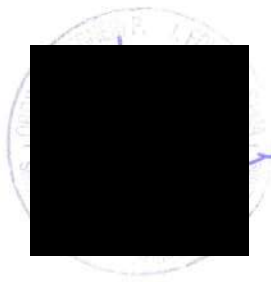
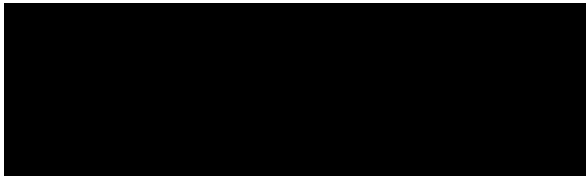




PERIZIA ESTIMATIVA
DI
UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN BERTINORO (FC),
VIA SALVATORE ALLENDE, SNC.
Foglio 40 part.626 sub.5-6



Committente :



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Brasina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì al n. [REDACTED] iscritto all'Albo speciale dei consulenti tecnici del Tribunale di Forlì, con studio professionale in Forlì, [REDACTED] a seguito degli opportuni accertamenti effettuati, redige la presente perizia tecnica ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla committente sopraccitata relativamente all'unità immobiliare sita in Bertinoro (FC), Via Salvatore Allende snc.

OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima il valore di mercato del seguente bene immobile :
Immobile costituito da numero 4 alloggi in corso di costruzione, ubicati in Bertinoro (FC) all'indirizzo sopra menzionato.

**ACCERTAMENTI**

Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Forlì, sintetizzando la lettura della documentazione catastale, l'immobile oggetto della presente risulta così censito (cfr. allegato):

Comune di BERTINORO

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
40	626	5	Unità in corso di costruzione	-	-	Euro -
40	626	6	Unità in corso di costruzione	-	-	Euro -

Intestatari :

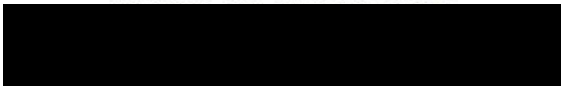
N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1/1	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

PROVENIENZA

Compravendita del 21/01/2010 – Notaio [REDACTED] di Forlì – Registrato in Forlì il 08/02/2010 al n.1108 serie 1T, Repertorio 15460, Raccolta 2381.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La porzione di immobile oggetto di stima è ubicato in una zona residenziale del Comune di Bertinoro (FC) in Via Salvatore Allende, adiacente a edifici architettonicamente di discreto livello; risulta servito dalle principali opere di urbanizzazione quali: strade asfaltate, marciapiedi, telefono, rete idrica (acquedotto), rete elettrica, rete di distribuzione del metano.



I servizi primari, quali ospedale (Forlimpopoli), scuole, stazione ferroviaria (Forlimpopoli), piscina comunale, parco termale, non distano più di 8 km.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta essere inserito nel Comune di Bertinoro in zona di sub-ambito di riarticolazione urbana A10.3 del RUE, da attuarsi mediante scheda di riarticolazione urbana n. "BURT_01".

La costruzione dell'edificio risulta effettuata con Permesso di Costruire n.19299/2009 del 09/12/2009; SCIA di variante P.G. 12796 del 05/08/2013. Allo stato attuale tali unità risultano in corso di costruzione, sono ancora mancanti gli intonaci, le finiture interne, infissi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni immobili oggetto di stima consistono in numero 4 alloggi appartenenti ad un edificio di tipo condominiale situato nel Comune di Bertinoro (FC), Via Salvatore Allende snc, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 40, part.626.

La struttura è costituita da telaio in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio, esternamente le facciate risultano rivestite con "cappotto" finitura tipo intonaco civile.

Risultano ancora da posare gli infissi, l'impianto di riscaldamento a pavimento; l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, èavimenti e rivestimenti.

Per una migliore definizione si vedano gli elaborati grafici allegati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA E VALORE IMMOBILE

Ai fini della misura della consistenza dell'unità immobiliare e del valore nomilale unitario "euro/mq" da applicare all'immobile oggetto della presente si assumono i valori ottenuti secondo le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio ed il "PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007" dell'Agenzia delle Entrate.



