ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA | AREA
DEL PATRIMONIO

Sede legale: Via Zamboni n.33 - 40126 BOLOGNA - Sede operativa: Via Acri n.3 - 40126 BOLOGNA
Tel. 051 – 2088444 / 2098863

COMUNE DI FORLÌ (FC)

UNITÀ IMMOBILIARE: via Torricelli, 12 p.1

Foglio 202, Particella 795

Sub 16 (appartamento e cantina) – sub 13 (garage)

CODICE LOTTO UNIBO 2026/03

PERIZIA DI STIMA



SOMMARIO

A. ASPETTI GENERALI

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 Cenni storici della zona

B.2 Ubicazione dell'immobile

B.3 Descrizione generale

B.4 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.5 Situazione urbanistica generale e specifica - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

B.5.1 Situazione urbanistica generale

B.5.2. Precedenti edilizi

B.6 Decreto di Vincolo storico artistico, autorizzazione alla alienazione e prelazione

B.7 Stato manutentivo

B.8 Stato locativo

B.9 Consistenze

B.10 Inventario dei beni immobili alienabili

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

C.1 Proprietà:

C.2 Situazione catastale:

C.3 Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 Conclusioni

F. ALLEGATI

F.1 Inquadramento territoriale

F.2 Mappa Catastale

F.3 Visure Catastali

F.4 Attestato di prestazione energetica

F.5 Foto degli esterni

F.6 Foto degli interni

F.7 Autorizzazione alla vendita

A. ASPETTI GENERALI

Il bene oggetto della presente stima è un appartamento situato a Forlì, in via Evangelista Torricelli 12, al primo piano di una palazzina residenziale. Il condominio è costituito da 12 appartamenti distribuiti su tre piani e due scale ed è gestito da un amministratore.

L'unità immobiliare in vendita si compone di ingresso, soggiorno, cucina, studio, due camere, un bagno, due balconi ed è dotata di cantina e garage al piano terra.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti identificativi:

- Appartamento e cantina: Foglio 202 Particella 795 Sub 16
- Garage: Foglio 202 Particella 795 Sub 13

All'appartamento è stata attribuita la quota millesimale di 81/1000, comprensiva delle parti comuni.

Si tratta di immobile che è stato ristrutturato con procedura condominiale bonus 110%.

Il bene posto in vendita è parte di un lascito testamentario in cui la defunta Signora [redacted], deceduta a Forlì il giorno 3 settembre 2016, nominava l'Università di Bologna erede universale di tutti i propri beni con l'onere di "*utilizzare il patrimonio ricevuto per lo sviluppo della ricerca nel campo della Scienza Fisica presso la Facoltà di Ingegneria, sede di Forlì, Corso di Studi in Ingegneria Meccanica. L'eredità potrà essere utilizzata per attività connesse alla ricerca scientifica in tale campo quali, a titolo esemplificativo, progetti di ricerca sperimentale in via principale e l'attribuzione di borse di studio in via secondaria*".

L'Università di Bologna acquisisce a titolo di eredità dalla Sig.ra [redacted] la titolarità della piena proprietà dell'appartamento al primo piano e del garage annesso in ragione di:

- atto di compravendita con cui la Sig.ra [redacted] (figlia) e il Sig. [redacted] (padre) acquistano rispettivamente la nuda proprietà e l'usufrutto generale dell'appartamento al primo piano di via Evangelista Torricelli 12, scala B, interno 1, dai Sig.ri [redacted] con rogito Notaio Dott. Adalberto Mercatali in Modigliana in data 29/09/1986 Rep. N. 39.888/9058, e successiva nota di trascrizione del 20/10/1986, Reg. Gen. n. 9126 Reg. Part. n. 6352, variata in data 12/06/2009;
- a seguito di decesso del sig. [redacted] in data 18/04/1998, denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 18/04/1998 con riunione usufrutto [redacted] voltura n. 10147.1/1998 - pratica n. 42850 in atti dal 23/02/2001, con piena proprietà da parte della sig.ra [redacted] dal 19/04/1998;
- testamento pubblico a rogito Notaio Dott. Alessandro Torroni, redatto in Forlì dalla Sig.ra [redacted] in data 02/07/2015 e registrato negli Atti di ultima volontà al n. 93, con successiva formalità di richiesta di registrazione dello stesso con rogito del Notaio Dott. Alessandro Torroni del 14/09/2016 Repertorio n.16425 Raccolta n.10623. Registrato a Forlì il 15/09/2015 al n.6507 serie 1T;
- delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna di autorizzazione all'accettazione con beneficio d'inventario dell'eredità della sig.ra [redacted], rep.474/2016 prot. n. 0098593/2016 del 26/09/2016;

