



-3.3.5) Identificazione catastale del bene.

Porzioni immobiliari (uffici e garage) facenti parte di un complesso commerciale e direzionale sito in Comune di Forlì, via Decio Raggi n° 25, censite al C.E.U. del Comune di Forlì (All.to “G”),

al **Foglio 202,**

Particella 2814 sub. 29, categoria A/10 di classe 3, consistenza 2 vani,
Rendita Catastale €. 666,23;

Particella 2814 sub. 30, categoria A/10 di classe 3, consistenza 2 vani,
Rendita Catastale €. 666,23;

Particella 2814 sub. 31, categoria A/10 di classe 3, consistenza 3 vani,
Rendita Catastale €. 999,34;

Particella 2814 sub. 32, categoria A/10 di classe 3, consistenza 3 vani,

Rendita Catastale €. 999,34;

Particella 2814 sub. 33, categoria A/10 di classe 3, consistenza 2 vani,

Rendita Catastale €. 666,23;

Particella 2814 sub. 34, categoria A/10 di classe 3, consistenza 2 vani,

Rendita Catastale €. 666,23;

Particella 2814 sub. 76, categoria C/6 di classe 3, consistenza 29 mq,

Rendita Catastale €. 149,77;

Particella 2814 sub. 77, categoria C/6 di classe 3, consistenza 26 mq,

Rendita Catastale €. 134,28;

in capo alla ditta catastale:

S.CO.E.S. – Società Cooperativa Edile Stradale per azioni con sede in Forlì, p.iva 00125290403, proprietaria per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al **C.T.** del Comune di Forlì al Foglio 202 Particella 2814 Ente Urbano di mq. 3.989.

- Provenienza.

Con atto di vendita del Dott. Marco Maltoni di Forlì del 04/11/2008 Rep. n° 13.167 Raccolta n° 8286 la Società S.CO.E.S. – Società Cooperativa edile stradale per azioni con sede in Forlì acquistava dalla Casacom s.p.a. la piena proprietà della porzione di complesso immobiliare sito in Comune di Forlì in fregio alle via Decio Raggio, Plauto e Romeo Galli composta da sei uffici e due garage, identificati al **C.E.U.** del Comune di Forlì, al Foglio 202 Particella 2814 subalterni 29, 30, 31, 32, 33, 34, 76 e 77, oltre le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui

all'art. 1117 del C.C.

- Descrizione.

Trattasi di porzioni immobili ad uso ufficio e garage facenti parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale sito in Comune di Forlì, in angolo fra la via Decio Raggi n° 25, via Romeo Galli e via Plauto, edificato su più particelle catastali (part. 2813, 2814, 2815,2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832).

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste all'interno dei due fabbricati eretti sulla particella 2814, collegati fra di loro da un portico.



I fabbricati si elevano per tre piani fuori terra oltre piano interrato ad uso garage e servizi.

Internamente comprendono novantaquattro unità immobiliari, di cui: tre unità ad uso negozio, trentuno unità ad uso ufficio; cinque ad uso attività commerciale; due unità ad uso studio privato; undici posti auto coperti; quarantadue unità ad uso autorimessa, oltre a locali e spazi comuni condominiali.

- Descrizione delle unità oggetto di stima.

Subalterni 29-30- 31- 32-33 e 34.

Trattasi di locali ad uso ufficio posti al piano primo, raggiungibile sia per mezzo delle scale comuni condominiali, sia per mezzo dell'ascensore.

Ciascun ufficio si compone di un unico ampio locale ufficio con zona servizi composta da bagno con anti bagno. I locali dispongono anche di balcone.

Gli infissi sono in alluminio verniciato con doppio vetro e dotati di frangisole.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

La pavimentazione dei locali è in mattonelle di gres cm. 30*60. I bagni hanno le pareti rivestite fino ad una altezza di mt. 2,00 con piastrelle in ceramica e sono dotati dei vasi sanitari.

Gli uffici dispongono ciascuno di impianto di condizionamento.

Subalterni 76 e 77.

Trattasi di locali garage posti al piano interrato del complesso immobiliare, accessibile per mezzo di una rampa carrabile.

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

* Permesso di Costruire n° 130 del 05/11/2003 Prot. Gen. n° 35779/2003 e del 27/03/2007 n° 78 Prot. Gen. n° 71675/2006.

* Permesso di Costruire n° 223 del 26/10/2005 Prot. Gen. 4767/2004 per la realizzazione di opere di urbanizzazione e DIA di nuova costruzione, in attuazione di P.U.A., del 23/12/2005 Prot. Gen. n° 61620/2005 e successiva DIA di variante in corso d'opera del 02/08/2007 Prot. Gen. n° 49411/2007 e del 30/01/2008 Prot. gen. n° 6820/2008.

