

geometra

RELAZIONE PERITALE
ACCERTAMENTO CONSISTENZA / VALORE
(Rapporto di Valutazione al 30.09.2020)

immobile in: **FORLÌ' (FC)**
Via Bolognesi 2

Forlì, 25.11.2020

il Perito Estimatore

Geom. 



Relazione Peritale Accertamento Consistenza/Valore Immobile

- RAPPORTO DI VALUTAZIONE AL 30.09.2020 -

FORLÌ - CESENA (FC)

Forlì, Via Bolognesi, 2

(u.i. abitativa, cantina, parti comuni)

01 - Contesto / Inseadimento

02 - Oggetto di stima / descrizione

03 - Ditta proprietaria

04 - Provenienza

05 - Identificazione catastale "terreni"

06 - Identificazione catastale "fabbricati"

07 - Tipologia urbanistica

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

09 - Servitù / Gravami

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici / Catastali

12 - Conformità Catastale / Edilizia

13 - Locazioni / Occupazioni

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / VV.FF

15 - Criteri di stima

16 - Giudizio di stima

01 – Contesto / Insediamiento

Insediamiento di tipo residenziale in Forlì, tessuto urbano perimetrale al centro storico in adiacenza al P.le della Vittoria.

Vicinanza Stazione FF.SS., pubblici giardini, servizi scolastici, ecc.

02 - Oggetto di stima / descrizione

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano 2° del complesso condominiale in angolo fra le Vie Bolognesi e Corridoni, oltre a cantina esclusiva al.S1 e parti comuni (lavanderia/stenditoio, locale caldaia, dep. bici, ecc.), ed alla quota di comproprietà m/m su “appartamento custode”.

Il fabbricato si sviluppa su nove ordini di quota, oltre al piano interrato, di cui piano terra ad uso autorimesse/ esercizi commerciali e terziari ed i restanti ad uso abitativo.

L'epoca di costruzione è abbastanza remota presumibilmente primi anni '60 tuttavia il condominio mantiene ancora aspetti di assoluta decorosità: lo stesso dicasi per la zona in cui trovasi considerata di pregio, poiché in affaccio sul P.le della Vittoria e in adiacenza al centro storico.

La sagoma a “V” consente doppio affaccio su tutti i lati.

Il lotto non è recitato, pertanto la corte è interna e completamente pavimentata: sul fronte di viale Bolognesi è presente un ingresso carraio per accesso alle autorimesse.

Le facciate esterne, recentemente ritinteggiate, hanno zoccolatura perimetrale in lastre di marmo travertino fino alla quota del primo solaio fuori terra, a seguire intonaco tinteggiato con doppia colorazione.

Il condominio è servito da un ascensore per l'accesso ai vari piani, impianto di riscaldamento di tipo centralizzato.

Al doppio ingresso condominiale del piano terra (Via Bolognesi e Viale Corridoni) si accede da loggia in nicchia, proseguendo poi nell'androne: scale in marmo con ringhiere metalliche e corrimano in legno.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al p.2° nel corpo attestato su Viale Corridoni, con affacci sulla corte interna, quindi con limitata rumorosità.

La tipologia progettuale è in linea con l'epoca della sua realizzazione, ovvero con lungo corridoio su cui affacciano i vari ambienti: soggiorno, cucina, bagno e due letto.

Dotato di doppio balcone sulla corte interna con diverso affaccio pavimentati con in piastrelline di gres.

Le finiture sono in parte risalenti alla originaria costruzione (marmo) ed in parte rinnovate (materiale ceramico).

Porte interne in legno tamburato tipo mogano, infissi in legno verniciato con vetro tipo semplice, serramenti tipo avvolgibile: apparecchi radianti in ghisa

Al p.S1 si trova la cantina esclusiva accessibile da corpo scala interno.

03 - Ditta proprietaria

████████████████████ con sede in Forlì (FC)

C.F. - P.IVA ██████████

04 - Provenienza

- *Atto di Compravendita per Scrittura Privata* a rogito Notaio ██████████

██████████ in data 13.09.2007, registrato a Forlì il 25.09.2007 al n. 7050.