- verbali di inventario a rogito Notaio Dott.ssa Silvia Deflorian in Forlì redatti nei giorni 13/12/2016 (Repertorio n.1634 Raccolta n. 994, registrato a Forlì il 20/12/2016 al n.9158 serie 1T) e 19/12/2016 (Repertorio n.1642 Raccolta n. 1001, registrato a Forlì il 21/12/2016 al n.9209 serie 1T);
- accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta dal Notaio Dott.ssa Silvia Deflorian in Forlì il 19/12/2016 Repertorio n.1643 Raccolta n.1002 e registrata a Forlì il 27/12/2016 al n.9375 serie 1T;
- trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario presso i registri immobiliari del 27/12/2016 n.63 RG 21251 RP 13825;
- presentazione in data 09/03/2017 della dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate Vol. 9990 N. 295, trascritta presso i registri immobiliari RR.II. il 23/03/2017 n.38 RG 4882 RP 2981;
- voltura catastale n. 2019.1/2017 - Pratica n. FO0028624 in atti dal 23/03/2017.

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 Cenni storici della zona

La città di Forlì è ubicata lungo la Via Emilia, in Romagna, a pochi chilometri dalle colline e a meno di 30 dalla costa; assieme a Cesena è capoluogo dell'omonima Provincia.

Il bene immobile oggetto di questa relazione di stima si colloca nel quartiere Resistenza, nato nel primo dopoguerra quando una parte del rione Ravaldino venne intitolata alla Resistenza Partigiana. A partire dagli anni 50 del Novecento il quartiere si è sviluppato in adiacenza al centro storico, secondo un tessuto urbanistico prevalentemente omogeneo e caratterizzato da palazzine di pochi piani, dimensioni contenute, fattezze analoghe e disposte secondo una griglia a maglie tendenzialmente rettangolari.

B.2 Ubicazione dell'immobile

L'immobile si trova al civico 12 di Via Evangelista Torricelli a Forlì, Provincia di Forlì-Cesena.

B.3 Descrizione generale

L'immobile in cui si trovano i beni in vendita è una palazzina di tre piani fuori terra, situata in una tranquilla zona residenziale a sud-est del centro storico; in particolare via Evangelista Torricelli si colloca tra la Rocca di Ravaldino ed il Parco della Resistenza, a poche centinaia di metri dall'Ex Ospedale Morgagni, sede principale del Campus di Forlì dell'Università di Bologna.

Nelle vicinanze dell'appartamento si trovano scuole primarie e secondarie, impianti sportivi, fermate delle linee del trasporto pubblico locale, la chiesa parrocchiale, supermercati, attività commerciali e servizi di vario genere.

La viabilità della zona è locale ed il traffico veicolare è contenuto ma sono facilmente raggiungibili il centro storico e le direttrici principali che portano verso la collina, la via Emilia, le tangenziali e l'autostrada A14.

B.4 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

La pianta dell'appartamento è tendenzialmente rettangolare, tre lati sono ortogonali ed uno è obliquo, l'esposizione è doppia (sud-ovest e nord-est), il garage si trova al piano terreno al di

sotto dell'appartamento e si apre sul fronte strada, la cantina è di fronte alla rimessa sul lato opposto del corridoio di accesso.

L'appartamento si compone di ingresso su soggiorno, cucina, studio e disimpegno, ci sono poi due ampie camere matrimoniali, un bagno e due balconi, uno sul fronte della palazzina con accesso dal soggiorno e dallo studio e l'altro sul retro, con accesso dalla cucina e da una delle camere da letto.

L'abitazione, in generale, da un punto di vista igienico-sanitario, è luminosa, arieggiata e disimpegnata.

I pavimenti della zona giorno sono in palladiana di pietra naturale, nelle camere sono in parquet. I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, i sanitari sono di tipo corrente. Le porte interne sono in legno e legno con pannello in vetro, gli infissi esterni sono in legno con tapparelle.

L'abitazione è dotata di impianti elettrico, idrico-sanitario e telefonico, il riscaldamento è centralizzato con ripartitori di calore.

Gli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. n. 37/08 esistenti nei cespiti oggetto della presente perizia potrebbero non essere conformi alle normative, anche comunitarie, in materia di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Per quanto riguarda la manutenzione generale del condominio tra il 2022 ed il 2024 è stato effettuato un intervento straordinario eseguito con CILA Superbonus (di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020) presentata al Comune di Forlì e registrata con PG 29090/22 del 16/03/22, pratica GDNFPP77E31D458D-202202151202-2424931 che ha realizzato la coibentazione esterna del fabbricato con termo-cappotto, l'isolamento termico della copertura, l'installazione di un impianto fotovoltaico condominiale a servizio delle parti comuni della potenza complessiva nominale di 20 kw con impianto di accumulo energetico della potenza complessiva nominale di 60 kw e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento. L'intervento ha beneficiato del bonus 110%, con sconto in fattura, relativo agli interventi di efficientamento energetico degli edifici.