* In data 26/09/2008 veniva presentata in Comune di Forlì domanda di rilascio di certificato di conformità ed agibilità che ha assunto il n°

64041/2008 di Protocollo Generale e da tale data decorrono anche i termini previsti per l'ottenimento del predetto certificato tramite silenzio assenso.

* Denuncia di Inizio Attività del 29/01/2010 PG 7159 intestata al sig. Costa Claudio per l'esecuzione di opere interne costituenti in: apertura di vani porta e finestra – reception in tramezzi esistenti, costruzione di tramezzi interni, realizzazione di nuova porta d'ingresso su corridoio esistente, compresi relativi adeguamenti delle opere di finitura, quindi nuovi intonaci, rivestimenti, infissi, etc..

- Consistenza commerciale.

La superficie delle unità immobiliari è stata desunta dalla planimetria di progetto fornita dalla committenza ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Subalterno 29

Ufficio (h. mt. 3,00)	Mq. 60,00 al 100%=	Mq. 60,00
Balconi	Mq. 24,70 al 25%=	<u>Mq. 6,17</u>
	Complessivamente	Mq. 61,17

Subalterno 30

Ufficio (h. mt. 3,00)	Mq. 62,70 al 100%=	Mq. 62,70
Balconi	Mq. 24,70 al 25%=	<u>Mq. 6,17</u>
	Complessivamente	Mq. 68,87

Subalterno 31

Ufficio (h. mt. 3,00)	Mq. 78,50 al 100%=	Mq. 78,50
Balconi	Mq. 54,20 al 25%=	<u>Mq. 13,55</u>
	Complessivamente	Mq. 92,05

Subalterno 32

Ufficio (h. mt. 3,00)	Mq. 78,20 al 100%=	Mq. 78,20
-----------------------	--------------------	-----------

Balconi	Mq. 21,60 al 25%=	<u>Mq. 5,40</u>
	Complessivamente	Mq. 83,60
<u>Subalterno 33</u>		
Ufficio (h. mt. 3,00)	Mq. 48,80 al 100%=	Mq. 48,80
Balconi	Mq. 4,30 al 25%=	<u>Mq. 1,07</u>
	Complessivamente	Mq. 49,87
<u>Subalterno 34</u>		
Ufficio (h. mt. 3,00)	Mq. 46,20 al 100%=	Mq. 46,20
Balconi	Mq. 4,30 al 25%=	<u>Mq. 1,07</u>
	Complessivamente	Mq. 47,27
<u>Subalterno 76</u>		
Garage (h. mt. 2,60)	Mq. 31,00 al 50%=	Mq. 15,50
<u>Subalterno 77</u>		
Garage (h. mt. 2,60)	Mq. 27,70 al 50%=	Mq. 13,85

- Valutazione.

Per questa tipologia di immobili (uffici di medie dimensioni) è stata eseguita una ricerca in loco sulle quotazioni, riscontrando che la tipologia desta un certo interesse, anche in virtù del complesso immobiliare dove sono ubicati gli uffici e della buona posizione (fronte strada), per cui si può ritenere adeguato un valore medio pari a Euro 2.200,00 al metro quadrato.

Per i locali ad uso autorimessa il valore varia da un minimo di €/mq. 1.000,00 ad un massimo di €/mq. 1.200,00 (Valori Agenzia delle Entrate).

Per cui avremo:

Subalterno 29 (ufficio)

V. = mq. 61,17 * €/mq. 2.200,00 = € 134.574,00

Subalterno 30

V. = mq. 68,87 * €/mq. 2.200,00 = €. 151.514,00

Subalterno 31

V. = mq. 92,05 * €/mq. 2.200,00 = €. 202.510,00

Subalterno 32

V. = mq. 83,60 * €/mq. 2.200,00 = €. 183.920,00

Subalterno 33

V. = mq. 49,87 * €/mq. 2.200,00 = €. 109.714,00

Subalterno 34

V. = mq. 47,27 * €/mq. 2.200,00 = €. 103.994,00

Subalterno 76

V. = mq. 15,50 * €/mq. 1.200,00 = €. 18.600,00

Subalterno 77

V. = mq. 13,85 * €/mq. 1.200,00 = €. 16.620,00

Valore complessivo del gruppo = €. 921.446,00 (comprensivo

dell'incidenza sulle parti comuni condominiali).

-3.3.6) Identificazione catastale del bene.

Lotto di terreno edificabile di mq. 8.923 catastali, senza fabbricato sito in Comune di Forlì, via Masetti angolo via Golfarelli, identificato al **C.T.** del Comune di Forlì (All.to "H"),

al **Foglio 185,**

Particella 1050, seminativo di classe 2 di mq. 8.923, Reddito Dominicale €. 85,48, Reddito Agrario €. 57,60;

in capo alla ditta catastale: