

## **RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dal sig. ██████████ residente in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Isonzo n° 25, espone il proprio operato:

**- 1.0) Oggetto dell'incarico: "Redigere una perizia di stima relativa ai beni immobili di proprietà del sig. ██████████ siti in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Isonzo nn° 25-29 identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 28 Particella 238 subalterni 3, 11 e 12 oltre a appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole censito al Catasto Terreni al Foglio 28 Particella 237, oltre alla verifica ipotecaria sugli stessi".**

**- 2.0) Premessa.**

Lo scrivente al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli ha provveduto a:

- reperire la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Servizi Catastali, le visure catastali, planimetrie ed estratto di mappa;
- eseguire le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al fine di reperire gli atti amministrativi rilasciati per gli immobili;
- eseguire le ricerche ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare;

---

Geom. Galassi Giampiero  
Via Giordano Bruno n° 160  
47521 Cesena (FC)  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)



-eseguire il sopralluogo in data 29/09/2021 presso gli immobili oggetto di relazione.

**- 3.0) Identificazione catastale aggiornata degli immobili.**

**A) Quota di 1/5 di proprietà indivisa di n° 2 appartamenti ed un'autorimessa facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Isonzo nn° 25-29, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (All.to "1"),**

**al Foglio 28,**

**Particella 238 sub. 3, categoria C/6 di classe 1, consistenza 34 mq, Rendita Catastale €. 184,38;**

**Particella 238 sub. 11, categoria A/3 di classe 1, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 320,20;**

**Particella 238 sub. 12, categoria A/3 di classe 1, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 440,28;**

in capo alla ditta catastale:

**[REDACTED] nata a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], proprietaria per 1/5;**

**[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] proprietario per 1/5;**

**[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], proprietaria per 1/5;**

**[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], proprietario per 1/5.**

**[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] proprietario per 1/5.**

2



Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato che ospita le porzioni immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 Particella 238, Ente Urbano di mq. 963 catastali.

**B) Quota di 1/5 di proprietà indivisa** di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 4.240 catastali ubicati in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (All.to "2"),  
al Foglio 28,  
Particella 237, seminativo arboreo di classe 1 di mq. 4.240, Reddito Dominicale €. 24,09, Reddito Agrario €. 20,80;

in capo alla ditta catastale:

**[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** Cod. Fisc. **[REDACTED]**, proprietaria per 1/5;

**[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]**, Cod. Fisc. **[REDACTED]** proprietario per 1/5;

**[REDACTED]** nato a Forlì il **[REDACTED]** Cod. Fisc. **[REDACTED]**, proprietaria per 1/5;

**[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]** Cod. Fisc. **[REDACTED]** proprietario per 1/5.

**[REDACTED]** nata a **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]**, Cod. Fisc. **[REDACTED]** proprietario per 1/5.

#### **- 4.0) Provenienza e storia ventennale**

##### **Per immobili "A"**

\*Con Certificato di Denuncia di Successione del 12/03/2003 Rep. n° 21/686 della defunta **[REDACTED]** i beni in capo alla stessa, fra la quota di 2/3 di proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati

Geom. Galassi Giampiero  
Via Giordano Bruno n° 160  
47521 Cesena (FC)  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)



del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 Particella 227 subalterni 3 e 8 (oggi a seguito di variazione catastale per allineamento mappa , fra gli altri, Part. 238 sub.ni 3, 11 e 12) divenivano di proprietà dei signori [redacted] per la quota di 2/15 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 09/04/2003 Art. 4.442 (All.to "3").

\*Con Certificato di Denuncia di Successione del 10/12/2001 Rep. n° 52/668 del defunto [redacted] i beni in capo allo stesso, fra cui la quota di 1/2 di proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 Particella 227 subalterni 3 e 8 (oggi a seguito di variazione catastale per allineamento mappa , fra gli altri, Part. 238 sub.ni 3, 11 e 12) divenivano di proprietà dei signori [redacted] per la quota di 5/30 e dei [redacted] per la quota di 2/30 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 15/10/2002 Art. 11.111 (All.to "4").