Precedentemente, negli anni 2020/2021 sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria quali: rifacimento dei muretti di recinzione, allargamento dei passi carrai, posa in opera di nuovi cancelli pedonali e carrabili, i secondi scorrevoli ed automatizzati, sostituzione dell'impianto di videocitofono.

La prestazione energetica dell'unità immobiliare è attestata dal seguente certificato:

CLASSE ENERGETICA C codice identificativo 04342-028426-2026 del 23/03/2026 in scadenza il 23/03/2036.

B.5 Situazione urbanistica generale e specifica - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

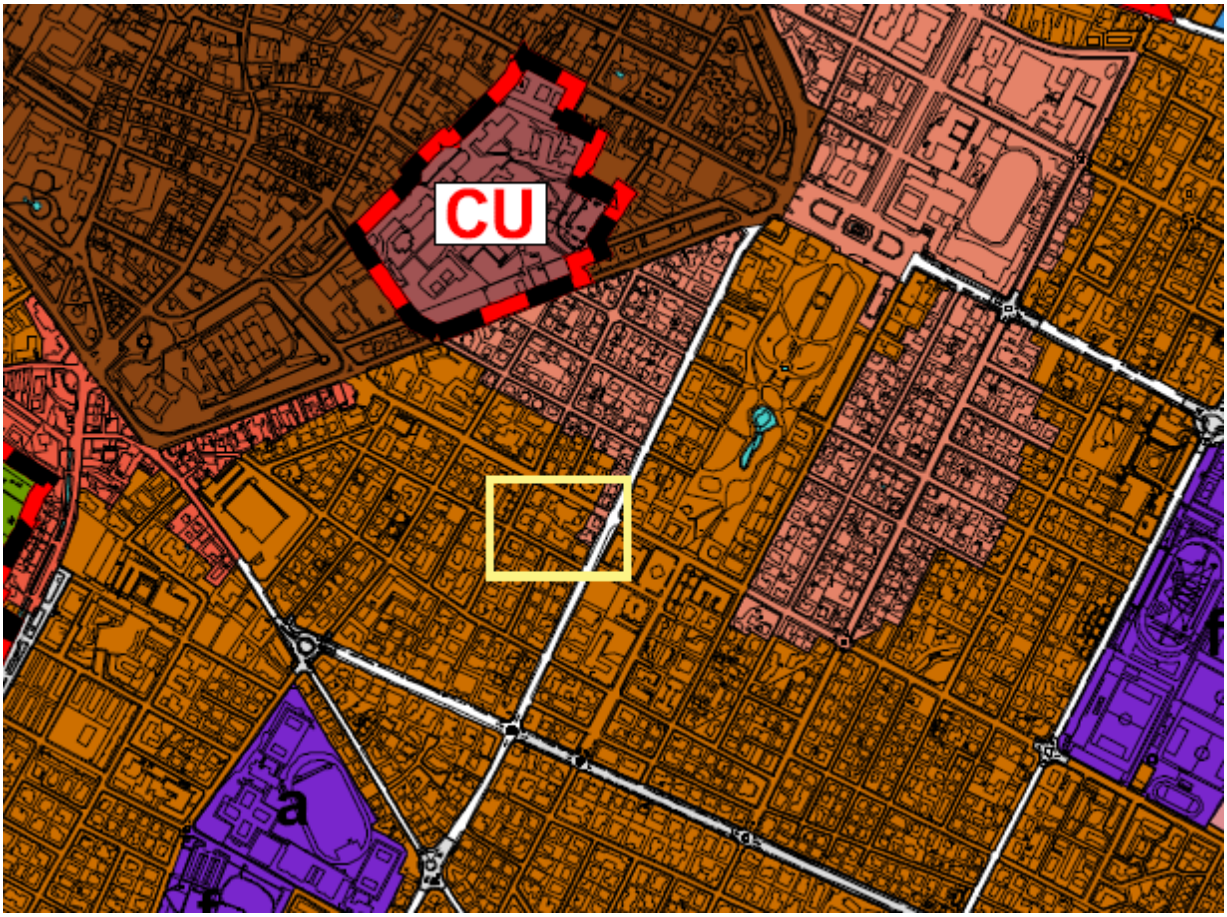
B.5.1 Situazione urbanistica generale

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Forlì è il PSC (Piano Strutturale Comunale) e classifica la parte di città dove si colloca l'immobile come "sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana".

Siamo all'interno del Territorio Urbanizzato, in un Ambito Urbano Consolidato – Area Centrale, ovvero una "*parte del territorio, totalmente o parzialmente edificata con continuità e prevalente destinazione residenziale che presenta un adeguato livello di qualità urbana e ambientale, costituita dai vasti sviluppi insediativi del dopoguerra, in cui si manifesta l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato*" (Norme Tecniche Attuative del PSC, artt. 8 e 9).

