

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 12/2018

Commissario Giudiziale avv. Marco Miserochi

B.T.R. di Beltrami Tiziana & C. S.n.c.

STIMA BENI IMMOBILI

Forlì, 15 maggio 2019

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



PREMESSA

Con decreto in data 22/11/2018 il Tribunale di Forlì concedeva alla società B.T.R. di Beltrami Tiziana & C. S.n.c. la presentazione di una proposta definitiva di concordato preventivo e che in data 29/03/2019 il Tribunale di Forlì ha dichiarato aperta la procedura di concordato identificata con N.R.G. 12/2018 per la società B.T.R. di Beltrami Tiziana & C. S.n.c. con sede a Forlì in via Viale Vittorio Veneto n. 8 – Mercato Ortofrutticolo - Stradario 17732.

Veniva nominato Commissario Giudiziale l'avvocato Marco Miserocchi, con studio a Forlì in via J. Allegretti n. 7, ed in data 01/04/2019, il Giudice Dott.ssa Barbara Vacca nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni mobili ed immobili di cui al concordato preventivo avente numero di procedura 12/2018.

Successivamente, in data 24/04/2019, lo scrivente prestava giuramento presso il Giudice Dott.ssa Barbara Vacca, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima nelle date del 6- 9 -10 maggio 2019;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

- 1) Porzioni immobiliari costituite da archivio al piano terra, laboratorio al piano primo ed appartamento al piano primo e secondo del fabbricato sito in Forlì Via dei Molini, 17;
- 2) Porzioni immobiliari costituite da due appartamenti posti al al piano terra ed ad piano terra e primo, del fabbricato sito in Forlì Via Bertarina, 29/31;
- 3) Porzione immobiliare ad uso abitazione posta al piano al piano primo e terzo del fabbricato sito in Forlì Via Palazzola, 45;
- 4) Porzioni immobiliari costituite da appartamento al piano terzo e quarto con pertinenziale

autorimessa al piano terra del fabbricato sito in Forlì Via Aristide Venturini, 61.

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1) DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Ubicazione

Il bene in oggetto è costituito da tre unità immobiliari iscritte in un fabbricato ubicato in comune di Forlì, zona Romiti a ridosso della circonvallazione, nella prima cintura esterna al centro storico. Detta zona a prevalente destinazione residenziale risulta servita da mezzi pubblici e dotata di tutti i servizi primari; rete fognaria, idrica elettrica, ampie zone a verde con presenza di aree di parcheggio pubblico, e risulta facilmente raggiungibile da ogni direzione, urbanisticamente l'area negli strumenti urbanistici vigenti è classificata con "Zona A5" (Territorio esterno al centro storico).

Proprietà

Le unità immobiliari sono intestate a:

- **B.T.R. DI BELTRAMI TIZIANA & C. s.n.c.** con sede in Forlì partita IVA 0246870404

Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono iscritte all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Forlì Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

Fog.	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Piano
175	27	7		A/4	4	6,5 Vani	Totale 191 mq escluse aree scop. 178 mq	€ 386,05	Via Dei Molini	1-2
175	27 238	21 5		D/7				€ 5.050,50	Via Dei Molini, 17	T
175	27 238	22 6		D/7				€ 778,00	Via Dei Molini, 17	T-1

Competono alle sopra elencate unità immobiliari i beni comuni non censibili individuati al Foglio 175:

Particella 27 Sub. 9 (Disimpegno e vano scala) ai Sub. 7 - 16 - 18 - 21 e 22;

Particella 27 Sub. 12 (Corte) ai Sub. 4 - 5 - 8 - 21 e 22 con passo al mappale 39;

Particella 27 Sub. 19 (Corte) ai Sub. 7 - 16 - 18 - 21 e 22;

Particella 27 Sub. 20 (Corte) ai Sub. 7 - 16 - 18 - 21 e 22;

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto terreni del comune di Forlì al Foglio 175 particella 27 di mq. 1.566 (Ente Urbano) e particella 238 di mq. 552 (Ente Urbano.)

Urbanistica

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente perizie sono state costruite in data antecedente al 1° settembre 1967, successivamente l'unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio 175 particella 27 sub. 21 graffata alla particella 238 Sub. 5 è stata oggetto di opere di restauro e risanamento conservativo come da denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 presentata in data 05/12/2006 P.G. n. 0068067/2006 e successiva variante in corso d'opera, sempre ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 presentata in data 20/09/2007 P.G. n. 0059391/2007, che per le relative opere è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 19/11/2007 P.G. n. 0073850/2007.