### Per immobile "B"

\*Con Certificato di Denuncia di Successione del 12/03/2003 Rep. n° 21/686 della defunta [redacted] i beni in capo alla stessa, fra cui la quota di 2/3 di proprietà del terreno identificati al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 Particella 237 di mq. 4.240 diveniva di proprietà dei signori [redacted] per la quota di 2/15 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 09/04/2003 Art. 4.442 (All.to "3").

\*Con Certificato di Denuncia di Successione del 10/12/2001 Rep. n° 52/668 del defunto [redacted] il bene in capo allo

4





Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare-sono state eseguite a nome del sig. ██████████ (All.to "5") le ricerche per verificare l'eventuale presenza di formalità pregiudizievoli a carico dello stesso riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di stima. Dalla ricerca non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di stima.

**- 6.0) Formalità pregiudizievoli a carico dei comproprietari del bene.**

**Per immobili "A" e "B"**

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare-sono state eseguite a nome dei ██████████ (All.to "7"), ██████████ (All.to "8"), ██████████ (All.to "9") e ██████████ (All.to "10"), non accertando formalità pregiudizievoli attive a carico degli stessi sugli immobili in questione.

riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di stima.

**- 7.0) Formalità pregiudizievoli a carico dei comproprietari del bene nel ventennio.**

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare-sono state eseguite ricerche a nome dei comproprietari del bene nel ventennio, ed in dettaglio: ██████████ (All.to "11"), e ██████████ (All.to "12"), non accertando formalità pregiudizievoli attive a carico degli stessi sugli immobili in questione.

Si intende precisare che dall'Ispezione ipotecaria è stata accertata la trascrizione di un Atto Unilaterale d'obbligo edilizio redatto dal Dott. Notaio Eugenio De Simone di Forlì del 13/03/1982 Rep. n° 44.008/8640 con il quale i signori ██████████, ██████████, ██████████ sottoscrivevano con il Comune di

Castrocaro Terme al fine di ottenere la concessione di edificare in qualità di proprietari del fabbricato di civile abitazione posto in Castrocaro Terme e Terra del Sole distinto in Catasto al Foglio 28 Particella 238.

Trascritto a Forlì il 01/04/1982 Art. 2.521, variato il 29/09/2009 (All.to "6").

**- 8.0) Vincoli.**

**Per immobili "A"**

Per le porzioni immobiliari essendo poste all'interno di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

**Per immobile "B"**

Per il terreno vigono i vincoli di Piano del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

**- 9.0) Descrizione**

**Descrizione della zona (valida per tutti gli immobili)**

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata in Castrocaro Terme in via Isonzo nn.° 25-29, in prossimità del centro storico del paese, raggiungibile da Forlì percorrendo la via Firenze e la via G. Mengozzi per circa 12 km, in direzione Dovadola – Rocca San Casciano.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione.



La proprietà immobiliare è inserita all'interno di un tessuto urbanistico costituito da fabbricati mono-bifamiliari costruiti in epoca diverse.

**- Descrizione delle proprietà.**

**Per immobili "A".**

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste al piano terra/rialzato e seminterrato/sottostrada di un fabbricato plurifamiliare la cui costruzione è originaria degli anni '60 successivamente ampliato negli anni '80. La struttura portante del fabbricato è di tipo misto, copertura in parte a falde ed in parte a tetto.

Le facciate esterne sono solo intonacate.





Internamente l'immobile si compone di n° 5 unità immobiliari di cui n° 2 ad uso autorimessa e n° 3 ad uso abitativo, oltre a locali e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato plurifamiliare dispone di area cortilizia circostante di uso comune, in parte adibita a spazi verdi ed in parte a camminamenti pedonali e carrabili inghiaciati e in lastre di ghiaia lavata.

In generale il fabbricato necessita di interventi di manutenzione generalizzata sia sulle facciate sia al tetto.