L'elaborato cartografico di riferimento è la tavola Sistema Territoriale (figura 1).

Figura 1: PSC - Sistema territoriale (tavola ST)



SISTEMA INSEDIATIVO (art. 4)

TERRITORIO URBANIZZATO (art. 5)

Sistema Insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana (art.8)

Ambiti urbani consolidati

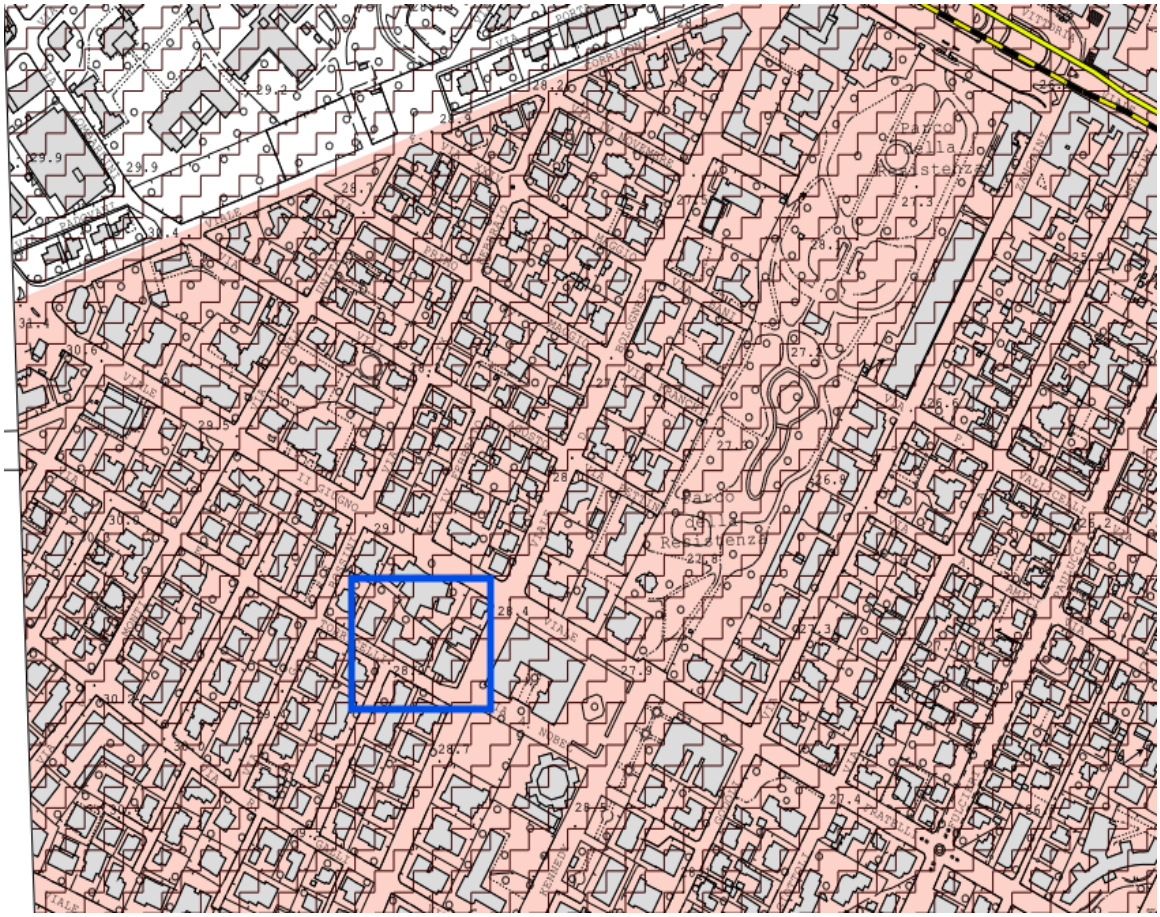
Area Centrale (art. 9)

Riguardo il complesso dei vincoli e delle tutele il riferimento è la tavola Sistema della Pianificazione (figura 2) da cui si evince che l'immobile è soggetto alla tutela del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) del Piano di Bacino dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli per quel che riguarda il rischio idraulico, ed alla tutela del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì e Cesena (PTCP) per quanto concerne la tutela storica ed archeologica.

Riguardo il rischio idraulico la zona in cui insiste l'edificio è classificata come "*area di possibile allagamento*" ed il riferimento normativo che regola gli interventi urbanistici ed edilizi è l'articolo 6 del PSRI.

Le tutele del PTCP sono invece riepilogate all'art. 34 delle NTA PSC, lo stabile è compreso nella Zona di tutela degli elementi e dell'impianto storico della centuriazione dove gli interventi sono regolati dall'art. 21B del PTCP.