L'unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio 175 particella 27 sub 7, è stata oggetto di presentazione di D.I.A. in data 01/08/2005 P.G. n. 37329/2005 per opere di restauro e risanamento conservativo per la divisione in due unità immobiliari indipendenti. Le opere non sono mai state realizzate e la pratica edilizia di cui sopra è decaduta in data 01/09/2008 come si evince da comunicazione del Comune di Forlì in data 21/07/2011 e da successivo sopralluogo effettuato dal Comune di Forlì in data 01/08/2013.

Provenienza

Gli immobili di cui al punto 1) dei beni oggetto di stima sono stati acquistati dalla società B.T.R. DI BELTRAMI TIZIANA & C. S.N.C. in virtù di atto di copravendita ai rogiti del notaio Favoni Miccoli Giancarlo in data 09/05/1990 repertorio I51231 registrato a Forlì il 29/09/1990 al n. 1073 ed ivi trascritto in data 07/06/1990 Art. 4615

Descrizione generale del bene immobile

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari, è un immobile di grandi dimensioni, tipica architettura razionalista industriale - produttiva, realizzato con struttura portante in muratura e pilastri di grande sezione sempre in muratura, il tetto è in parte a falde inclinate, in parte piano e in parte a volta, esternamente è in parte intonacato e tinteggiato, e in parte in muratura faccia a vista, il prospetto sulla via Dei Molini, evidenzia e caratterizza la struttura portante dei pilastri in muratura e presenta ampie vetrate i cui infissi risultano in ferro verniciato.

Di seguito vengono prese in esame le singole unità immobiliari inserite nel fabbricato ed oggetto di valutazione della presente perizia.

Unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio 175 particella 27 Sub. 7

Descrizione

L'unità in oggetto, è costituita da un appartamento posto al piano primo e secondo, con accesso sulla via dei Molini e prospiciente un'area comune, è consentito attraverso una porta, che immette in un disimpegno in cui si trovano le scale che accedono ai piani superiori.

Il piano primo è composto da tre camere, una cucina, un antibagno ed un bagno, si fa notare che una delle camere non è collegata direttamente con la rimanente porzione, infatti, a questa, vi si accede esclusivamente dal vano scala comune, inoltre si precisa, che nella planimetria catastale depositata presso il competente ufficio, compare un corridoio che nella realtà non esiste, pertanto detta superficie non sarà conteggiata nella successiva valutazione.

Il piano secondo è composto da un disimpegno, una camera ed un grande terrazzo, l'accesso a detti vani avviene separatamente dal vano scala comune.

Il piano primo sviluppa una superficie al lordo dei muri di mq. 128,00 circa ed ha un'altezza utile di ml. 3,00; il piano secondo sviluppa una superficie complessiva di mq. 29,00 circa ed ha un'altezza di ml. 3,50, il terrazzo ha una superficie complessiva di mq. 73,00.

L'intera unità immobiliare versa in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, infatti gli intonaci e la tinteggiatura sono presenti solo in parte, i pavimenti praticamente inesistenti così come gli impianti, porte e finestre rotte e prive di ogni funzionalità, pertanto detto appartamento è da considerarsi praticamente allo stato grezzo.

Criterio di valutazione

Il Criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, prendendo a riferimento il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale cioè quella comprensiva, delle murature perimetrali, di quelle interne e la mezzeria di quelle in confine, il tutto ragguagliato a coefficienti di incidenza in funzione delle singole destinazioni omogenee, che verranno di seguito specificati.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente tiene conto, delle caratteristiche dell'immobile rapportato ad unità similari, della vetustà, della dotazione di impianti tecnologici, dell'ubicazione, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nello specifico in considerazione del pessimo stato di manutenzione e conservazione, (grezzo scadente) lo scrivente attribuisce un valore unitario di €. 250,00/mq.

Coefficienti di incidenza per il calcolo della superficie commerciale

- Vani di abitazione al piano primo 1,00
- Vani di abitazione al piano secondo 0,80

- Terrazza al piano secondo 0,30

Calcolo della superficie commerciale

• Vani di abitazione al piano primo	mq.	128,00 x 1,00 = mq.	128,00
• Vani di abitazione al piano secondo	mq.	29,00 x 0,80 = mq.	23,20
• Terrazza al piano secondo	mq.	73,00 x 0,30 = mq.	21,90
Totale superficie commerciale			mq. 173,10

Valutazione

mq. 173,10 x €. 250,00/mq. = €. 43.275,00

Pertanto in cifra tonda si attribuisce una valutazione di €. **43.000,00.**

Unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio 175 particella 27 Sub. 21 graffata alla particella 238 Sub. 5