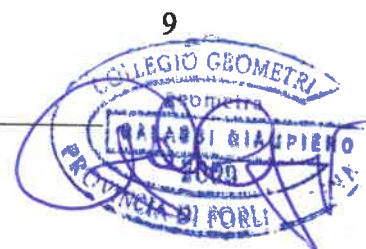


### **Subalterno 3**

Trattasi di un locale ad uso autorimessa posto al piano sottostrada del fabbricato plurifamiliare avente accesso per mezzo della rampa carrabile posta all'interno dell'area cortilizia comune condominiale.



Geom. Galassi Giampiero  
Via Giordano Bruno n° 160  
47521 Cesena (FC)  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)



Il locale autorimessa ha una forma planimetrica regolare "rettangolare". Ha una pavimentazione in battuto di cemento bocciardato, in alcuni punti rovinato e crepato, le pareti sono in laterizio con intonaco a pezzi, e il solaio è in pignatte di laterizio prive di intonaco.



Le finestre sono in ferro e vetro semplice.



All'interno dell'autorimessa è presente un vecchio camino a legna e gli inverter dell'impianto fotovoltaico a tetto di proprietà e utilizzo del piano primo.



Sul soffitto del locale inoltre sono state accertate tubazioni di vario genere e impianto.

### **Subalterno 11**

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare con ingresso indipendente da area cortilizia comune condominiale per mezzo di una rampa di scale esterna.

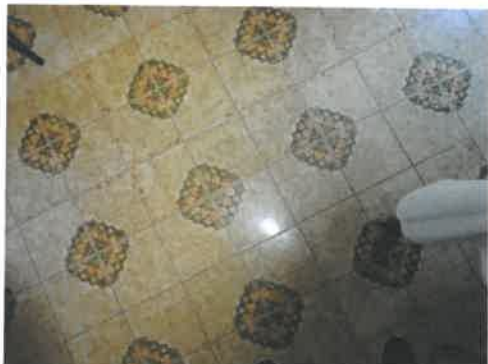


Internamente si compone di una sala da pranzo di circa mq. 13,30; un retro-cucina di mq. 4,50; un disimpegno per la zona notte; una camera da letto di circa mq. 14,70; un bagno di circa mq. 4,40 oltre ad un ripostiglio-sottoscala.

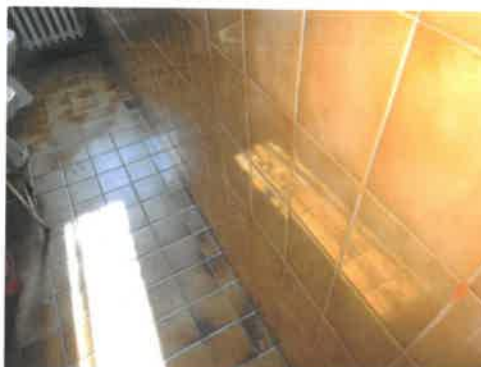
I materiali di rifinitura e di costruzione sono degli anni '80 pertanto da ritenersi obsoleti in base alle vigenti esigenze abitative.



I pavimenti sono in materiale ceramicato di diversa forma e dimensioni in tutte le stanze.



La parete attrezzata della zona cucina è rivestita con piastrelle in materiale ceramicato. Il bagno è completo di tutti i vasi sanitari e doccia a pavimento.



Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco completi di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.



12

Geom. Galassi Giampiero  
Via Giordano Bruno n° 160  
47521 Cesena (FC)  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)



In occasione del sopralluogo, nella camera da letto sono state accertate macchie di umidità e una evidente crepa sia sul soffitto sia sulla parete.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel retro cucina e termosifoni in ghisa, con tubazione in parte esterna alla muratura.



In generale l'alloggio necessita di interventi di manutenzione generalizzati ed interventi di ripristino oltre all'eliminazione della crepa e dell'umidità accertata nella camera da letto.

### **Subalterno 12**

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare con abbinati locali di servizio al piano sottostrada.

L'alloggio ha accesso dalla scala esterna comune con altre unità immobiliari.



I locali servizio annessi all'appartamento non sono direttamente collegati all'alloggio ma sono accessibili dal vano autorimessa (sub. 3). Detti locali sono costituiti da un locale cantina; un vano c.t. ed un w.c.



