sottotetto praticabile, mentre al piano interrato sono presenti locali tecnici ed un lavatoio deposito comune.

Il riscaldamento è centralizzato con ripartizione delle spese in base ai consumi effettivi prevista in conformità alla norma tecnica UNI 10200, facendo rilevare che le spese condominiali annue in capo ad ogni singola proprietà si aggirano mediamente da un minimo di 2.000 € ad un massimo di 2.500 €.



Prospetto rivolto a nord ovest dell'appartamento con terrazzo al secondo piano in affaccio su Viale Kennedy



Prospetto
dell'appartamento al secondo piano da altra angolazione

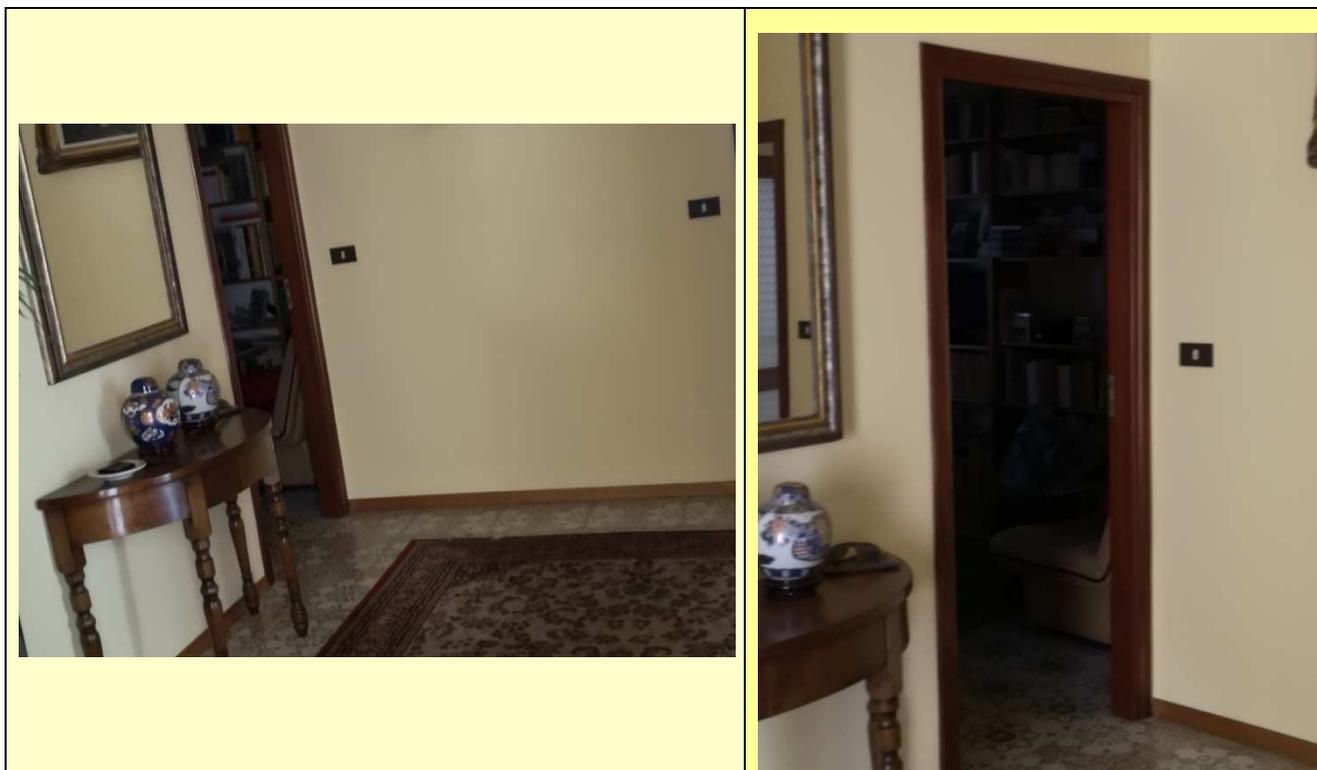


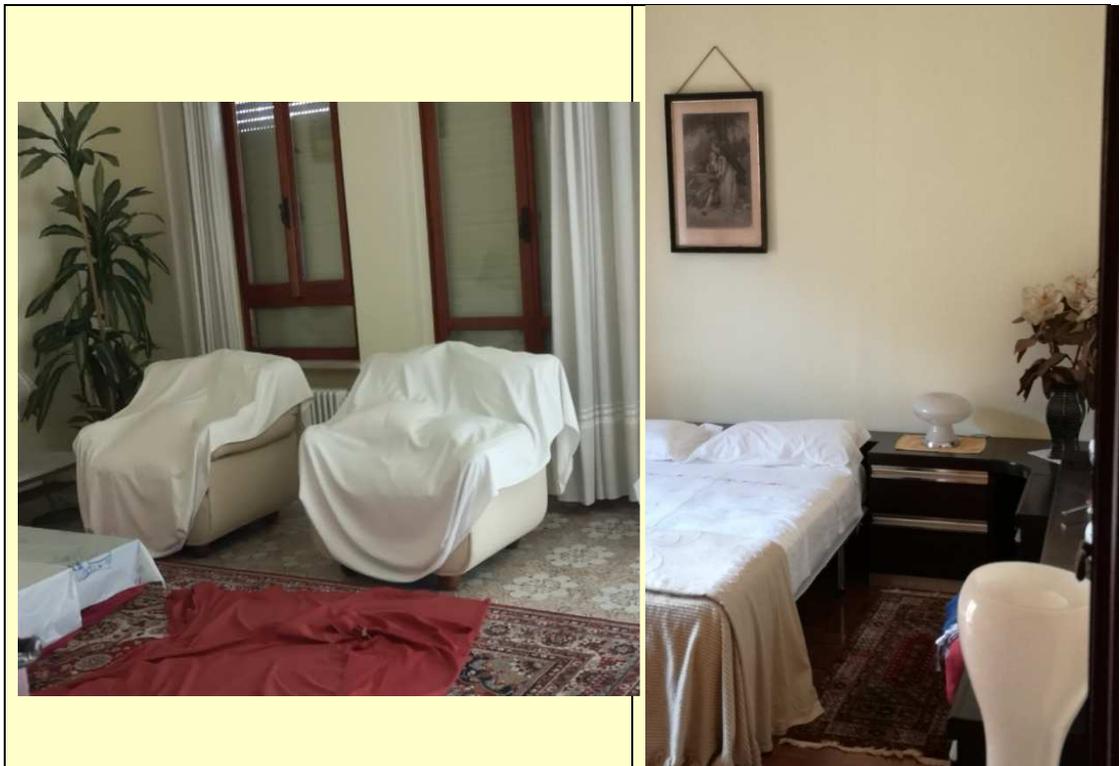
Prospetto laterale a sud ovest con
ingresso nel garage doppio al piano terra



Prospetto dell'appartamento
al secondo piano sul retro rivolto a sud est

Internamente, così come sopra descritto, l'appartamento trovasi in più che discreto stato di conservazione come da immagini che seguono.