Descrizione

L'unità in oggetto, è costituita da due locali ad uso archivio posti al piano terra che si sviluppano pressochè perpendicolarmente alla via Dei Molini, l'accesso è consentito da due portoni posti uno sul fronte della Via Dei Molini ed il secondo posto sul retro del fabbricato in cui trovasi anche un'area scoperta esclusiva che consente un agevole parcheggio per le funzioni proprie dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è composta da due ampi locali ad uso archivio cartaceo, oltre a due servizi igienici, le partizioni interne sono realizzate in cartongesso REI 180 e la controsoffittatura presenta le medesime caratteristiche costruttive, la pavimentazione è in cemento con rivestimento al quarzo, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, antincendio e riscaldamento, quest'ultimo realizzato con condotte aeree in acciaio. Gli infissi sono in ferro verniciato, le porte interne in metallo a tenuta di fumo, I servizi igienici sono completi di sanitari e presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. Di pertinenza dell'archivio vi è il locale centrale termica posto nel cortile sul retro, detto locale è realizzato in muratura.

L'intera area destinata ad archivio sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 1.008,00 ed ha altezza al controsoffitto variabili da ml. 4,89 a ml. 6,45; infine la corte esclusiva posta sul retro ha una superficie di mq. 230,00 circa.

Criterio di valutazione

Nel caso specifico, lo scrivente in considerazione che detta unità immobiliari risulta locata al Comune

di Forlì ad uso archivio cartaceo di lunga durata del Tribunale di Forlì con contratto stipulato in data 28/06/2007 con decorrenza dal 1/10/2007 e scadenza al 30/09/2016 con tacito rinnovo fino al 30/09/2025, contratto registrato a Forlì il 29/06/2017 al n. 4760 M.3°; e successivamente, a seguito della Legge del 23/12/2014 n. 190 art. 1 comma 526 “trasferimento al Ministero della Giustizia delle spese obbligatorie di cui all’articolo 1 della Legge 24/04/1941 n. 392, con decorrenza dal 01/09/2015; ritiene opportuno valutare detto bene in funzione della sua redditività effettiva, quindi mediante la capitalizzazione del reddito, prendendo a base il canone d’affitto annuo rilevato dal contratto dedotte le spese e capitalizzando l’importo ad un saggio del 4%.

Valutazione

Il canone annuo come rilevato dal contratto di affitto del 28/06/2007 è pari ad €. 60.109,08 + IVA, che sarà poi annualmente modificato a seguito dei dati di variazione ISTAT.

Successivamente il contratto veniva modificato ai sensi dell’art. 3 comma 4 della Legge 07/08/2012 n. 135 e modificato dall’art. 24 comma 4 del D.L. n. 66 del 24/04/2014 con cui era prevista la riduzione dei canoni di locazione passiva a decorrere dal 01/07/2014 nella misura del 15%.

Il canone, quindi, viene rideterminato in €. 54.213,00 + IVA come da comunicazione del Comune di Forlì del 20/06/2014 P.G. n. 0049146.

Per giungere poi al valore utilizzabile a base di calcolo si dovranno detrarre le spese per tasse, oncri, manutenzioni ecc. individuate pari al 35% circa del canone, pertanto si ottiene un reddito netto di:

€. 54.213,00 – (54.213,00 x 35%) = €. 35.238,45

€. 35.238,45 / 4% = €. 880.961,25

Pertanto in cifra tonda si attribuisce una valutazione di €. **880.000,00**.

Unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio 175 particella 27 Sub. 22 graffata alla particella 238 Sub. 6

Descrizione

L’unità immobiliare è posta al piano primo ed è costituita da un unico vano di forma rettangolare, oltre ad un terrazzo sempre al piano primo non comunicante direttamente al laboratorio e da una corte esclusiva al piano terra posta sul retro del fabbricato. L’accesso al laboratorio avviene sia dal pianerottolo della scala comune il cui ingresso è al piano terra sulla Via Dei Molini, 17, sia mediante una scala esterna in ferro, posizionate sul retro nella esclusiva pertinenziale, sempre dal pianerottolo del vano scala mediante una porta si accede al terrazzo.

Il laboratorio risulta molto luminoso in virtù delle finestre presenti su tutto il prospetto prospiciente la via Dei Molini, oltre che da una grande apertura a tutta larghezza posta sul retro, realizzato in muratura portante con copertura ad un’unica falda inclinata realizzata con travetti in c.a. e tavelloni. Si presenta

allo stato grezzo, infatti è privo di intonaci, pavimenti ed impianti di sorta, sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 178,60 ed ha un'altezza utile che varia da ml. 3,42 a ml. 4,83.