L'alloggio di compone di un disimpegno di ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno.

I materiali di rifinitura e di costruzione sono degli anni '60 pertanto da ritenersi obsoleti in base alle vigenti esigenze abitative.

I pavimenti sono in materiale ceramicato di diversa forma e dimensione in tutte le stanze.

Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato ed è dotato di tutti i vasi sanitari e vasca.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice corredati di tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta di ingresso è in alluminio anticorodal e vetro.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas e termosifoni in ghisa.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che una camera da letto è dotata di un balcone in cattivo stato manutentivo e conservativo anche dal punto di vista strutturale, realizzato senza titolo autorizzativo in quanto mai rappresentato negli elaborati grafici di progetto forniti dall'Amministrazione Comunale.



I locali servizio sono in pessimo stato manutentivo e conservativo, sono privi di pavimentazione, intonaco e tinteggiatura. Sono presenti estese macchie di umidità sulla muratura.



Sul soffitto dei locali sono state accertate tubazioni di vario genere e impianti.





In generale l'alloggio necessita di interventi di manutenzione generalizzati e di adeguamento degli impianti in genere.

**Per terreno "B".**

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione "PSC Ambito 11" della superficie complessiva catastale di mq. 4.240 catastali. Il terreno è accessibile esclusivamente dall'area cortilizia comune del fabbricato plurifamiliare insistente sulla particella 238.

Il terreno è delimitato su tutti i lati in parte con una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica plastificata ed in parte con muretto in cemento e sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.



Il terreno ha una conformazione planimetrica trapezoidale, un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante ed una discreta esposizione solare. Dispone di approvvigionamento idrico per mezzo di pozzo artesiano presente sul terreno.



Il terreno è impiantato con ciliegi di varia qualità colturale con impianto di irrigazione a goccia.



In occasione del sopralluogo sul terreno sono stati accertati dei manufatti, che in base alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme non sono stati accertati titoli edilizi pertanto da ritenersi privi di titolo autorizzativo. I manufatti sono costruiti con materiali di diverso tipo, fra cui anche eternit.



Secondo la vigente normativa del Comune di Castrocaro Terme tali manufatti non sono regolarizzabili, anche dal punto di vista strutturale, pertanto dovranno essere rimossi.

**- 10.0) Estremi comunali ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.**

**Per immobili "A"**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono emersi i seguenti atti amministrativi (All.to "13"):

-Licenza Edilizia del 31/08/1968 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al sig. [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Isonzo. Per tale Licenza Edilizia in data 29/08/1969 veniva depositata Comunicazione di inizio Lavori comunicando che i lavori sarebbero iniziati nella medesima giornata.

-In data 11/11/1971 a seguito di richiesta di variante edilizia presentata in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole da parte dei signori [REDACTED] il Comune rilasciava parere favorevole alla variante richiesta.

-Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in data 23/01/1974 al sig. [REDACTED] con il quale si dichiarava e certificava abitabile dal giorno 23/01/1974 il fabbricato di nuova costruzione.

-Concessione Edilizia n° 39 del 03/07/1980 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al sig. [REDACTED] per l'ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione.

19

-Concessione Edilizia n° 60 del 14/09/1981 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole per l'ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione.

- Certificato di abitabilità Prot. n° 6123 del 22/04/1982 rilasciato dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole per i lavori di cui alla CE 39/1980 e CE 60/1981 con il quale si dichiarava abitabile il fabbricato dal 30/11/1981.

-Comunicazione di Inizio Lavori di manutenzione ordinaria del 30/06/2005 Prot. n° 10351 depositata in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole per ripassatura del tetto e terrazzo per infiltrazioni.

#### Stato delle pratiche edilizie.

In base alla documentazione amministrativa prodotta dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole le pratiche amministrative sopra elencate risultano concluse e agli atti.