05 - Identificazione catastale “terreni”

Comune di Forlì, Fg.202:

- part. 16, Ente urbano, mq. 1.199


06 - Identificazione catastale “fabbricati”

Comune di Forlì, Fg.202:

- part. 16, sub. 13, cat. A/2, cl.3, vani 5,5, R. 681,72

Catastalmente intestati a:

 con sede in Forlì (FC)

C.F. – P.IVA 

(prop. 1/1)

07 - Tipologia urbanistica

Sottozona A3.3 “*Tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie*”

La zona A3, nella sua globalità, è costituita dall’insieme degli interventi attuati in epoca moderna per l’adeguamento e lo sviluppo urbano.

In particolare per una più dettagliata indagine degli aspetti edilizi/potenzialità che ne potranno conseguire, si rimanda ad un’attenta verifica delle norme vigenti in materia.

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

Nulla emerso

09 - Servitù / Gravami

Nulla emerso

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

L'immobile risulta inserito all'interno di zona completamente urbanizzata, perimetrale al nucleo storico della città: dotazioni principali presenti con tutte le pubbliche utenze, servizi stradali comunicazione principale.

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

Dalle ricerche effettuate dal Perito presso professionisti che hanno precedentemente partecipato alla realizzazione dell'opera, od anche da documentazione fornita dalla ditta proprietaria (Atti Edilizi, di Provenienza, ecc.), si è cercato di ricostruire l'iter edilizio che ha determinato l'attuale consistenza dell'organismo edilizio/urbanistico oggetto di accertamento.

Si elenca quanto reperito:

Parti comuni:

- *Concessione in Sanatoria n.6434 del 29.01.1992*
- *AGIBILITA' in Sanatoria n.6171 del 07.02.1992*
- salvo altre

Porzioni esclusive:

- Fabbricato condominiale realizzato prima del 01.09.1967

N.B. - Si precisa che le pratiche sopra riportate sono il risultato di ricerche e consultazioni di tipo cartaceo e/o desunte da Atti c/v.

Al momento del presente accertamento non è stato possibile rintracciare titoli edilizi dell'immobile.

12 - Conformità Catastale / Edilizia

Alla luce delle ricerche, svolte le dovute verifiche, è oggi possibile concludere:

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE


Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi non sono emerse discordanze, pertanto alla data odierna si ritiene verificarsi la CONFORMITA' CATASTALE.

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

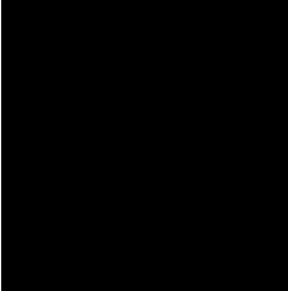
Stante l'impossibilità di reperire materiale inerente l'iter edilizio dell'immobile e della unità nello specifico, si ritiene porre a confronto l'odierna consistenza con le risultanze catastali attualmente depositate presso la P.A., trovandone riscontro.

Si rimanda ad eventuali ulteriori approfondimenti presso la P.A. per una completa verifica.

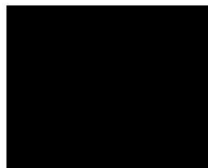
13 - Locazioni / Occupazioni

Gli immobili sono attualmente nella disponibilità della 
con sede in Forlì (FC).

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Nulla rilevato e/o a conoscenza del Perito, salvo impegni, obblighi derivanti dagli 
di cui sopra (vedasi paragr. 09).

15 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili offerti in 

garanzia dalla ██████████ con sede in Forlì (FC), ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione dei beni da stimare.

Peculiarità

Oltre a questi sono stati esaminati tutti quegli aspetti capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico: in questo caso l'affaccio sulla corte interna, quindi con limitata rumorosità, il doppio ingresso condominiale e i recenti interventi di ristrutturazione delle facciate che hanno interessato tutto il fabbricato.