DESTINAZIONE URBANISTICA

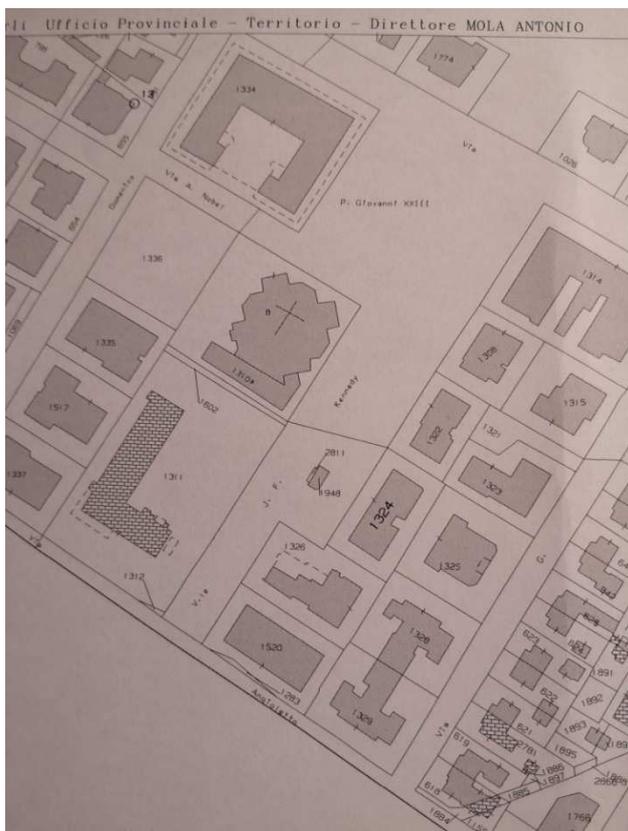
Comunicando che il predetto fabbricato, di cui è parte il bene immobiliare oggetto della presente stima, è stato costruito in virtù di una **licenza per lavori edili** rilasciata in data **21 maggio 1969 n. 39881, prot. gen. n. 10940**, successiva licenza per lavori edili in variante rilasciata in data 2 aprile 1971 n. 270 prot. gen. n. 3640, con relativa **dichiarazione di abitabilità** rilasciata in data **13 luglio 1971 n. 49, prot. gen. n. 7624**, si precisa altresì che l'area di sedime distinta catastalmente al Foglio 202 Mappale 1324 risulta classificata nel **RUE** (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Forlì come "**sottozona B1.1** -Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista", la cui regolamentazione edilizia è assoggettata:

- alle **NTA** (Norme Tecniche di Attuazione) del **RUE** d'Unione della Romagna forlivese, quanto alle **Disposizioni generali e regolamentari**;
- alle **NTA** del RUE del Comune di Forlì, quanto alla specifica **Disciplina di Zona**;

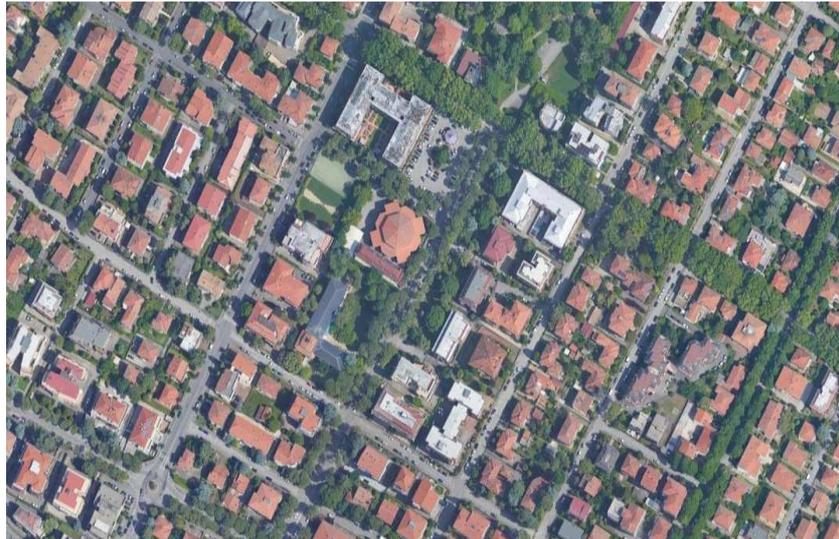
di cui in riferimento agli articoli 31, 32 e 33 di quest'ultimo **RUE**:

- art. 31 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (Zone B);
- art. 32 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1);
- art. 33 - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (**sottozona B1.1**);

come meglio dettagliato di seguito.