#### Difformità edilizie.

Dal raffronto degli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi sopra elencati e lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo sono state accertate delle difformità edilizie, ed in dettaglio:

#### -nell'appartamento (sub. 11):

\* è stata tamponata la porta di collegamento interna fra l'alloggio in questione e quello adiacente identificato con il sub. 12;

#### -nell'appartamento (sub. 12):

\* è stata tamponata la porta di collegamento interna fra l'alloggio in questione e quello adiacente identificato con il sub. 11, oltre a modifica interna di demolizione parete nel

20



disimpegno di ingresso;

\* è stata accertata la realizzazione di un balcone, senza titolo autorizzativo, sul retro del fabbricato, con accesso da una camera da letto;

\* è stata accertata una finestra, non rappresentata negli elaborati grafici di progetto, nel muro di divisione del locale cantina al piano sottostrada e divisione con i locali dell'unità immobiliare identificata con il sub. 16.

In base alla vigente normativa di Piano del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole:

\* è possibile regolarizzare la difformità riguardante il tamponamento della porta interna fra gli alloggi (sub. 11 e sub. 12) mediante presentazione di una pratica in Sanatoria con un onere di spesa stimato in €. 1.000,00 da dividere nella misura di €. 500,00 per ciascun alloggio;

\*per la realizzazione del balcone sul retro, considerato anche lo stato strutturale dello stesso, accertato in occasione del sopralluogo, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a quello autorizzato, con una spesa stimata in €. 2.000,00 compreso smaltimento rifiuti;

\*per la finestra accertata al piano sotto-strada con affaccio sulla porzione immobiliare (sub. 16) la sua regolarizzazione, fatta salva la questione veduta/affaccio, è possibile mediante la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria con un onere di spesa per l'unità immobiliare in questione (sub. 12) di €. 500,00.

**Per terreno "B"**

21



Secondo la vigente normativa comunale, il terreno ha una destinazione PSC Ambito 11.

#### Difformità accertate

In occasione del sopralluogo 29/09/2021 sul terreno sono stati accertati dei manufatti e/o costruzioni risultati privi di titolo autorizzativo.

Per tali manufatti, secondo la vigente normativa comunale, considerata la destinazione del terreno, non risultano regolarizzabili, pertanto dovranno essere rimossi e smaltiti, con un onere di spesa stimato a corpo in €. 4.000,00 (compreso trasporto alla discarica).

**NB:** le spese stimate per le pratiche di regolarizzazione e/o di messa in pristino verranno prese in considerazione nella valutazione dei singoli beni, nel paragrafo specifico.

#### **- 11.0) Regolarità/conformità catastale.**

##### **Per immobile "A"**

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate agli atti, sono state accertate delle difformità, che, ai fini della regolarità catastale, rendono necessarie la redazione di pratiche di aggiornamento catastale per entrambi gli alloggi (sub. 11 e sub. 12).

Per la redazione e presentazione di tali pratiche di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa si stima una spesa di €. 300,00 per ogni appartamento (compresi diritti di segreteria).

##### **Per terreno "B"**

La coltura della particella 237 indicata in visura catastale "seminativo" non risulta corrispondente alla coltura accertata in loco "coltura arboreo-cilieggi", pertanto al fine della conformità è necessaria presentazione di Variazione Colturale Mod. 26 con un onere di spesa

22



stimato in €. 150,00.

Nella mappa catastale inoltre non sono rappresentati i fabbricati accertati in loco risultati privi di titolo autorizzativo edilizio.

In merito a tali fabbricati, ai fini di una eventuale vendita, e per avere la conformità catastale del bene sarebbero da rappresentare nella mappa catastale e successivamente censirli al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme. Per tali operazioni catastali si stima una spesa pari a €. 1.500,00 compresi diritti.

**NB:** le spese stimate per le variazioni di aggiornamento e regolarizzazione catastale verranno prese in considerazione nella valutazione dei singoli beni, nel paragrafo specifico.

**- 12.0) Consistenza commerciale, in base alla Norma UNI 15733.**

**Per immobile "A"**

Le superfici delle porzioni immobiliari sono state desunte dalla planimetria catastale e sono state calcolate al lordo dei muri.