Il terrazzo pertinenziale il cui accesso avviene esclusivamente dal vano scala comune è a forma trapezoidale, privo di pavimentazione, con la sola presenza di guaina impermeabilizzante, sviluppa una superficie di mq. 98,70.

La corte esclusiva posta sul retro consente l'accesso a mezzi anche con elevatori che consentono di raggiungere agevolmente la grande apertura presente sul prospetto posteriore, sviluppa una superficie di mq. 156,60 circa.

Criterio di valutazione

Il Criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, prendendo a riferimento il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale cioè quella comprensiva, delle murature perimetrali, di quelle interne e la mezzeria di quelle in confine, il tutto ragguagliato a coefficienti di incidenza in funzione delle singole destinazioni omogenee, che verranno di seguito specificati.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente tiene conto, delle caratteristiche dell'immobile rapportato ad unità similari, della vetustà, della dotazione di impianti tecnologici, dell'ubicazione, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nello specifico in considerazione del pessimo stato di manutenzione e conservazione, (grezzo scadente) lo scrivente attribuisce un valore unitario di €. 220,00/mq.

Coefficienti di incidenza per il calcolo della superficie commerciale

- Laboratorio al piano primo 1,00
- Terrazzo al piano primo 0,25
- Arca esclusiva la piano terra 0,10

Calcolo della superficie commerciale

• Laboratorio al piano primo	mq.	178,60 x 1,00 =	mq.	178,60
• Terrazzo al piano primo	mq.	98,70 x 0,25 =	mq.	24,67
• Arca esclusiva la piano terra	mq.	156,60 x 0,10 =	mq.	15,66
Totale superficie commerciale			mq.	218,93

Valutazione

mq. 218,93 x €. 220,00/mq. = €. 48.164,60

Pertanto in cifra tonda si attribuisce una valutazione di €. **48.000,00**.

Urbanistica

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono state costruite in data antecedente al 1° settembre 1967, successivamente il fabbricato è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia che hanno comportato la divisione in due unità immobiliari dell'originario manufatto, come da :

- Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 artt. 8-9-10 lettera "E" presentata in data 19/06/2006 P.G. n. 0032626/2006 con inizio lavori in data 05/12/2007;
- Variante in corso d'opera, sempre ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 artt. 8-9-10 lettera "E" (Art. 18-19 L.R. 31/2002) presentata in data 22/07/2008 P.G. n. 0049218/2008,
- Comunicazione di fine lavori ed attestazione di conformità delle opere strutturali (pratica sismica P.G. 48462 del 11/09/2006) presentata in data 06/03/2009;
- Scheda tecnica descrittiva a chiusura dei lavori dichiarati in data 06/03/2019 P.G. 0016256/2006;
- Richiesta di abitabilità presentata in data 07/05/2009, P.G. n. 35302/2009 integrata per documentazione mancante in data 29/09/2009 P.G. 0079195/2009;
- Denuncia di inizio attività ai sensi della L. R. 25/11/2002 n. 31 Artt. 8-9-10 lettera "D" per la realizzazione di recinzione presentata in data 11/04/2008 P.G. n. 0023867/2008 con inizio lavori in data 11/05/2008;
- Scheda tecnica descrittiva a chiusura dei lavori dichiarati in data 10/11/2011 presentata in data 22/11/2011 P.G. 0100037/2011.

Provenienza

L'intero fabbricato è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di denuncia di successione di Cornacchia Libera aperta in data 28/07/2009 registrata a Forlì il 13/10/2009 al Volume 788 n. 6 ed ivi trascritta il 12/11/2009 Art. 12155.

Unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio 200 Particella 148 Sub. 5

Descrizione

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano terra con accesso indipendente dal giardino comune, è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno bagno e due camere da letto. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, tramezzi in mattoni forati da cm. 10 intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e forniti di avvolgibili in PVC, ed esternamente presentano inferriata antintrusione in ferro verniciato, il portoncino d'ingresso è in legno verniciato di colore grigio, le porte interne in legno tamburato impiallacciato.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico sanitario, e riscaldamento autonomo funzionante a gas metano mediante caldaia collocata nella cucina. In considerazione della recente

ristrutturazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta più che buono.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva al lordo dei muri interni ed esterni di mq. 73,58 ed ha un'altezza variabile da ml. 3,01 a ml. 3,20.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta affittata ai Sig.ri Ravaioli Francesca e Monti Fabrizio in virtù di contratto di locazione stipulato in data 18/06/2014 con decorrenza dal 1/08/2014 per la durata di anni quattro, tacitamente rinnovato per uguale periodo, registrato in data 20/06/2014 al n. 002383-serie 3T e codice identificativo TPG14T002383000HH.

