



PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Perizia di stima relativamente ad unità immobiliare sita in Bertinoro Via Cellaimo n. 1214 e ciclomotore

per conto del Liquidatore Dott.ssa [REDACTED] - su nomina del Tribunale di Forlì.

Procedura RG 9/2025 - [REDACTED]



Perizia immobiliare

A) Ubicazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta nel territorio comunale di Bertinoro lungo la Via Cellaimo al civico n. 1214, all'imbocco della Via Cellaimo Vecchia frazione denominata Ospedaletto in contesto residenziale di tipo periferico.

Il tutto è distinto al Catasto fabbricati di Forlì-Cesena del Comune di Bertinoro al Foglio n. 25 mappale 41, sub 1 Appartamento, urbanisticamente la zona è in tipologia residenziale.

In fase di sopralluogo si è preso atto dello stato dei luoghi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, che determinano il valore dell'immobile oltre ad esaminare il contesto, l'epoca di realizzazione, la distribuzione, la tipologia dell'immobile, nonché lo stato di conservazione, e la qualità dei materiali.

B) Caratteristiche generali dell'intero fabbricato.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, con corte privata esclusiva e accessori esterni, rimane con facciata in aderenza ad altro edificio residenziale.

L'edificio presenta caratteristiche costruttive tipiche degli anni '60, con struttura portante in muratura, copertura a 2 falde e finiture interne ed esterne datate.

Le murature esterne sono intonacate e finte, con alcune aree deteriorate presentanti crepe, umidità di risalita e distacchi dell'intonaco. È presente una zoccolatura in blocchetti di pietra ricostruita.

L'accesso principale è diretto da Via Cellaimo.

Le facciate dell'edificio non presentano finiture di particolare rilievo. I piani superiori hanno lo stesso numero di aperture per piano.

Le facciate principali non hanno pregi ornamentali significativi, risultando tipiche della tipologia.

L'accesso è solo pedonale e ciclabile, avviene da un portone centrale e da un piccolo accesso pedonale sul fianco.

Non è possibile accedere con automobili, quindi non ci sono posti auto né garage a disposizione delle unità immobiliari.

L'intero complesso immobiliare è costituito dal solo alloggio in oggetto comprensivo di servizi sul cortile esterno sul retro.

Costruttivamente il fabbricato è realizzato con strutture portanti verticali in muratura tradizionale, copertura a tetto in coppi, solai in legno e laterocemento. L'edificio esternamente si trova in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione:

La facciata principale e quella su Via Cellaimo sono adiacenti ad un altro edificio di altra proprietà, in discrete condizioni.

Le finestre sono dotate di tapparelle sul fronte, mentre sul retro sono presenti scuretti di legno, gli infissi sono in legno interno e doppio infisso esterno in alluminio. La porta sulla via Cellaimo è in legno a due ante. Le gronde sono in lamiera.

Nel complesso, il fabbricato presenta gli allacciamenti alle forniture elettriche, idriche da contatori separati, gas metano e telefonico. Durante il sopralluogo non sono state notate lesioni di particolare rilevanza statica. In sintesi, il fabbricato, da un esame visivo e salvo indagini più accurate da eseguirsi eventualmente in altra sede, è complessivamente in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri/scarse.

C) Caratteristiche dell'u.i. oggetto di stima

L'unità immobiliare occupa il piano terra e il primo piano del fabbricato in esame, sviluppandosi a forma di rettangolo prevalentemente parallelo a Via Cellaimo. Comprende anche un locale ad uso cantina/deposito sul cortile interno.

Il cortile interno è circondato da edifici con finestre che vi si affacciano. In particolare, le finestre dei locali residenziali si affacciano principalmente su Via Cellaimo, mentre quelle del bagno e del vano scale danno sul cortile interno.

L'unità immobiliare è costituita da tre vani principali (cucina/pranzo e due camere da letto) di diverse dimensioni, un ingresso e un servizio igienico di modeste dimensioni situato solo al primo piano. L'ingresso avviene tramite una porta di legno su Via Cellaimo, che funge anche da passaggio per le biciclette verso il cortile interno.

Tutti i locali presentano una illuminazione diretta discreta per la posizione.