**Subalterno 3**

|             |                   |           |
|-------------|-------------------|-----------|
| Autorimessa | Mq. 39,00 al 50%= | Mq. 19,50 |
|-------------|-------------------|-----------|

**Subalterno 11**

|              |                     |           |
|--------------|---------------------|-----------|
| Appartamento | Mq. 53,20 al 100% = | Mq. 53,20 |
|--------------|---------------------|-----------|

**Subalterno 12**

|              |                     |                  |
|--------------|---------------------|------------------|
| Appartamento | Mq. 89,20 al 100% = | Mq. 89,20        |
| Cantina      | Mq. 53,70 al 50% =  | <u>Mq. 26,85</u> |

Parziale Mq. 116,05

**NB:** nel calcolo della superficie commerciale dell'alloggio sub. 12 non è stato preso in considerazione il balcone della camera da letto realizzato senza titolo autorizzativo in quanto da rimuovere.

**Per terreno "B"**

23

Le superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

**NB:** non vengono presi in considerazione nel calcolo della superficie e di conseguenza nella valutazione i fabbricati/manufatti accertati in loco in quanto privi di titolo autorizzativo e non regolarizzabili (da rimuovere).

Particella 237 Mq. 4.240 catastali

### **-13.0) Valutazione**

#### **Per immobile "A"**

##### **Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, "MONOPARAMETRICO" in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

##### **-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, ecc... ed infine verificando i parametri dell'Agenzia dell'Entrate della zona in oggetto.

##### **Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)**

| DESCRIZIONE   | SUP<br>COMMERCIALE<br>(mq) | VALORE      | QUOTAZIONE AL<br>MQ. |
|---|----------------------------|-------------|----------------------|
| Castrocaro in zona tranquilla<br>adiacente al centro abitato e a tutti i<br>principali servizi, vendesi villetta<br>cielo terra | 110                        | € 90.000,00 | € 818,18             |

24





|   |     |                     |            |
|---|-----|---------------------|------------|
| Terra del Sole centro appartamento su 3 piani: piano 1° ingresso, piano 2° disimpegno, soggiorno camino, cucina pranzo, balcone, bagno doccia, camera con camino, piano 3° camera letto matrimoniale, bagno vasca riscaldamento autonomo, piano interrato cantina | 120 | € 85.000,00         | € 708,33   |
| Castrocaro Terme e Terra del Sole in zona tranquilla, residenziale e servita, in piccola palazzina signorile del 1980 con tetto e terrazzi rifatti nel 2002, disponiamo di appartamento posto al piano primo  | 94  | € 105.000,00        | € 1.117,02 |
|   |     | <b>valore medio</b> | € 881,18   |

### Valore di riferimento Agenzia Entrate Forlì-Cesena

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il valore di immobili di tipo economico, in condizioni normali, in zona decentrata del centro di Castrocaro hanno valori che variano da un minimo €. 1.000,00 al mq ad un massimo di €. 1.300,00 al mq.

### Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il momento di crisi generalizzato del mercato immobiliare e la tipologia di immobili richiesti (alloggi con spazi esterni di proprietà), si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 940,59 [(€.881,18 + €.1.000,00):2]. A tale valore di riferimento si apporteranno degli adeguamenti dovute alle singole caratteristiche di ogni singola unità immobiliare.

Pertanto avremo:

### Subalterno 3

V. in condizioni di normalità = mq. 19,50 \* €/mq. 940,59 = €. 18.341,50

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

25

della proprietà immobiliare

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60 e che la stessa necessita di interventi di manutenzione generalizzati si ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al 50% (1 anno di vetustà al netto dei primi anni di vita) - €. 9.170,75

-Considerato che sul fabbricato plurifamiliare che ricomprende la porzione immobiliare ad uso autorimessa sono necessari interventi di manutenzione e di ripristino (tinteggiatura esterna, tetto, cornicione, etc..) con una spesa complessiva stimata in circa €. 35.000,00, che dovranno essere ripartiti, in quota proporzionale a tutte le unità immobiliari, in parti millesimali, si ritiene pertanto di decurtare il valore dell'immobile della quota di spettanza quantificata forfettariamente in - €. 1.500,00