Figura 2: PSC - Sistema della pianificazione (VP-28)



PIANO DI BACINO - STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO (art. 32)

Aree di potenziale allagamento
(art. 6 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)

STRALCIO DEL PTCP (art. 34)

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centurazione (art. 21B PTCP)

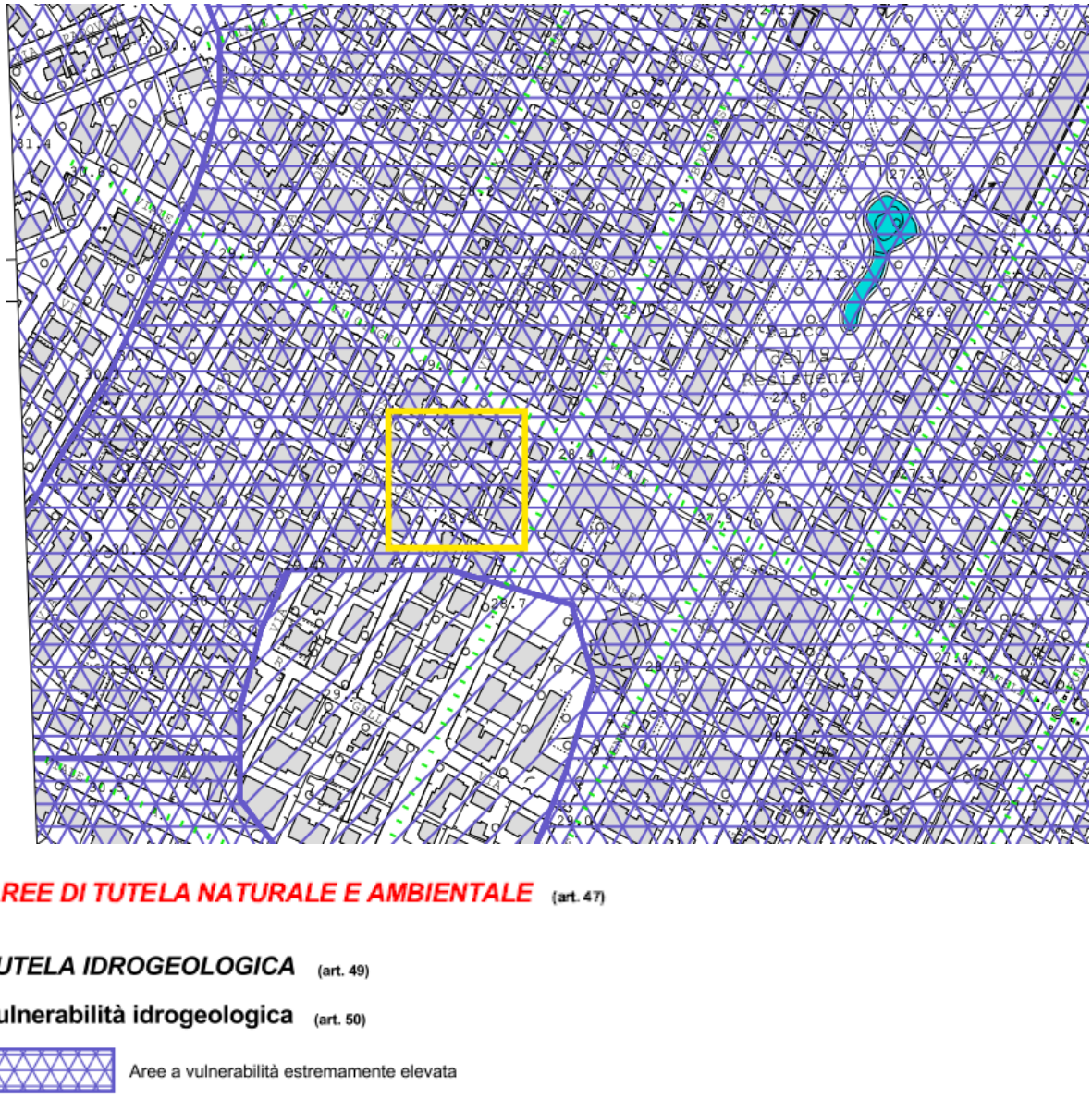
Zone di tutela della struttura centuriata

I vincoli di natura ambientale sono individuati nella tavola Sistema naturale, ambientale e paesaggistico (fig.3).

In quest'area la tutela idrogeologica si riferisce alla tutela dell'integrità chimico-fisica delle falde idriche ossia alla Vulnerabilità idrogeologica.

L'articolo delle Norme di PSC che definisce e regola gli interventi ammissibili è l'art. 50 – Vulnerabilità idrogeologica, in questo caso la categoria è "*aree a vulnerabilità estremamente elevata*".