In particolare, l'unità immobiliare comprende:

- Ingresso: ambiente di forma rettangolare con pavimento in ceramica di vecchio tipo, che serve da disimpegno agli ambienti; è dotato di illuminazione da una seconda porta sul retro e da piccolo sopraluce nella porta di ingresso.

- Locale cucina/pranzo: vano di passaggio anche per il piano primo di discrete dimensioni. Il pavimento è in ceramica di vecchio tipo.
- Locali ad uso camera matrimoniale e singola al primo piano, di buone dimensioni, con pavimento in ceramica 20x20.
- Bagno: di dimensioni ridotte ma dotato di finestra; presenta lavandino, w.c., bidet e doccia. Il rivestimento è in ceramica 20x20, altezza 200 cm, con pavimento in ceramica 20x20. Il servizio è in condizioni di manutenzione mediocri.
- Sottoscala: E' presente al piano terra una piccola loggetta e sottoscala.
- Locale cantina: vano di buone dimensioni, con altezza variabile in quanto a due falde; presenta pareti d'intonaco vetusto e degradato dall'umidità, illuminato insufficientemente da piccole finestre. È presente cemento amianto in copertura.

In conclusione, si evidenzia che:

- Per accedere alla zona letto e bagno, è necessario attraversare la cucina salire le scale.
- L'impianto di riscaldamento ed elettrico è autonomo.
- Gli infissi esterni sono costituiti da telai in legno con vetro, parzialmente protetti da controtelai in alluminio anodizzato. Lo stato di conservazione è mediocre: il legno presenta segni di usura, scolorimenti e possibili problemi di tenuta all'aria. I davanzali sono in marmo naturale e ci sono zanzariere applicate in alcuni vani.
- I pavimenti, tutti in ceramica di epoca remota, sono in discrete condizioni.
- Nel cortile esterno è stata riscontrata una discrepanza tra l'area catastale della corte e l'area effettiva, con particolare riferimento al muro di confine posteriore. Questo stato di fatto, considerato consolidato e legittimo, evidenzia una riduzione della superficie rispetto a quanto riportato nei documenti catastali.
- Secondo gli accertamenti edilizi, la porta indicata in planimetria catastale del servizio è stata modificata in una porta più piccola e finestra all'interno del vecchio vano. Questa situazione richiede una sanatoria edilizia tramite SCIA di ristrutturazione (abuso minore sanabile) e il pagamento di una sanzione. In base alla vecchia normativa regionale, la sanzione ammontava a 2.000€, mentre con le attuali normative (ancora in fase di implementazione derivanti dal decreto "Salva Italia" convertito in legge che ha modificato il DPR 380), l'importo sanzionatorio deve essere quantificato tramite procedura dell'agenzia delle entrate che non ha ancora emesso disposizioni specifiche, rendendo così il calcolo non possibile. **Tuttavia, considerando i vecchi parametri e aggiungendo i costi delle pratiche tecniche connesse, per sanare l'abuso sarebbero necessari circa 5.000€ onnicomprensivi. Alla luce di tale importo, risulta più conveniente valutare il ripristino della situazione originale, intervento che, senza necessità di pratiche edilizie, comporterebbe una spesa di circa 1.000€ (escluso di portone non necessario).** Per la conformità edilizia si rimanda ad una relazione apposita.

D) Condizioni locative

Attualmente l'unità immobiliare è occupata.

E) Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata utilizzata la planimetria catastale verificando a campione in sopralluogo le dimensioni dei locali, con quelle ricavate dall'elaborato grafico. La consistenza, così ottenuta, è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la **superficie lorda vendibile** (al lordo delle murature interne e perimetrali e comprensiva della metà delle murature a comune con altre unità immobiliari o con parti condominiali). In particolare, si ha la seguente superficie opportunamente arrotondata:

Superficie lorda mq 117, compreso locale ripostiglio e cantina e area esclusiva.

E' da notare, che nel caso in esame l'incidenza, della muratura sulla superficie lorda rientra nei limiti normalmente previsti per edifici aventi simili caratteristiche strutturali.

F) Valutazione ed indagini di mercato

Le indagini di mercato, per il reperimento di prezzi da assumere come riferimento, sono state svolte per immobili a destinazione abitativa e relativi accessori.