-Detrazione per presenza degli inverter dell'impianto fotovoltaico di altra proprietà (servitù) quantificati forfettariamente nella misura del 10% del bene in condizioni normali, per cui - €. 1.834,15

Valore intera prop. al netto delle detrazioni €. 5.836,60

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

**Valore della quota di 1/5 in capo al sig. [redacted]**

(€. 5.836,60 \* 1/5) = **€. 1.167,32**

Subalterno 11

V. in condizioni di normalità = mq. 53,20 \* €/mq. 940,59 = €. 50.039,38

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

della proprietà immobiliare

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '80 e che la stessa necessita di interventi di manutenzione generalizzati si

26



ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al 30%  
(1 anno di vetustà al netto dei primi anni di vita) -€. 15.011,81

-Considerato che sul fabbricato plurifamiliare che ricomprende la  
porzione immobiliare ad uso autorimessa sono necessari interventi di  
manutenzione e di ripristino (tinteggiatura esterna, tetto, cornicione,  
etc..) con una spesa complessiva stimata in circa €. 35.000,00, che  
dovranno essere ripartiti, in quota proporzionale a tutte le unità  
immobiliari, in parti millesimali, si ritiene pertanto di decurtare il valore  
dell'immobile della quota di spettanza quantificata forfettariamente in  
- €. 6.000,00

-Detrazione per pratica di regolarizzazione difformità edilizia accertata  
all'interno dell'alloggio, stimata in - €. 500,00

-Detrazione per pratica di regolarizzazione catastale, stimata in  
- €. 300,00

Valore intera prop. al netto delle detrazioni €. 28.227,19

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

**Valore della quota di 1/5 in capo al sig. ██████████ =**

(€. 28.227,19 \* 1/5) = **€. 5.645,44**

**Subalterno 12**

Valore in condizioni. = mq. 116,05 \* €/mq. 940,59 = €. 109.155,47

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche  
della proprietà immobiliare

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60 e  
che la stessa necessitano di interventi di manutenzione generalizzati  
si ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al  
50% (1 anno di vetustà al netto dei primi anni di vita) - €. 54.577,73

27

-Considerato che sul fabbricato plurifamiliare che ricomprende la porzione immobiliare ad uso autorimessa sono necessari interventi di manutenzione e di ripristino (tinteggiatura esterna, tetto, cornicione, etc..) con una spesa complessiva stimata in circa €. 35.000,00, che dovranno essere ripartiti, in quota proporzionale a tutte le unità immobiliari, in parti millesimali, si ritiene pertanto di decurtare il valore dell'immobile della quota di spettanza quantificata forfettariamente in

- €. 9.000,00

-Detrazione per pratica di regolarizzazione difformità edilizia accertata all'interno dell'alloggio, stimata in

- €. 500,00

-Detrazione per demolizione del balcone realizzato senza titolo autorizzativo, stimato in

- €. 2.000,00

-Detrazione per pratica di regolarizzazione catastale, stimata in

- €. 300,00

Valore intera prop. al netto delle detrazioni €. 42.777,74

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

**Valore della quota di 1/5 in capo al sig. [REDACTED]**

(€. 42.777,74 \* 1/5) =

**€. 8.555,55**

**Per terreno "B"**

### Valutazione

Considerata la destinazione urbanistica attuale del terreno (PSC 11 Ambito 11); l'accessibilità (accesso esclusivamente dall'area cortilizia del fabbricato residenziale edificato sulla particella 238); la coltura in essere sul terreno (ciliegeto), la sua produttività e redditività, e la conformazione planimetrica, in base ad indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare è emerso che il valore medio di mercato per terreni simili è assestato su €. 6,00 al mq.