Posizionamento del fabbricato in Viale Kennedy su area distinta catastalmente al Foglio 202, Mappale 1324



RUE COMUNE DI FORLÌ - TAVOLA P-28 CAPOLUOGO SUD-EST
 USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE

B1	<i>ZONE RESIDENZIALI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA</i>	(art. 32)
B1.1	TESSUTI RESIDENZIALI COMPATTI, A TIPOLOGIA MISTA	(art. 33)

AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AREA CENTRALE E FRAZIONALE)

Art. 31 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (Zone B) e relative norme generali

1. Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

Area urbana centrale

- **B1** Tessuti della città contemporanea consolidata (POC-RUE)
- **B2** Zone miste di riqualificazione fisica e funzionale (RUE)
- **BV** Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)

Area frazionale

- **B3** Ambiti urbanizzati delle frazioni (POC-RUE)
- **B4** Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare, o compatti e isolati (RUE)
- **BV** Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)

2. Per tali zone, rappresentate nelle tavole P 1:5.000, si rendono necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

3. Nelle zone B il RUE si attua attraverso interventi edilizi diretti. L'intervento diretto è costituito:

– dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti ineditati o parzialmente edificati, intendendo come completamento sia l'intervento di nuova costruzione che gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'esistente;

– dall'adeguamento, attraverso interventi che possono prevedere un incremento di cui all'art. 24 della SC esistente.

4. Il RUE recepisce le previsioni di edificabilità in zona B conseguenti all'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C. n. 39 del 26.2.1998, relativo al Centro Integrato Trasporti ed all'area Bartoletti, anche in caso di difformità con le norme generali relative alle rispettive sottozone perimetrate nella cartografia degli strumenti urbanistici.

Norme generali

5. Ai sensi dell'art. 1.3.6 del RUE Parte Prima, in tali zone è consentito il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente.

6. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di SC, va comunque assicurato il rispetto dell'indice UF qualora espressamente indicato per gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione nelle norme delle singole sottozone e dall'ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24.

Art. 32 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1)

1. La zona comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.

Le opere si attuano in generale attraverso intervento diretto, salvo che nelle sottozone B1.3 dove è prescritto il mantenimento del piano attuativo, già previsto dal PRG 1988.

Attraverso intervento edilizio diretto sono consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.

2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.

- A - residenziale
- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
- C - produttivo - limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b e C11
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
- G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

3. La zona B1 si articola nelle seguenti sottozone, corrispondenti a diverse situazioni morfologico-funzionali e normative:

- **B1.1** Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (RUE)
- **B1.2** Insediamenti recenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali non tradizionali (RUE)
- **B1.3a** Zone di espansione del PRG 1988, attuate (RUE)
- **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
- **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
- **B1.4** Tessuti urbani di frangia (RUE)
- **B1.5** Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (RUE)
- **B1.6** Ville contemporanee con parco (RUE).

Art. 33 - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (sottozona B1.1)

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.

2. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno in generale soddisfare i seguenti indici e parametri:

- UF non superiore a 0,65 mq/mq
- Hf non superiore a m. 12,00
- Q non superiore a 0,50
- IPF \geq 20%
- DC m. 5,00;
- Ds m. 6,00 dal confine stradale;
- IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).

3. Gli usi ammessi negli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli previsti per le zone miste di completamento, indipendentemente da quelli preesistenti negli edifici da demolire.

3bis Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P28 con specifica simbologia M2 (Via Piolanti), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili nel rispetto della morfologia dell'insediamento (organizzazione dei lotti e della viabilità, allineamenti, tipologie edilizie, altezze, distacchi, ecc.); sulla base di un piano attuativo esteso ad almeno 4 unità edilizie su lotti contigui, l'intervento può prevedere un incremento della superficie complessiva esistente fino al 10% di quella esistente alla data del 03.07.2000. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti di densità prescritti dal comma 2, dell'art. 7 del DM 144/68 e delle vigenti norme concernenti le dotazioni minimali di parcheggi privati e standard urbanistici.

5. Nella sottozona B1.1 individuata in cartografia alla tavola P-27 con il simbolo **(26)** il rilascio di qualsiasi titolo edilizio per interventi che comportino l'utilizzo di tutta o parte della potenzialità edificatoria relativa alla part. 117 del Fg. 218 e/o che modifichino le condizioni attuali della superficie sovrastante il canale, è subordinato alla stipula di convenzione e idonea servitù:

- a. per la garanzia di libero accesso a mezzi e persone titolate;
- b. per la realizzazione di idonea botola di ispezione, in posizione da definirsi a cura dei competenti servizi comunali e per la manutenzione ordinaria e straordinaria del Canale di Ravaldino; sono a carico del soggetto attuatore gli oneri di progettazione e di esecuzione delle suddette opere.

Le spese e imposte inerenti e conseguenti alla stipulazione della suddetta convenzione sono interamente a carico del soggetto attuatore.

Resta fermo l'obbligo di acquisizione del parere dei competenti servizi comunali su qualsiasi intervento che modifichi le condizioni attuali della superficie sovrastante il canale.

6. Nell'area B1.1, individuata nella tavola P28 con specifica simbologia 34 gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono rispettare l'indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,55 mq/mq

7. Nella zona B1.1 in fregio a Viale dell'Appennino, corrispondente all'insediamento denominato "Villaggio Matteotti" individuata nella tavola P-27 con apposita simbologia (VM):

- l'indice di utilizzazione fondiaria UF applicabile non può essere superiore 0,45 mq/mq.
- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Ad oggi l'unità abitativa con annesso garage di cui sopra risulta ancora di piena proprietà di Haster Lydia Bertha (cf HSTLDB36P51Z103R) che deriva dall'atto di Voltura d'Ufficio del 16.06.2018, prot. n. 91245-2018 per allineamento quote per successione Cortini Primo derivante dalla nota di trascrizione N. 13973-2018, Voltura n. 260.1/2019, Pratica n. FO0004327 in atti dal 21/01/2019.

Le unità immobiliari costituenti il bene immobile oggetto di stima sono censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì come segue:

Foglio	Particella	sub	cat	cl	Consistenza	Rendita
202	1324	12	A/2	4	9,5 vani	€ 1.373,78
202	1324	22	C/6	4	33 mq	€ 199,40

LE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali espresse dal bene immobile di cui sopra sono state calcolate come segue: le murature interne e quelle esterne di proprietà esclusiva sono state interamente considerate, mentre le murature interne divisorie di due unità immobiliari sono state conteggiate per il 50%, inoltre si è conteggiata una percentuale pari al 50% per il garage, al 25 % per il locale ad uso cantina e per i terrazzi.

Si riportano le consistenze commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente stima nella seguente tabella:

Foglio	Particella	sub	Destinazione	Superficie	Percentuale	Superficie commerciale
202	1324	12	Appartamento	190 mq	100 %	190 mq
			Terrazzi	34 mq	25 %	8,5 mq
			Cantina	10 mq	25 %	2,5 mq
202	1324	22	Garage	33 mq	50 %	16,5 mq
Totale						217,5 mq

PROCESSO DI VALUTAZIONE E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La presente relazione ha lo scopo di determinare l'entità del più probabile valore di mercato dell'immobile come sopra descritto nella considerazione di un'alienazione dello stesso attraverso l'emissione di bando.

Nel caso si conviene di ricorrere 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. 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 tra la Via Medaglie D'Oro e Viale Fratelli Spazzoli nella zona residenziale adiacente gli ampi Giardini Pubblici di Forlì, ha manifestato negli ultimi due semestri una dinamicità in leggera crescita che ad oggi persiste, soprattutto per appartamenti 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 appartamenti di consistenza tra i 175 mq ed i 200 mq. che si aggirano tra i 1100/1300 €/mq.