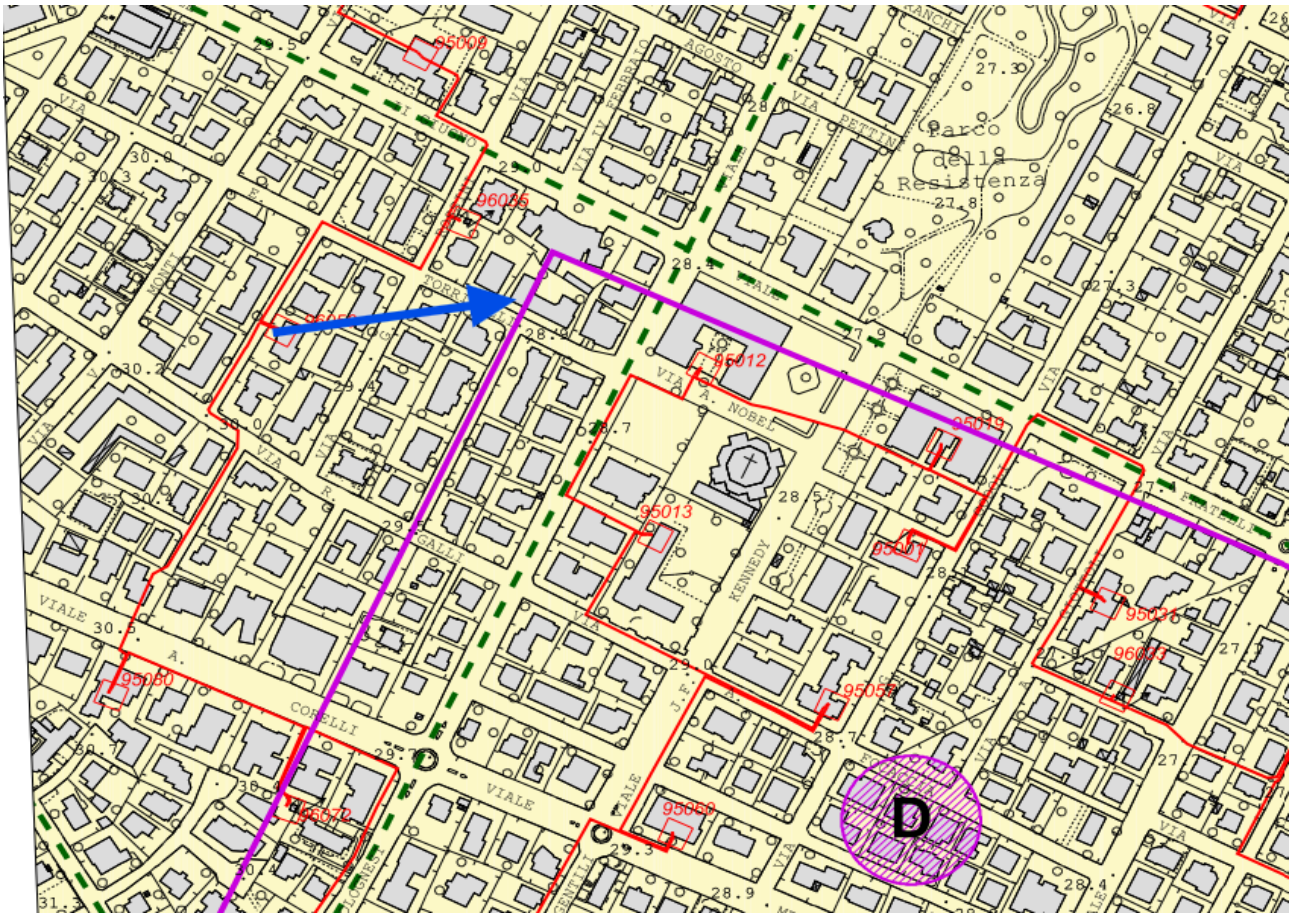
Figura 3 - PSC: Sistema naturale, ambientale e paesaggistico (VN-28)



L'immobile si trova inoltre in una zona della città prossima all'aeroporto civile e soggetta ai vincoli indotti dalla presenza di questa infrastruttura, rappresentati nelle tavole Vincoli Antropici – VA28 (fig.4a), Vincoli Antropici – Aeroporto (fig.4b) ed esplicitati all'articolo 45 di PSC - Infrastrutture per la mobilità che disciplina le procedure autorizzative e le limitazioni introdotte da tali vincoli.