A questo fine, sono state eseguite accurate indagini presso operatori immobiliari forlivesi e si è presa visione delle offerte pubblicate su giornali e riviste specializzate.


I risultati si riassumono sinteticamente:

- Unità immobiliari ad uso abitativo, di vecchia costruzione di consistenti dimensioni, in zona Bertinoro periferia, in mediocri condizioni di uso e manutenzione, vengono trattati mediamente a **Euro/mq 500 con riferimento alla Superficie Lorda**.

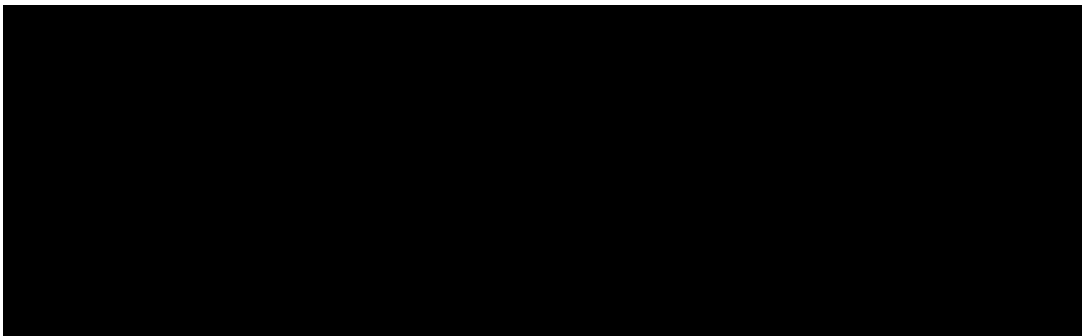
G) Valore di mercato per confronto

Tenuto conto delle caratteristiche generali e particolari descritte precedentemente e della consistenza, si ritiene equo adottare il seguente valore unitario per giungere al più probabile valore di mercato:
diconsi Euro 60.000 (sessantamila/00),
ivi compresa l'incidenza di ogni e qualsiasi parte a comune già al netto dei piccoli abusi riscontrati.

Perizia Ciclomotore -----

Si è provveduto ad effettuare sopralluogo e rilievo fotografico su ciclomotore di proprietà del sig. , al fine della redazione della presente perizia estimativa.

VEICOLO OGGETTO DI STIMA

- 
-
-
-
-
-
-

Il veicolo si presenta in condizioni estetiche e meccaniche compatibili con l'età e l'uso ordinario. Sono presenti segni di normale usura, ma non si evidenziano danni strutturali evidenti.

Da informazioni fornite dal proprietario, il ciclomotore attualmente non è funzionante.

STIMA

Tenuto conto dello stato d'uso, dell'anzianità del veicolo e dei valori di mercato rilevati per modelli analoghi, si stima che il valore commerciale del ciclomotore sia pari a:

€ 400,00 (Euro quattrocento/00)

La presente perizia è da intendersi conforme alla realtà dei fatti riscontrati in sede di sopralluogo.

Tanto il sottoscritto riferisce e giudica per evasione dell'incarico ricevuto.

Si allegano:
documentazione catastale
documentazione fotografica

Forlì 13/06/2025





RELAZIONE TECNICA REGOLARITA' URBANISTOCO EDILIZIA E CONFORMITA CATASTALE

Oggetto: vendita abitazione, sita in Bertinoro Via Cellaimo n. 1214.

Proprietà: 

Il sottoscritto **Capacci Geometra Massimiliano**, 
, come
tecnico incaricato da per conto del Liquidatore Dott.ssa  – su nomina del Tribunale di Forlì.

Procedura RG 9/2025 – 

Comune di Bertinoro Via Cellaimo n° 1214 censito al Catasto Fabbricati al

Foglio 25 particella 41 sub 1 Appartamento

DICHIARO E ATTESTO

1. **Ai sensi dell'art. 29 c. 1 bis della Legge 52/85** per quanto sopra descritto la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale
2. **Ai sensi della vigente normativa urbanistica nazionale e regionale** e rispetto agli accertamenti effettuati e a quanto ritrovato negli archivi dei pubblici uffici:
 - a. che l'immobile non è riconosciuto di interesse storico artistico, ai sensi del D.Lgs 42/2004
 - b. che l'immobile non è oggetto di convenzioni urbanistiche
 - c. che l'immobile non è oggetto di convenzioni di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ("Legge Bucalossi") o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) o degli articoli corrispondenti previsti dalle varie leggi regionali
 - d. che l'immobile non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività
 - e. che l'immobile non è soggetto ai vincoli della Legge Tognoli

f. che l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi.