Criterio di valutazione

Il Criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, prendendo a riferimento il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale cioè quella comprensiva, delle murature perimetrali, di quelle interne e la mezzeria di quelle in confine, il tutto ragguagliato a coefficienti di incidenza in funzione delle singole destinazioni omogenee, che verranno di seguito specificati.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente tiene conto, delle caratteristiche dell'immobile rapportato ad unità simili, della vetustà, della dotazione di impianti tecnologici, dell'ubicazione, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nello specifico assume rilevanza la recente ristrutturazione che ha riportato a nuovo l'intero fabbricato, pertanto lo scrivente attribuisce un valore unitario di €. 1.350,00/mq.

Coefficienti di incidenza per il calcolo della superficie commerciale

- Appartamento piano Terra 1,00
- Area scoperta comune 0,10

Calcolo della superficie commerciale

• Appartamento piano Terra	mq.	73,58 x 1,00 =	mq.	73,58
• Area scoperta comune	mq.	422,00 x 0,50 x 0,10 =	<u>mq.</u>	<u>21,10</u>
Totale superficie commerciale			mq.	94,68

Valutazione

mq. 94,68 x €. 1.350,00/mq. = €. 127.818,00

Pertanto in cifra tonda si attribuisce una valutazione di €. 127.000,00.

Unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio 200 Particella 148 Sub. 6

Descrizione

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano primo con accesso

indipendente dal giardino comune, mediante una scala in c.a., è composto da: cucina acquaio soggiorno, disimpegno bagno e una camera da letto. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, tramezzi in mattoni forati ca cm. 10 intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e forniti di avvolgibili in PVC, il portoncino d'ingresso è in legno verniciato di colore grigio, le porte interne in legno tamburato impiallacciato.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico sanitario, e riscaldamento autonomo funzionante a gas metano mediante caldaia collocata nell'acquaio. In considerazione della recente ristrutturazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta più che buono.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva al lordo dei muri interni ed esterni di mq. 73,58 ed ha un'altezza variabile da ml. 3,01 a ml. 3,24, ad eccezione dell'acquaio che ha un'altezza variabile da ml. 2,10 a ml. 2,65, la scala esterna sviluppa una superficie di mq. 8,71.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta affittata ai Sig.ri Pineta Figueredo Tomas Donald e Sanchez Figueredo Yunia in virtù di contratto di locazione stipulato in data 31/07/2011 con decorrenza dal 1/09/2011 per la durata di anni quattro, tacitamente rinnovato per uguale periodo, registrato in data 30/08/2011 al n. 5451-serie 3.

Criterio di valutazione

Il Criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, prendendo a riferimento il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale cioè quella comprensiva, delle murature perimetrali, di quelle interne e la mezzeria di quelle in confine, il tutto ragguagliato a coefficienti di incidenza in funzione delle singole destinazioni omogenee, che verranno di seguito specificati.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente tiene conto, delle caratteristiche dell'immobile rapportato ad unità simili, della vetustà, della dotazione di impianti tecnologici, dell'ubicazione, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nello specifico assume rilevanza la recente ristrutturazione che ha riportato a nuovo l'intero fabbricato, pertanto lo scrivente attribuisce un valore unitario di €. 1.350,00/mq.

Coefficienti di incidenza per il calcolo della superficie commerciale

- Appartamento piano Primo 1,00
- Scala esterna 0,20
- Area scoperta comune 0,10

Calcolo della superficie commerciale

- Appartamento piano Terra mq. 73,58 x 1,00 = mq. 73,58
- Scala esterna mq. 8,71 x 0,20 = mq. 1,74

- Area scoperta comune mq. 422,00 x 0,50 x 0,10 = mq. 21,10
- Totale superficie commerciale mq. 96,42**

Valutazione

mq. 96,42 x €. 1.350,00/mq. = €. 130.167,00

Pertanto in cifra tonda si attribuisce una valutazione di €. **130.000,00**.