In particolare, l'immobile condominiale si trova parzialmente all'interno della Zona di tutela D nelle direzioni di decollo normate dal Piano di Rischio Aeroportuale dei Comuni di Forlì e Forlimpopoli e completamente nell' Area di rispetto aeroportuale - Settore specifico 3 per la valutazione dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

Figura 4a - Vincoli antropici (tavola VA-28)

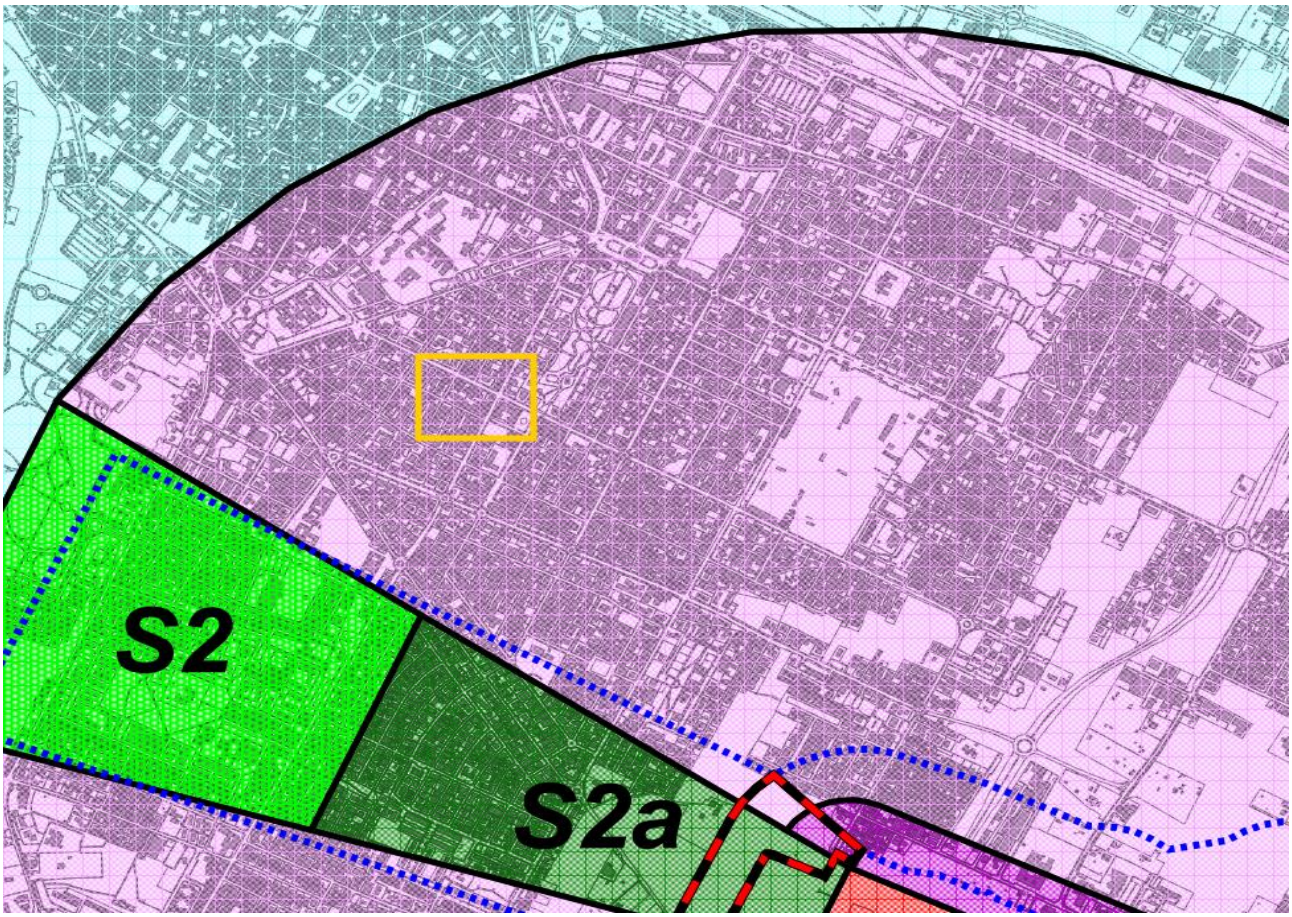


Territorio urbanizzato **(RUE)** **(art. 35 PSC)**

ARTICOLO 45 PSC

A B C D Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli; **(POC-RUE)**

Figura 4b - Vincoli antropici Aeroporto - VA



Legenda VA-Aeroporto 1:25.000 - art. 45 PSC

Aree di rispetto aeroportuale - Fascia di inedificabilità assoluta - (POC-RUE)

Aree di rispetto aeroportuale - Fascia di limitazione all'altezza degli edifici - (POC-RUE)

Settore specifici per per la valutazione dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea - (POC-RUE)

- S1 — Settore 1
- S2 — Settore 2
- S2a — Settore 2 (primi 1.350 metri)
- S3 — Settore 3
- S3a — Settore 3 (primi 200 metri)
- S4 — Settore 4
- S5 — Settore 5