Inoltre dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari elaborate dall'Agenzia delle Entrate (Tabelle OMI, Microzona catastale n.3) per la Fascia/zona Semicentrale/quartieri Grandi Italiani, Bussecchio, Ca' Ossi, Parco Urbano del Comune di Forlì con tipologia prevalente abitazioni civili, nel periodo Anno 2021, semestre 1, si evince un Valore di Mercato (€/mq) Min 1400 e Max 1700 per abitazioni civili in stato conservativo NORMALE.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

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 bene immobile de quo di €/mq 1.100,00.

Per quanto fin qui detto, si espone come di seguito la stima del valore dell'immobile di cui all'incarico assegnato:

VIA KENNEDY N. 9, SUB 12

Superficie appartamento:	mq. 190,00 x €/mq 1.100,00 = € 209.000,00
Superficie terrazzi:	mq. 34,00 x €/mq 275,00 = € 9.350,00
Superficie cantina:	mq. 10,00 x €/mq 275,00 = € 2.750,00
<u>Totale</u>	<u>€ 221.100,00</u>

VIA KENNEDY N. 9, SUB 22

<u>Superficie garage:</u>	<u>mq. 33,00 x €/mq 550,00 = € 18.150,00</u>
<u>Totale</u>	<u>€ 18.150,00</u>

CONCLUSIONI

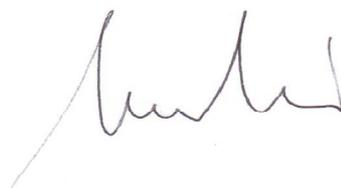
Sulla base di quanto emerso nel presente elaborato, in relazione all'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto della natura e consistenza dell'immobile, nonché delle più che discrete condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, si quantifica all'attualità il valore di mercato del bene immobile ad uso abitativo in Forlì, Viale Kennedy 9, identificato al Catasto Fabbricato al Foglio 202, particella n. 1324, SUB 12 e SUB 22 rispettivamente in € 221.100,00 ed € 18.150,00 e così per complessivi:

€ 239.250,00 (diconsi euro duecentotrentanovemila/250).

Si precisa che il presente parere è reso nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia e dal sopralluogo, effettuato in data 24.11.2021, non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto e che la presente stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Forlì, lì 20.12.2021

Dott.Ing.
Potito Scalzulli



Allegati:

- Documentazione catastale all'attualità (planimetrie, estratto di mappa, visura attuale per soggetto);
- Banca dati quotazioni immobiliari anno 20210, semestre 1 (OMI);
- Documentazione urbanistica.



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FORLÌ

Verbale di asseverazione di perizia

R.G. n. 179/2022

In data 17.01.2022 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Forlì, avanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso il ~~la~~ signor POTITO SCALZULLI

identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° AT 878/030 rilasciato da COMUNE DI FORLÌ in data 21.03.2014 il quale dichiara di _____ essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di _____ al n° _____ ovvero all'ordine professionale INGEGNERI Collegio di FORLÌ-CESENA al n° 638.

Esibisce la perizia dal lui/lei effettuata in data 04.10.2021 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO GIUD.
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Stefania Perillo

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FORLÌ

Verbale di asseverazione di perizia

R.G. n. 180/2022

In data 17.01.2022, nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Forlì, avanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso il/la signor FOTITO SCALZULLI identificato con documento CARTA D'IDENTITÀ n° AT 8781030 rilasciato da COMUNE DI FORLÌ in data 21.03.2014 il quale dichiara di _____ essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di _____ al n° _____ ovvero all'ordine professionale INGEGNERI Collegio di FORLÌ-CESENA al n° 630.

Esibisce la perizia dal lui/lei effettuata in data 20.12.2021 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **“giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO


IL FUNZIONARIO GIUD.

Dott. Luigi Scilla

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.