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 3) DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione generale del bene immobile

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di valutazione, è un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale comprendente 17 unità immobiliari di varia destinazione, si eleva a tre piani fuori terra oltre al sottotetto, ha struttura portante mista in parte in c.a. e in parte in muratura, il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, il prospetto stradale presenta rivestimento in laterizio

Ubicazione

Il fabbricato è ubicato in centro storico e precisamente in Palazzola, 45. Tipologicamente presenta tutte le caratteristiche tipiche delle costruzioni realizzate agli inizi degli anni 60 del secolo scorso. Detta zona a prevalente destinazione residenziale è dotata di tutti i servizi primari; rete fognaria, idrica elettrica, ed è classificata negli strumenti urbanistici vigenti come "Zona A1.4a" (Edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente).

Proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è intestata a:

- **BELTRAMI TIZIANA** nata a Medicina il 16/10/1957 cod. fisc. BLTTZN57R56F083T proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Forlì Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati:

Fog.	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Piano
177	28	14		A/2	2	5,5 Vani	Totale 101 mq escluse aree scop. 101 mq	€. 582,31	Via Palazzola, 45	1°-3°

Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto terreni del comune di Forlì al Foglio 177 particella 28 di mq. 1.453 (Ente Urbano).

Urbanistica

Il fabbricato originario in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente è stato costruito in data antecedente al 1/9/1967, successivamente demolito, successivamente sono intervenute le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia di nuova costruzione del 11/08/1967 P.G. n. 36625 P.G. n. 18547/1967;
- Licenza edilizia in variante del 2/10/1970 P.G. 41599 P.G. n. 14777/1970;
- Dichiarazione di abitabilità in data 30/09/1969 n. 10416 P.G. 26936/68;
- Dichiarazione di abitabilità in data 1/4/1971 n. 11179 P.G. 8964;

Provenienza

L'appartamento in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Martina Olivetti in data 5/6/2015 Repertorio n. 2230 Raccolta n. 1497 registrato a Forlì con modello unico ed ivi trascritto in data 08/06/2018 Art. 5629.

Descrizione

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano primo con accesso dal vano scala comune è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto un bagno ed un ripostiglio. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, tramezzi in mattoni forati da cm. 10 intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro e forniti di avvolgibili in PVC, il portoncino d'ingresso è in legno tamburato, le porte interne in legno tamburato impiallacciato.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico sanitario, e riscaldamento autonomo funzionante a gas metano mediante caldaia collocata nel bagno. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta normale.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva al lordo dei muri interni ed esterni di circa mq. 89,00 ed ha un'altezza di ml. 2,95.

Inoltre l'appartamento dispone di una soffitta al piano terzo allo stato grezzo che sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 37,50 ed ha un'altezza variabile da ml. 0,10 a ml. 2,10, e due balconi con accesso dal pianerottolo del piano secondo e terzo che sviluppano una superficie complessiva di mq. 4,00.

Si precisa che l'unità immobiliare è utilizzata dalla proprietaria e dal coniuge.

Criterio di valutazione

Il Criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, prendendo a riferimento il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale cioè quella comprensiva, delle murature perimetrali, di quelle interne e la mezzeria di quelle in confine, il tutto ragguagliato a coefficienti di incidenza in funzione delle singole destinazioni omogenee, che verranno di seguito specificati.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente tiene conto, delle caratteristiche dell'immobile rapportato ad unità simili, della vetustà, della dotazione di impianti tecnologici, dell'ubicazione, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, pertanto lo scrivente attribuisce un valore unitario di €. 1.100,00/mq.

Coefficienti di incidenza per il calcolo della superficie commerciale

- Appartamento piano Primo 1,00
- Soffitta al piano Terzo 0,30
- Balconi nei pianocrotoli 0,25

Calcolo della superficie commerciale

• Appartamento piano Primo	mq.	89,00 x 1,00 =	mq.	89,00
• Soffitta la piano terzo	mq.	37,50 x 0,30 =	mq.	11,25
• Balconi nei pianocrotoli	mq.	4,00 x 0,25 =	mq.	1,00
Totale superficie commerciale			mq.	101,25

Valutazione

mq. 101,25 x €. 1.100,00/mq. = €. 111.375,00

Pertanto in cifra tonda si attribuisce una valutazione di €. **110.000,00**.

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 4) DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione generale del bene immobile

Il fabbricato in cui è iscritto l'appartamento oggetto di valutazione, è un edificio condominiale a destinazione residenziale, comprendente 12 appartamenti e 12 autorimesse, si eleva a quattro piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, al piano terra trovano dislocazione i garage, e ai piani superiori gli appartamenti, ha struttura portante intelaiata in c.a. tamponamenti in muratura, il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, insiste su un lotto completamente recintato ed affaccio su tre strade. Ai piani superiori si accede mediante due vani scala forniti entrambi di ascensore.