LOTTO UNICO

Comune di BERTINORO (Foglio 40, Part.626, Sub.5-6)

UNITA' ABITATIVA 1 - Proprietà pari a 1/1

<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>
Garage Piano -2 sottostrada H=2,30	da ultimare	24,80	1,00	24,80
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				24,80
<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>
Alloggio Piano -1 sottostrada H=2,70	da ultimare	78,12	1,00	78,12
Servizi Piano -2 sottostrada H=2,30	da ultimare	46,73	0,50	23,37
Balcone piano -1 sottostarda	da ultimare	11,73	0,30	3,52
Corte Piano -1, sottostarda	da ultimare	57,79	0,10	5,78
Corte Piano -2 sottostarda	da ultimare	87,00	0,10	8,70
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				119,49

UNITA' ABITATIVA 2 - Proprietà pari a 1/1

<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>
Garage Piano -2 sottostrada H=2,30	da ultimare	24,58	1,00	24,58
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				24,58
<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>
Alloggio Piano -1 sottostrada H=2,70	da ultimare	78,12	1,00	72,12
Servizi Piano -2 sottostrada H=2,30	da ultimare	46,69	0,50	23,35
Balcone piano -1 sottostarda	da ultimare	11,73	0,30	3,52
Corte Piano -1, sottostarda	da ultimare	19,24	0,10	1,92
Corte Piano -2 sottostarda	da ultimare	61,64	0,10	6,16
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				113,07

UNITA' ABITATIVA 3 - Proprietà pari a 1/1

<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>
Garage Piano -1 sottostrada H=2,30	da ultimare	28,10	1,00	28,10
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				28,10
<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>

STUDIO DI INGEGNERIA



Alloggio Piano -1 sottostrada H=2,70	da ultimare	79,06	1,00	79,06
Servizi Piano -1 sottostrada H=2,30	da ultimare	22,38	0,50	11,19
Terrazzo Piano Primo (fino mq 25)	da ultimare	25,00	0,30	7,50
Terrazzo Piano Primo (oltre mq 25)	da ultimare	68,95	0,10	6,90
Corte Piano -1, sottostarda	da ultimare	42,50	0,10	4,25
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				108,09

UNITA' ABITATIVA 4 - Proprietà pari a 1/1

<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>
Garage Piano -1 sottostrada H=2,30	da ultimare	28,20	1,00	28,20
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				28,20

<u>DESCRIZIONE</u> <u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>STATO</u> <u>CONSER.</u>	<u>SUPERF.</u> <u>(mq)</u>	<u>COEFF. DI</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>OMI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGL.</u> <u>(mq)</u>
Alloggio Piano -1 sottostrada H=2,70	da ultimare	79,06	1,00	79,06
Servizi Piano -1 sottostrada H=2,30	da ultimare	22,38	0,50	11,19
Terrazzo Piano Primo (fino mq 25)	da ultimare	25,00	0,30	7,50
Terrazzo Piano Primo (oltre mq 25)	da ultimare	68,95	0,10	6,90
Corte Piano -1, sottostarda	da ultimare	76,00	0,10	7,60
TOTALE sup. ragguagliata (mq)				112,25



Come si evince dalle zone individuate dall'OMI (vedi allegato), la porzione di alloggio insiste sulla zona E1, microzona 1 del Comune di Bertinoro.

Le indagini di mercato effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare e sulla scorta dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio Ufficio di Forlì (OMI di Forlì) hanno fornito le seguenti indicazioni (vedi allegati) :

Valore di mercato al secondo semestre 2014 Fonte OMI

Località	Residenziale : ABITAZIONI CIVILI – stato Normale	
<i>Bertinoro</i>	Valore Minimo €/mq (Vmin)	Valore Massimo €/mq (Vmax)
Zona suburbana E1	1.400,00	1.800,00

Località	Residenziale : BOX	
<i>Bertinoro</i>	Valore Minimo €/mq (Vmin)	Valore Massimo €/mq (Vmax)
Zona suburbana E1	890,00	1.100,00



Considerando le ottime finiture previste per ultimare gli alloggi, vista la zona oggetto dell'intervento, si assumono i seguenti valori nominali :

Valore normale unitario per l'alloggio = 2.000,00 €/mq

Valore normale unitario per il garage = 1.100,00 €/mq

ALLOGGIO 1 :

mq.119,49 x 2.000,00 €/mq = € 238.980,00

AUTORIMESSA 1 :

mq.24,80 x 1.100,00 €/mq = € 27.280,00

VALORE UNITA' ABITATIVA 1 FINITA (garage ed alloggio)