Abitazione

- **Edificio originario ante 1967**
- **Licenza n. 62 del 18/04/1973 protocollo n. 116/1973**
- **Opere interne art. 26 L47/85 protocollo 361 del 17/01/1989**
- **Autorizzazione edilizia pgn n. 362 del 27/05/1989 e variante Autorizzazione edilizia n. 19 del 19/02/1990 protocollo n. 11322/1989 fine lavori del 23/05/1990 pgn 5088/1990**

g. che è verificata la corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici relativi ai provvedimenti/titoli edilizi sopra citati, con particolare riferimento all'ultimo titolo o comunicazione, comprensiva delle tolleranze, non costituenti violazioni edilizie, di cui all'art. 19 bis commi 1, 1 bis e 1 ter della LR 23/2004 e alle tolleranze di cui al DPR 06/06/2001 n. 380 Art. 34bis e succ modifiche.

h. Che l'immobile non presenta irregolarità che richiedano ulteriori provvedimenti abilitativi, fatta eccezione per piccoli abusi sanabili con modeste difformità dai titoli edilizi e dalla planimetria catastale, che non determinano comunque una variazione della rendita catastale tale da necessitare un aggiornamento della planimetria.

i. che i titoli non risultano assoggettati a provvedimenti sanzionatori che ne limitano la commerciabilità

j. Non sono stati ritrovati altri titoli edilizi, né sull'unità immobiliare, né per le parti comuni per le quali si rimanda ai titoli sopra indicati

k. Che l'immobile è conforme a detti titoli in via generale, ad eccezione delle tolleranze di cui all'art. 19bis commi 1, i bis e 1 ter della LR 23/2004 e alle tolleranze di cui al DPR 06/06/2001 n. 380 Art. 34bis e succ modifiche e ad eccezione di abuso di modesta entità sopra citato.

Si allegano:

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Copie titoli edilizi

Tanto doveva per l'incarico ricevuto

Il tecnico: _____

Forlì 13/06/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FORLÌ
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di BERTINORO (Codice A809) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		25	41	1			A/4	2	4,5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte**: 103 m ²	Euro 209,17	VIA CELLAIMO Piano T - 1 Variazione del 14/10/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: **Notifica:** Notifica n. 65563/1999

Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 209,17

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/3
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 26/09/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FORLÌ (FC) Repertorio n. 91032 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10076.1/2011 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 28/09/2011			

Totale Generale: vani 4,50 Rendita: Euro 209,17

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULARIO
F. rig. rond. 437



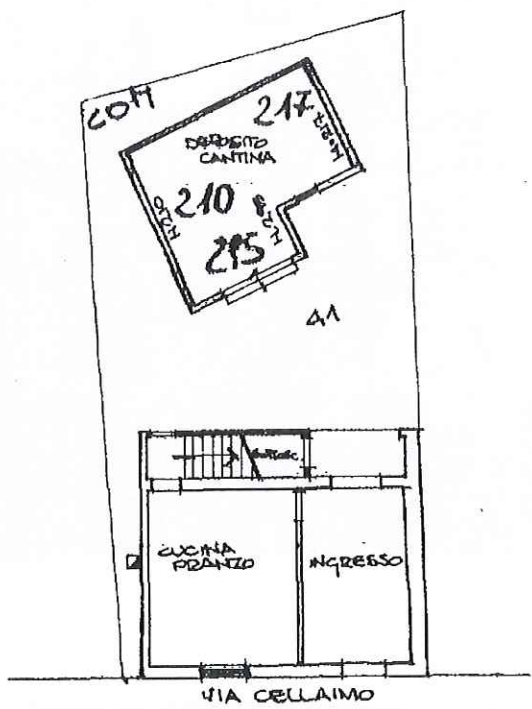
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

455

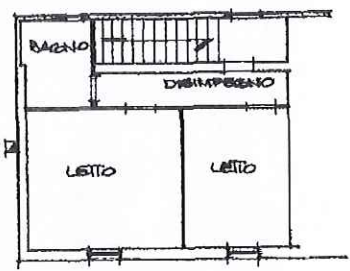
MOD. BH (CEU)