Nel caso in specie un altro elemento di rilievo è configurabile nella posizione, praticamente centrale alla città di Forlì, ma soprattutto la vicinanza al nuovo polo universitario da cui dista 300/400 ml. quindi una maggiore appetibilità anche gestione in locazione temporanea.

Si è poi proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori, attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile con le planimetrie di progetto se in possesso, diversamente con quelle catastali.

Metodo Estimativo

Per la valutazione del bene in oggetto il Perito ha proceduto alla preliminare analisi e ricerca del metodo estimativo più idoneo al bene oggetto di valutazione.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari identifica varie metodiche estimative appropriate per l'applicazione dei principali procedimenti di stima secondo la

dottrina estimativa nazionale ed i principi valutativi adottati negli Standard Internazionali.

Le metodiche di stima rappresentano infatti il modo con cui si procede all'operazione estimativa, quindi alla formulazione del valore più congruo allo specifico bene.

Fra i metodi più diffusi si ricordano ad es. quelli basati sul confronto di mercato (*Market Approach*), sulla capitalizzazione del reddito (*Income Approach*), oppure costo (*Coast Approach*), ecc.

Nel caso specifico si è ritenuto come metodo più idoneo quello basato sulla comparazione di mercato (*Market Comparison Approach*), con il quale si identifica il valore attraverso una stima basata sul confronto fra l'immobile in oggetto e un insieme di immobili simili, possibilmente contrattati liberamente tra le parti in epoca auspicabilmente recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Sono stati assunti elementi quali rilevazione di dati inerenti il clima economico, sulle caratteristiche, consistenza ed altro degli immobili di confronto.

Poiché non sono riscontrate recenti compravendite si è proceduto anche attraverso comparazioni incrociate delle caratteristiche sopra esposte con i valori OMI.

La stima è avvenuta secondo le u.i. già catastalmente definite: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti ed una più facile determinazione del loro valore.

Poiché le unità immobiliari sono costituite da porzioni a diversa funzione (appartamento, balconi, cantina, ecc.) si è proceduto all'applicazione di coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile in questione

Per quanto riguarda il valore della corte, trattandosi di parte comune, viene già compreso nel valore unitario/mq adottato nella stima.

Contesto di Mercato - Tempistiche dismissione

Stante le finalità a cui dedicato l'incarico estimativo, il Perito ha tenuto conto di alcune considerazioni relative alla congiuntura del mercato immobiliare, ovvero quella fase di ciclo economico ipotizzabile che il mercato potrebbe attraversare in un ipotetico periodo successivo alla sua richiesta di dismissione.

Tale ciclo economico, sebbene attualmente investito delle concrete difficoltà legate al particolare momento storico, ha comportato un'adeguata analisi del mercato, ovvero di quegli aspetti che potrebbero condizionare la dismissione dell'immobile: ad esempio la quantità dei contratti di compravendita di recente avvenuti, il monitoraggio dei prezzi più idonei tali da calibrare il punto di equilibrio tra domanda e offerta, l'interesse e/o il potenziale indice di assorbimento dell'offerta in un determinato mercato, ecc.

Come detto si è dimostrato come l'immobile in oggetto contenga elementi peculiari di pregio rispetto alla normalità degli edifici in zona di simile destinazione, ad esempio la sua vicinanza al Polo Universitario.

Riflessi economico-estimativi

Nel caso in specie il Perito ha ritenuto individuare quattro (3 + 1) possibili ipotesi di dismissione, ovvero secondo tempistiche differenziate, i cui periodi ricalcano mediamente la normalità dei trasferimenti di immobili di simile categoria e destinazione.

Le ipotesi sono state definite secondo criteri di "Valore di Stima Intero", ed in modo decrescente nel tempo a "Valore di Stima Prudenziale" e "Valore di Stima Immediato Realizzo": in ultimo, da considerare come l'ipotesi meno auspicabile, quella definibile a "Valore Fallimentare".

In tutti questi scenari si ritrova, quale elemento determinante per la fissazione del valore, "l'orizzonte temporale" a disposizione per la vendita.