Ubicazione

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale e precisamente in Aristide Venturini n. 61 in angolo con le vie Sostegno Sostegni e Decio Dancsi . La zona a prevalente destinazione residenziale, è servita da

mezzi pubblici ed è dotata di tutti i servizi, dislocata a circa due km. dal centro storico e vicina al centro studi. E' classificata negli strumenti urbanistici vigenti come "Zona B1.1" (Tessuti residenziali compatti a tipologia mista).

Proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è intestata a:

- BELTRAMI TIZIANA nata a Medicina il 16/10/1957 cod. fisc. BLTTZN57R56F083T proprietaria per 1/4
- MONTANARI FAUSTINA nata a Imola il 18/07/1934 cod. fisc. MNTFTN34L58E289Y proprietaria per 3/4

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Forlì Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati:

Fog.	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Piano
220	783	5		C/6	3	28 mq	Totale 28 mq	€. 144,61	Via Aristide Venturini	T
220	783	12		A/2	3	7 vani	Totale 143 mq escluse aree scop. 127 mq	€. 867,651	Via Aristide Venturini	3

Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto terreni del comune di Forlì al Foglio 220 particella 783 di mq. 2.640 (Ente Urbano).

Urbanistica

Il fabbricato è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia P.G. n. 3454/1976;
- Variante P.G. n. 9528/1977;
- Variante P.G. n. 12643/1977;
- Variante P.G. n. 6892/1978;
- Abitabilità Finale P.G. n. 28354/1978.

Provenienza

L'appartamento in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di denuncia di successione Beltrami

Giacomo apertasi in data 13/08/2015 registrata a Forlì il 14/07/2016 al Volume 9990 n. 950 ed ivi trascritta il 8/08/2016 Art. 8676.

Descrizione

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da un appartamento ed un garage.

L'appartamento di grandi dimensioni posto al piano terzo (attico) con accesso da uno dei due vani scala comuni dotato di ascensore e composto da: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno, oltre ad un grande terrazzo, due balconi, ed un vano sottotetto con accesso mediante scala a chiocciola in legno posta nel vano soggiorno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica tipici del periodo di costruzione, tramezzi in mattoni forati da cm. 10 intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e forniti di avvolgibili in PVC, il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno, le porte interne in legno. I bagni di cui uno finestrato sono completi di tutti i sanitari.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico sanitario, e riscaldamento autonomo funzionante a gas metano mediante caldaia collocata nel vano cucina. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta ottimo in considerazione del periodo di costruzione.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva al lordo dei muri interni ed esterni di circa mq. 130,00 ed ha un'altezza di ml. 3,00, il terrazzo sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 77,00 ed i due balconi di circa mq. 31,00. Infine il sottotetto rivestito interamente da perline di legno e pavimentato in ceramica, e dotato di impianto elettrico, e di riscaldamento e sviluppa complessivamente una superficie di circa mq. 66,00 ed ha un'altezza variabile da ml. 1,33 a ml. 2,46.

Il garage posto al piano terra con accesso anche dall'ingresso comune risulta intonacato e tinteggiato, il pavimento è in cemento e dispone di impianto elettrico ed idrico, l'accesso dall'esterno avviene attraverso una porta basculante in metallo, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 42,00 mq. Ed un'altezza utile di ml. 2,30.

Si precisa che l'unità immobiliare è utilizzata dalla Signora Montanari Faustina proprietaria per 3/4 e titolare del diritto di abitazione.

Criterio di valutazione

Il Criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, prendendo a riferimento il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale cioè quella comprensiva, delle murature perimetrali, di quelle interne e la mezzera di quelle in confine, il tutto ragguagliato a coefficienti di incidenza in funzione delle singole destinazioni omogenee, che verranno di seguito specificati.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente tiene conto, delle caratteristiche dell'immobile rapportato ad unità simili, della vetustà, della dotazione di impianti tecnologici, dell'ubicazione, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nello specifico assume particolare rilevanza

l'ubicazione, lo stato di manutenzione da definirsi ottimo nonché dell'elevata dotazione di parti comuni con specifico riferimento al grande giardino condominiale, pertanto lo scrivente in considerazione di quanto sopra espresso attribuisce un valore unitario di €. 1.550,00/mq.