LIRE
250

19
Planimetria di u.i.u. in Comune di BERTINORO via CELLAIMO civ.



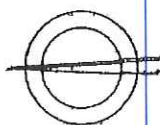
PIANO TERRA H= 2.66
266



PIANO PRIMO H= 2.75
275



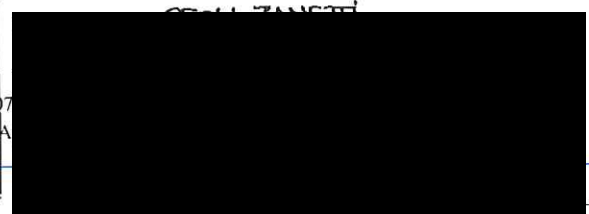
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

RIFERIMENTO TPO MAPP. N° 10217 DEL 23.01.89

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione



RISERVATO ALL'UFFICIO

29 AGO. 1989

Data presentazione: 29/08/1989 - Data: 08/07/2024
Total Schede: 25 - Formato di acquisizione: A
n. 41 sub. 1

mem 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2024 - Comune di BERTINORO(A809) - < Foglio 25 - Particella 41 - Subalterno 1 ^
VIA CELLAIMO Piano T - 1





Toto Fronta

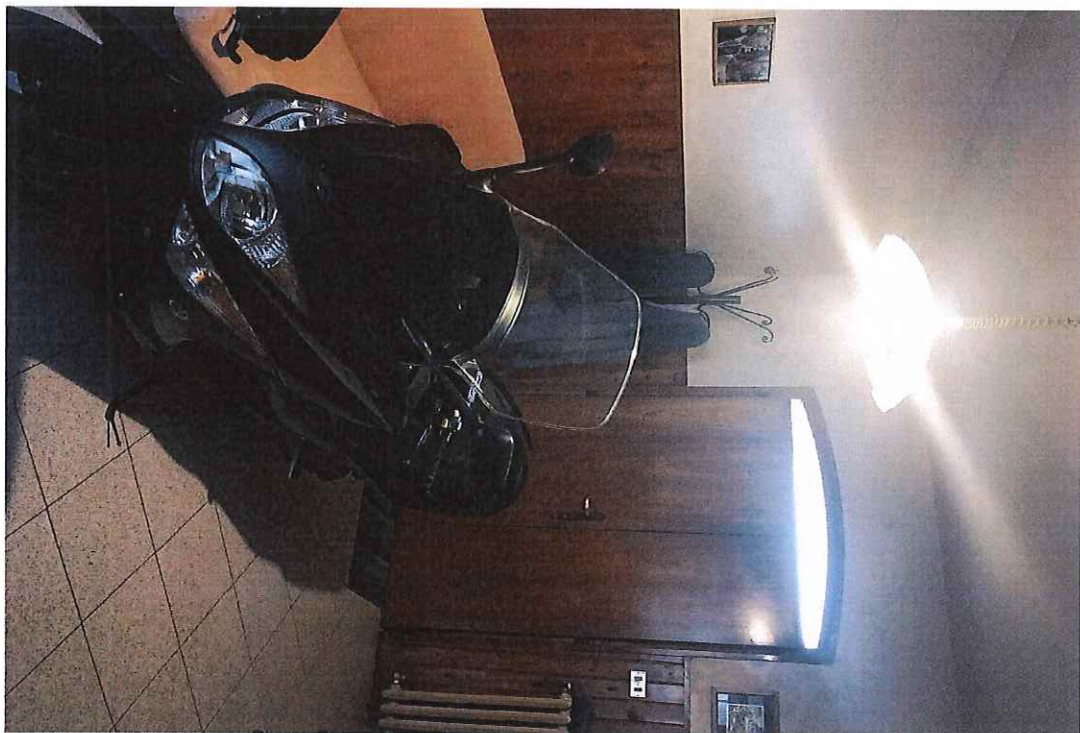


Foto RETRO





CUCINA



INGRESSO



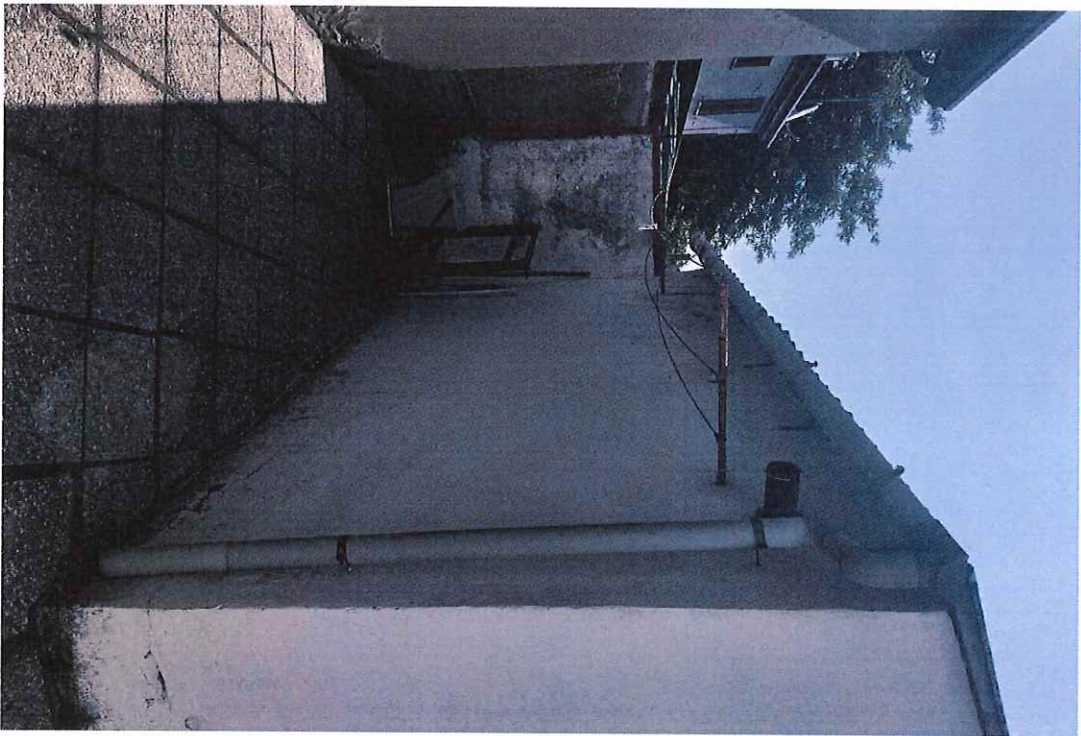
CORRIDO RA



SCALIN









SERVIZI





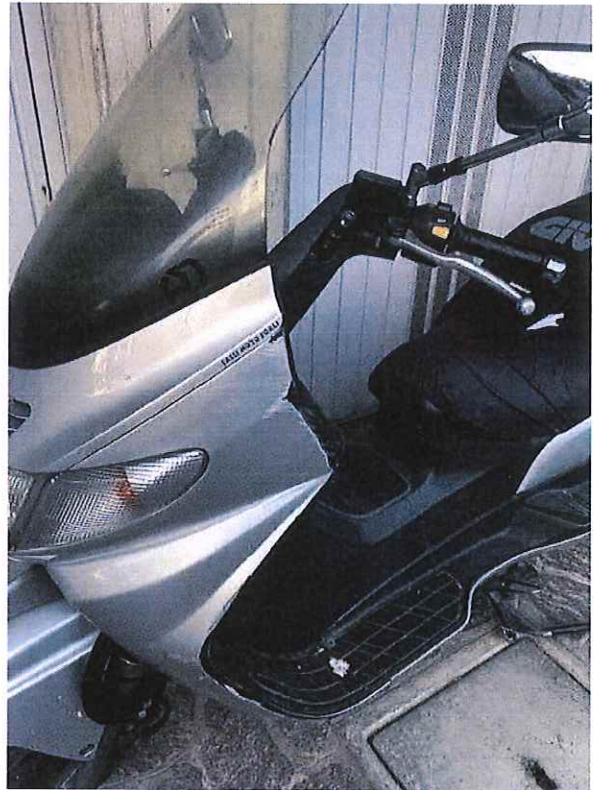


FOTO MOTOCICLO