€ 238.980,00 +€ 27.280,00 = € 266.260,00

IMPORTO LAVORI A FINIRE UNITA' ABITATIVA 1

€ 72.800,00

VALORE UNITA ABITATIVA 1

Il valore di detta unità, detratto l'importo dei lavori necessari per il completamento dell'immobile risulta :

€ 266.260,00 - € 72.800,00 = **€ 193.460,00 (1)**

ALLOGGIO 2 :

mq.113,07 x 2.000,00 €/mq = € 226.140,00

AUTORIMESSA 2 :

mq.24,58 x 1.100,00 €/mq = € 27.038,00

VALORE UNITA' ABITATIVA 2 FINITA (garage ed alloggio)

€ 226.140,00 +€ 27.038,00 = € 253.178,00

IMPORTO LAVORI A FINIRE UNITA' ABITATIVA 2

€ 72.700,00

VALORE UNITA ABITATIVA 2

Il valore di detta unità, detratto l'importo dei lavori necessari per il completamento dell'immobile risulta :

€ 253.178,00 - € 72.700,00 = **€ 180.478,00 (2)**

ALLOGGIO 3 :

mq.108,90 x 2.000,00 €/mq = € 217.800,00

AUTORIMESSA 3 :

mq.28,10 x 1.100,00 €/mq = € 30.910,00

VALORE UNITA' ABITATIVA 3 FINITA (garage ed alloggio)

€ 217.800,00 +€ 30.910,00 = € 248.710,00

IMPORTO LAVORI A FINIRE UNITA' ABITATIVA 3

€ 75.700,00

VALORE UNITA ABITATIVA 3

Il valore di detta unità, detratto l'importo dei lavori necessari per il completamento dell'immobile risulta :

€ 248.710,00 - € 75.700,00 = **€ 173.010,00 (3)**

ALLOGGIO 4 :

mq.112,25 x 2.000,00 €/mq = € 224.500,00

AUTORIMESSA 4 :

mq.28,20 x 1.100,00 €/mq = € 31.020,00

VALORE UNITA' ABITATIVA 4 FINITA (garage ed alloggio)

€ 224.500,00 +€ 31.020,00 = € 255.520,00

IMPORTO LAVORI A FINIRE UNITA' ABITATIVA 4

€ 77.400,00

VALORE UNITA ABITATIVA 4

Il valore di detta unità, detratto l'importo dei lavori necessari per il completamento dell'immobile risulta :

€ 255.520,00 - € 77.400,00 = € 178.120,00 (4)

Sommando i valori (1), (2), (3), (4) risulta :

€ 193.460,00+ € 180.478,00+€ 173.010,00+€ 178.120,00= € 725.068,00

in cifra arrotondata € 725.000,00 (eurosettecentoventicinquemila/00)

VALORE DI MERCATO IMMOBILE :

Il sottoscritto Tecnico incaricato ha ritenuto opportuno procedere nella valutazione adottando il metodo sintetico ed applicando valori correnti di mercato per beni immobili di tale tipologia, applicando un coefficiente correttivo legato al pronto realizzo del bene ed uno dipendente dal particolare andamento del mercato dei beni immobili residenziali.

La valutazione assegnata all'immobile alla data odierna risulta :

€ 725.000,00 (eurosettecentoventicinquemila/00)

Tanto dovedo ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Forli' 10/05/2015

Dott. Ing. Andrea Brasina

ALLEGATI :

- 1) Distinta lavori a finire
- 2) Agenzia del Territorio : Valori OMI 2014;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Visura, planimetria catastale; elaborato grafico;

TRIBUNALE DI FORLI'

Ufficio del Giudice di Pace di Forli'

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

(art.5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

R.G. AFFARI AMM.VI E STRAGIUDIZIALI

N. 3601/2015 R.G.

Oggi 28/09/2015 nella cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente presente l'Ing. ANDREA BRASINA, nato a [redacted] identificato a mezzo carta d'identità N. AR 6076650, rilasciata dal Comune di Forlimpopoli (FC), il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia composta da nr.8 pagine (comprensiva del verbale), e redatta in data 10/05/2015.

Il Cancelliere, accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, lo invita a prestare giuramento di rito, che egli presta, ripetendo "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la verità".

Del che il presente verbale.

Letto, Controfirmato e sottoscritto.

Il perito

[redacted]



Il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUD.

[redacted]