Coefficienti di incidenza per il calcolo della superficie commerciale

- Appartamento piano terzo 1,00
- Terrazza 0,30
- Balconi 0,20
- Sottotetto 0,60
- Garage 0,50
- Area scoperta comune 0,10

Calcolo della superficie commerciale

• Appartamento piano terzo	mq.	130,00 x 1,00 = mq.	130,00
• Terrazza	mq.	77,00 x 0,30 = mq.	23,10
• Balconi	mq.	31,00 x 0,20 = mq.	6,20
• Sottotetto	mq.	66,00 x 0,60 = mq.	39,60
• Garage	mq.	42,00 x 0,50 = mq.	21,00
• Area scoperta comune			
Mq. 1.800,00 x 81,72/1000	mq.	147,10 x 0,10 = mq.	14,71
Totale superficie commerciale		mq.	234,61

Valutazione

mq. 234,61 x €. 1.500,00/mq. = €. 351.915,00

Pertanto in cifra tonda si attribuisce una valutazione di €. 350.000,00.

RIEPILOGO

Beni intestati alla ditta:

B.T.R. DI BELTRAMI TIZIANA & C. s.n.c.:

1. Appartamento allo stato grezzo sito in Forlì Via dei Molini,17
individuato catastalmente al Foglio 175 Particella 27 Sub. 7 €. 43.000,00
2. Archivio sito in Forlì Via Dei Molini, 17 individuato catastalmente
al Foglio 175 Particella 27 Sub. 21 graffata alla Particella 238 Sub. 5€. 880.000,00

3. Laboratorio allo stato grezzo sito in Forlì Via Dei Molini, 17
 individuato catastalmente al Foglio 175 Particella 27 Sub. 21
 graffata alla Particella 238 Sub. 6€. 48.000,00

Beni intestati alla ditta:

RONDONI CLAUDIO nato a Ravenna il 25/06/1947 proprietario per 1/2.

RONDONI MAURIZIO nato a Forlì il 06/12/1957 proprietario per 1/2.

4. Appartamento al piano Terra sito in Forlì Via Bertarina, 29/31
 Individuato catastalmente al Foglio 200 Particella 148 Sub. 5 €. 127.000,00
5. Appartamento al piano Primo sito in Forlì Via Bertarina, 29/31
 Individuato catastalmente al Foglio 200 Particella 148 Sub. 5 €. 130.000,00

Beni intestati alla ditta:

BELTRAMI TIZIANA nata a Medicina il 16/10/1957 proprietaria per 1/1.

6. Appartamento al piano Primo e Terzo sito in Forlì Via Palazzola, 45
 Individuato catastalmente al Foglio 178 Particella 28 Sub. 14 €. 110.000,00

Beni intestati alla ditta:

BELTRAMI TIZIANA nata a Medicina il 16/10/1957 proprietaria per 1/4.

MONTANARI FAUSTINA nata a Imola il 18/07/1934 proprietaria per 3/4.

7. Appartamento al Piano terzo ed autorimessa al piano terra sito in Forlì
 Via Aristide Venturini, 61 individuati catastalmente rispettivamente al
 Foglio 220 Particella 783 Sub. 12 e Foglio 220 Particella 783 Sub. 5 ... €. 350.000,00
- Totale valore Stimato €. 1.688.000,00**

Valore dei beni riconducibili alla società B.T.R. di Beltrami Tiziana & C. S.n.c. ed alle quote dei beni personali dei soci della B.T.R. di Beltrami Tiziana.

- Fabbricato sito a Forlì in via dei Molini n. 17 composto da n. 3 unità immobiliari di proprietà di B.T.R. di Beltrami Tiziana & C. S.n.c. per la quota di 1/1 con valore complessivo pari ad
€. 971.000,00
- Fabbricato sito a Forlì in via Bertarina n. 29/31 composto da n. 2 unità immobiliari di proprietà del sig. Maurizio Rondoni per la quota di 1/2 con valore complessivo pari ad (127.000,00 + 130.000,00) x 0,50
€. 128.500,00

- Appartamento di civile abitazione sito a Forlì in via Palazzola n. 45 di proprietà della sig.ra Tiziana Beltrami per la quota di 1/1 con valore pari ad

€. 110.000,00

- Appartamento di civile abitazione sito a Forlì in via Venturini n. 61 di proprietà della sig.ra Tiziana Beltrami per la quota di 1/4 con valore pari ad. 350.000,00 x 1/4

€. 87.500,00

Da cui risulta un valore complessivo da inserire nel concordato preventivo pari ad

€. 1.297.000,00

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Documentazione catastale.

Forlì, 15 maggio 2019

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