28



Per cui avremo:

V. terreno = Mq. 4.240 \* €/mq. 6,00 = € 25.440,00

A tale valore sono da detrarre:

-le spese per la rimozione e smaltimento dei manufatti presenti in loco  
che risultano privi di titolo autorizzativo tenendo conto anche del tipo  
di materiale da smaltire compreso l'eternit considerato rifiuto speciale,

stimate in - € 4.000,00;

- le spese per la presentazione di Variazione colturale - € 150,00

- le spese per pratiche di aggiornamento catastale ai fini della  
regolarità catastale stessa stimate in - € 1.500,00

Valore intera prop. al netto delle detrazioni € 19.790,00

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

Valore della quota di 1/5 in capo al sig. [REDACTED]

(€ 19.790,00 \* 1/5) = € 3.958,00

////////////////////////////////////

#### **-14.0) CONCLUSIONI**

**A) Quota di 1/5 di proprietà indivisa** di n° 2 appartamenti ed  
un'autorimessa facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare  
sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Isonzo nn°  
25-29, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro  
Terme e Terra del Sole, al **Foglio 28, Particella 238 subalterni 3, 11,**  
**12**, in capo alla ditta catastale: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/5;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] PISC.

[REDACTED]



T. [redacted] il 14/05/1981, [redacted] di [redacted],  
[redacted],  
[redacted] il 07/10/1981, [redacted], proprietaria  
per 1/5, oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117  
del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato  
che ospita le porzioni immobiliari censite al **Catasto Terreni** del  
Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 Particella  
238, Ente Urbano di mq. 963 catastali.

Valore della quota di 1/5 su autorimessa (sub. 3) ..... €. 1.167,32  
Valore della quota di 1/5 su appartamento (sub. 11) ..... €. 5.645,44  
Valore della quota di 1/5 su appartamento (sub. 12) .....€. 8.555,55

**B) Quota di 1/5 di proprietà indivisa** di un appezzamento di  
terreno di complessivi mq. 4.240 catastali ubicati in Comune di  
Castrocaro Terme e Terra del Sole, al **Foglio 28, Particella 237**,  
seminativo arboreo di classe 1 di mq. 4.240, Reddito Dominicale €.  
24,09, Reddito Agrario €. 20,80; in capo alla ditta catastale: [redacted]

[redacted],  
proprietaria per 1/5; [redacted]  
[redacted] il 14/05/1981, [redacted],  
[redacted] per 1/5; [redacted]  
[redacted] il 07/10/1981, [redacted],  
[redacted] proprietario per 1/5, [redacted]  
[redacted] Castrocaro Terme e Terra del Sole, il 07/10/1981, [redacted]  
[redacted], proprietaria per 1/5.

Valore della quota di 1/5 su terreno (part. 237).....€. 3.958,00



**VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 1/5 DI PROPRIETA'**  
**IN CAPO AL SIG. ██████████ SUI BENI OGGETTO DI STIMA:**

(autorimessa sub. 3 + app.to sub. 11 + app.to sub. 12 + terreno)=  
( €. 1.167,32 + €. 5.645,44 + €. 8.555,55 + €. 3.958,00)=           **€. 19.326,31**



**- NOTE:**

\* Lo stimatore non ha nessun interesse verso i beni in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte e al meglio delle conoscenze acquisite sulla base dei documenti ricevuti dalla committenza.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Va precisato che trattandosi di una stima, il valore ricavato non può essere considerato assoluto, poiché una variazione nella percentuale del 5% in più o in meno rientra nella normalità.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

Cesena li 25/10/2021

Il Tecnico



**Allegati:**

- **All.to "1"**-Doc.catastale (visure e planimetrie) relative al gruppo "A";
- **All.to "2"** – Doc. catastale (visure e planimetrie) relative al gruppo "B";
- **All.to "3"** –Denuncia di Successione Art. 4442 del 09/04/2003.

31

- All.to "4" – Denuncia di Successione Art. 11.111 del 15/10/2002.
- All.to "5"- Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]
- All.to "6" –Atto Unilaterale d'obbligo Art. 2521 del 01/04/1982.
- All.to "7" –Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]
- All.to "8" – Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]
- All.to "9"- Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]
- All.to "10"- Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]
- All.to "11"- Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]
- All.to "12"- Ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED].
- All.to "13"- Documentazione amministrativa per immobile.