Ne consegue che, nei primi tre casi, a fronte della necessità di una più celere valorizzazione, il valore dell'immobile da immettere sul mercato debba contenersi secondo una proporzionale diminuzione.

Questo per contribuire ad attrarre maggiori investitori e/o stimolarne nuovi.

La quarta possibilità prende in esame la diniegata ipotesi che, a fronte di un mancato esito positivo della procedura concordataria, si debba percorrere la strada di tipo fallimentare.

Pertanto nei primi tre casi (valore intero-prudenziale-immediato realizzo) in tema di abbattimento del valore, si percorrerebbero in modo inverso i criteri ad esempio assunti nelle vendite in forma coatta / giudiziale dal G.E. e/o dal G.D. nelle appropriate procedure, mentre nella quarta (fallimentare) i valori di stima dei beni immobili da porre alla vendita verrebbero abbattuti dal G.D. con percentuali di volta in volta sempre maggiori in mancanza di assegnazione.

In quel caso infatti il "ribasso d'asta" è proprio finalizzato ad attrarre acquirenti.

Nei tre casi in specie, presupposta la necessità di una più spinta monetizzazione, la consuetudine che per attrarre acquirenti si debba procedere con maggiori abbattimenti del valore nella prima fase di offerta al mercato.

Gli abbattimenti che si vanno a identificare non derivano quindi da sistemi analitici e/o altro procedimento legato a parametri predefiniti, ma piuttosto ipotizzati discrezionalmente dal Perito attraverso le proprie esperienze estimative e conoscenze del mercato immobiliare in Forlì verso il quale sono proiettati gli immobili.

Nel caso ultimo invece risulta di più difficile previsione la fissazione del valore in

quanto dipendente da elementi oggi non prevedibili, ovvero ad es. non conoscendo quando si dovesse avverare lo scenario fallimentare, quindi il clima economico di quel momento specifico, ed inoltre se e quanti abbattimenti di valore (ribassi d'asta) si rendessero necessari alla liquidazione dell'immobile.

Ciò ipotizzato si è proceduto a redigere stime differenziate rispetto ai quattro scenari ipotizzati, ovvero nei primi tre in modo aritmetico lineare, con applicazione di un maggiore abbattimento del valore in modo inversamente proporzionale al periodo ipotizzato per la dismissione (nel caso specifico 100% a Valore Intero, 85% a Valore Prudenziale e 70% a Valore Immediato Realizzo).

Nell'ultima ipotesi stimando discrezionalmente un ipotetico abbattimento del 50% rispetto all'iniziale valore di stima, poiché si è osservato che monitorando il settore delle vendite giudiziali, questo deprezzamento rappresenta mediamente il limite negativo di aggiudicazione.

VALORE DI STIMA INTERO

Viene determinato adottando valori unitari medi, riconosciuti congrui alla data odierna per il bene immobile in questione, accertati attraverso indagini e/o conoscenze di mercato, da cui la determinazione del clima economico.

Detti valori sono stati confrontati anche con l'Osservatorio Mercato Immobiliare, applicando gli eventuali adattamenti correttivi legati alla caratterizzazione dell'immobile.

Tale valore è stimabile considerando un comune rapporto domanda/offerta in medio-lunghi ipotizzabili in 8/12 mesi.

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

Viene determinato adottando i criteri alla stima "Valore Intero" (di cui sopra), ma

considerando le finalità dell'incarico, il Perito non ha potuto sottrarsi da oggettive considerazioni inerenti la realtà del mercato delle costruzioni, quindi adottando valutazioni di tipo "prudenziante".

Tale valore è stimabile considerando un tempo inferiore al precedente nel perfezionamento del comune rapporto domanda/offerta, ipotizzabile in 6/8 mesi

VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

Viene determinato adottando i medesimi criteri assunti nella stima "Valore Intero" (di cui sopra), a cui il Perito ha ritenuto stimarne il valore attraverso un abbattimento dello stesso dovuto alla prospettiva di una sua più urgente monetizzazione (quindi non seguendo il comune rapporto di perfezionamento della domanda/offerta): tale prospettiva individuale in un periodo di 4/6 mesi.

