

Dott.Ing. David Kulan  
47100 Forli-Via Plauto 21-Tel/Fax 054366033  
Codice Fiscale. KLN DVD 71A17 D704L  
Partita IVA 03201720400

REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

COMUNE DI FORLI'

Forli 07/12/2021

\*\*\*\*\*

STIMA DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO UFFICIO,  
POSTA IN FORLI', VIA PLAUTO N°22, DI PROPRIETA' DELLA  
SOCIETA' MA.MA. SRLS

\*\*\*\*\*

Redigo la presente stima per incarico conferitomi verbalmente dalla Sig.ra  
Marisa Ulivi in qualità di legale rappresentante della società MA.MA. SRLS  
con sede in Forli, via due Ponti 6/c P.IVA 04149300404, al fine di stimare il  
valore dell'immobile allo stato attuale.

La suddetta porzione è costituita da un'unità immobiliare ad uso ufficio,  
facente parte di un edificio di maggiori dimensioni ad uso principalmente  
abitativo con due unità al piano terra rispettivamente ad uso commerciale ed  
uffici.

Il fabbricato è posto in zona semicentrale, al margine del nucleo storico in  
prossimità di via Decio Raggi, ben servito dalla viabilità cittadina, da tutti i  
servizi pubblici e privati e dalle pubbliche forniture.

Ai fini edificatori l'area con il relativo edificio ricade, nella tavola P27 del Regolamento Urbanistico Edilizio attualmente in vigore, in sottozona B1.1 "Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista" ed è identificato al C.F. della Provincia di Forlì-Cesena nel foglio 202 part. 707 sub 46.

L'unità oggetto di stima si sviluppa su un unico livello posto al piano terra ed ha la seguente consistenza e disposizione dei locali:

- Due uffici di 20 mq circa, comunicanti e provvisti entrambi di vetrina;
- Camera sul retro finestrata di circa 11.50 mq,
- Piccolo bagno con disimpegno;
- Area esterna adibita a parcheggio;

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione ed è provvisto di un impianto di riscaldamento con sistema ad inverter. Le principali caratteristiche costruttive e di finitura sono:

- struttura portante in C.A.;
- Solai in laterizio armato;
- Muratura di tamponamento esterna in blocchi di laterizio;
- Divisori interni in forati e mattoni, intonaci a malta cementizia;
- Pavimenti in gres e ceramica per le zone abitabili, a cemento nella zona esterna;
- Porte interne e telai di finestre in alluminio, avvolgibili in pvc;
- Tinte interne su pareti e soffitti a calce, tinte su murature esterne al quarzo.

Al fine di procedere ad una corretta valutazione, occorre fare alcune considerazioni:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) stabilisce che per il 1° semestre 2021 i valori di mercato per immobili di quella tipologia ricompresi nella zona indicata sono compresi tra € 1.550,00 e 2150,00 per uffici in stato conservativo “NORMALE”,
- il riferimento ad atti di compravendita per immobili simili, anche se nella stessa zona, può essere semplicemente un riferimento essendo troppe le variabili che stabiliscono il valore di un immobile (esposizione, facilità di accesso, possibilità di parcheggio, ecc...),
- l'immobile in oggetto era sicuramente in condizioni di conservazione appena sufficienti per cui i dati OMI sono applicabili con i parametri minimi,
- l'immobile oggetto di valutazione non si trova in una delle direttrici di maggior percorrenza, ne consegue una scarsa visibilità dello stesso, elemento fondamentale relativamente al valore di tali tipologie;
- le tipologie di immobile prese a confronto non sono riconducibili a quella contestata, in quanto gli atti si riferiscono a un periodo fino due anni prima rispetto alla stipula in oggetto. Nel periodo considerato la svalutazione delle tipologie esaminate è stata di circa l'1% al mese;
- le dimensioni e i servizi annessi che sono presenti nelle unità proposte a confronto rendono gli stessi molto più appetibili sotto il profilo commerciale ed in stato di conservazione non paragonabile;

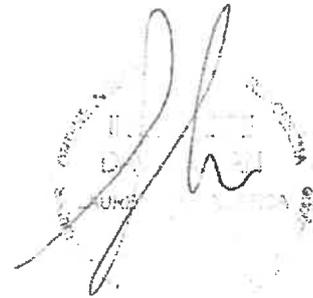
## VALUTAZIONE

Considerato quanto sopra detto,

- tenuto conto delle condizioni di tempo e di luogo all'epoca dell'acquisto,
- accertati i prezzi di mercato per immobili in quelle condizioni,
- stabilita la superficie commerciale di mq. 64,00 e dell'area di pertinenza esterna;

stimo il valore dell'immobile sopra descritto in € 115.000,00.

Il Perito

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "ISTITUTO ITALIANO PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE" around the perimeter and "I.T.I." in the center.