VALORE DI STIMA FALLIMENTARE

Viene ipotizzato discrezionalmente rispetto alle proprie esperienze in materia di vendite giudiziali, verificando attraverso monitoraggio delle vendite, le aggiudicazioni avvengano mediamente dopo ripetuti ribassi d'asta aggirando un deprezzamento di circa la metà rispetto al valore iniziale.

Sulle tempistiche di dismissione risulta difficile ipotizzarne un periodo, che comunque normalmente si aggira nell'arco di 2/3 anni.

16 - Giudizio di stima

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione del Valore Commerciale come sopra definito.

P.P. appartamento P2°+cantina PS1 + parti comuni. - Fg.202 Part. 16 Sub.13
Quota comproprietà m/m appartamento custode P.T. - Fg.202 Part.16 Sub.4

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

- appartamento P.2°

mq. 88,00 x 1,00 = mq. 88,00

- balconi

mq. 4,23 x 0,30 = mq. 1,27

- cantina PS1

mq. 6,10 x 0,40 = mq. 2,44

sommano mq. 91,71

parti comuni compreso quota comproprietà m/m 17,380/1000 appart.custode

Fg. 202 Part. 16 sub.4 P.T.

mq. 91,71 x 0,10 mq. 9,17

totale sup. Convenzionale mq. 100,88

VALORE DI STIMA INTERO

mq. 100,88 x €/mq. 1.300,00 = €. 131.144,00

arrotondato a €. 131.000,00 €/centotrentunomila

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 131.144,00 x 0,85 = €. 111.472,40

arrotondato a €. 110.000,00 €/centodiecimila

VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

€. 131.144,00 x 0,70 = €. 91.800,80

arrotondato a €. 92.000,00 €/novantaduemila


VALORE DI STIMA FALLIMENTARE

€. 131.144,00 x 0,50 = €. 65.572,00

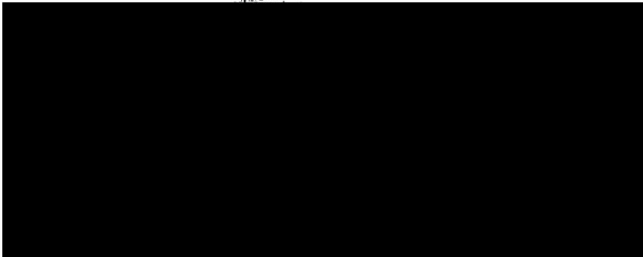

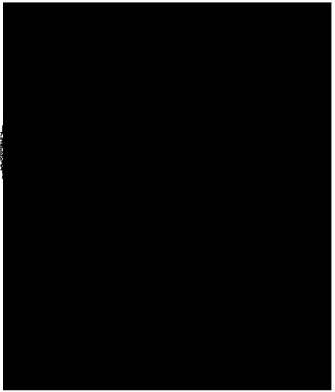
arrotondato a €. 66.000,00 €/sessantaseimila

Forlì, settembre 2020

il Perito Estimatore

Geom. 

Allegati (vedi CD)

- doc fotografica
 - doc. catastale
- 
- 
- 

Repertorio n. 31037 -----

----- VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventi, il giorno ventisei del mese di novembre -

----- 26 NOVEMBRE 2020 -----

In [REDACTED] -----

Avanti a me Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Forlì,

iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì

e Rimini, è presente: -----

- [REDACTED] nato a Forlì (FC) il 10 agosto 1957,

domiciliato in [REDACTED] codice fiscale:

[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e

[REDACTED] della Provincia di [REDACTED] -

comparente della cui identità personale io notaio sono

certo, il quale mi presenta la perizia che precede,

chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi

dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666. -----

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria

ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle

conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e

sull'obbligo di dichiarare la verità. -----

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le

parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto

all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra

riportata, a solo scopo di far conoscere la verità". -----

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da
persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da
me letto al comparente che lo ha approvato e confermato. ----

Consta il presente atto di *una* pagina intera e parte
della presente di un foglio. -----