B.5.2. Precedenti edilizi

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si dichiara che:

a) il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Forlì n.7699/58 prot. gen. n. 21474/58;
b) le opere di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale (efficientamento energetico con isolamento termico delle pareti esterne, isolamento termico della copertura, nuova centrale termica ibrida ed installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo a servizio delle parti comuni) sono state eseguite con CILA Superbonus (di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020) presentata al Comune di Forlì e registrata con PG 29090/22 del 16/03/22, pratica GDNFPP77E31D458D-202202151202-2424931;
c) l'accatastamento dell'appartamento e del garage di pertinenza è avvenuto prima dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, il primo riferimento disponibile è la voltura in atti dal 21/10/1987 Repertorio n. 39888 Rogante A. Mercatali Sede Modigliana (FC) Registrazione UR n. 3890 del 17/10/1986 (n. 9047/1986).

B.6 Decreto di Vincolo storico artistico, autorizzazione alla alienazione e prelazione

Relativamente a tali cespiti, essi non sono assoggettati alla disciplina prevista dal Decreto Legislativo n. 42/2004 poiché il complesso edilizio in cui essi sono compresi è stato costruito da meno di settanta anni.

B.7 Stato manutentivo

L'immobile verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto, ivi compresi il mobilio e gli oggetti presenti nello stesso.

L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

I beni sono attualmente in normale stato di conservazione.

B.8 Stato locativo

I beni sono attualmente liberi da vincoli locativi.

B.9 Consistenze

La consistenza globale dei beni si calcola utilizzando come parametro la "superficie utile lorda ragguagliata" o "superficie commerciale" secondo il DPR 138/98, considerando:

- la somma delle superfici coperte dei vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) computate al 100%, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre U.I.;
- vani accessori a servizio indiretto (soffitte cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;

- balconi, terrazzi e simili in misura pari al 30% fino a 25 mq. e al 10% per la parte eccedente (quando comunicanti coi vani principali);
- area scoperta di pertinenza esclusiva nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e del 2% per la parte eccedente;
- vani accessori a servizio diretto dei posti d'auto in misura pari al 50%.

Sulla base dei sopra riportati criteri, di seguito si sintetizza il valore della Superficie Utile Lorda ragguagliata dell'immobile, da tenere in considerazione nella determinazione della stima.

Sub 16 – appartamento e cantina

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA				
D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (Abitazione - Parte di Edificio)				
Piano	**Tipologia Locali**	**Superficie Lorda (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Piano primo	Vani principali	113,29	1	113,29
Piano primo	Balconi	9,70	0,3	2,91
Piano terra	Cantina	10.13	0,25	2,53
			TOTALE	**118,73**

Sub 13 – garage

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA				
D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (Autorimessa - Parte di Edificio)				
Piano	**Tipologia Locali**	**Superficie Lorda (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Piano terra	Garage	18	1	18
			TOTALE	**18**

La consistenza commerciale dell'immobile equivale quindi a mq 118,73 per l'appartamento con cantina e a mq 18 per il garage.

B.10 Inventario dei beni immobili alienabili

L'immobile oggetto della perizia è inserito nel Piano Valorizzazione Immobili 2026-2028 dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 19/12/2025 con delibera prot. n.457366 del 23/12/2025. Con nota PEC prot. n.457529 del 23/12/2025, il piano è stato inviato al MEF-RGS, ai sensi dell'art.2 co.1 del D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze 16 marzo 2012 (G.U.23/04/2012) e dell'art.2 co.5 e all. A al medesimo D.M.

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

C.1 Proprietà:

Titolo di Proprietà

I beni sub 13 e 16 sono intestati a Alma Mater Studiorum – Università di Bologna con sede in Bologna, C.F. 80007010376, con diritti e oneri pari a 1000/1000.

C.2 Situazione catastale:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) così come segue:

- Foglio 202 Particella 795 Sub 16, appartamento e cantina
- Foglio 202 Particella 795 Sub 13, garage

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Iscrizione al Catasto
202	795	16		A/3	5	7 vani	120 mq	704,96€	Impianto mecc. 30/06/1987
202	795	13		C/6	4	18 mq		108,77€	Prat. n.FO0041658 in atti dal 15/04/2026

La planimetria dell'appartamento e della cantina sub 16 è stata depositata in data 24/06/1986, mentre la planimetria del garage sub 13, non rinvenuta agli atti dell'Agenzia delle Entrate Territorio è stata presentata dall'Università di Bologna in data 14/04/2026 n. FO0041658 con variazione per presentazione planimetria mancante.

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI

Con riferimento alla previsione dell'art.29 c.1 bis della legge 27/2/1985 n.52 che indica che "*1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.*

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"

SI DICHIARA CHE

le planimetrie catastali costituenti allegato F.3 alla presente perizia sono conformi allo stato di fatto.

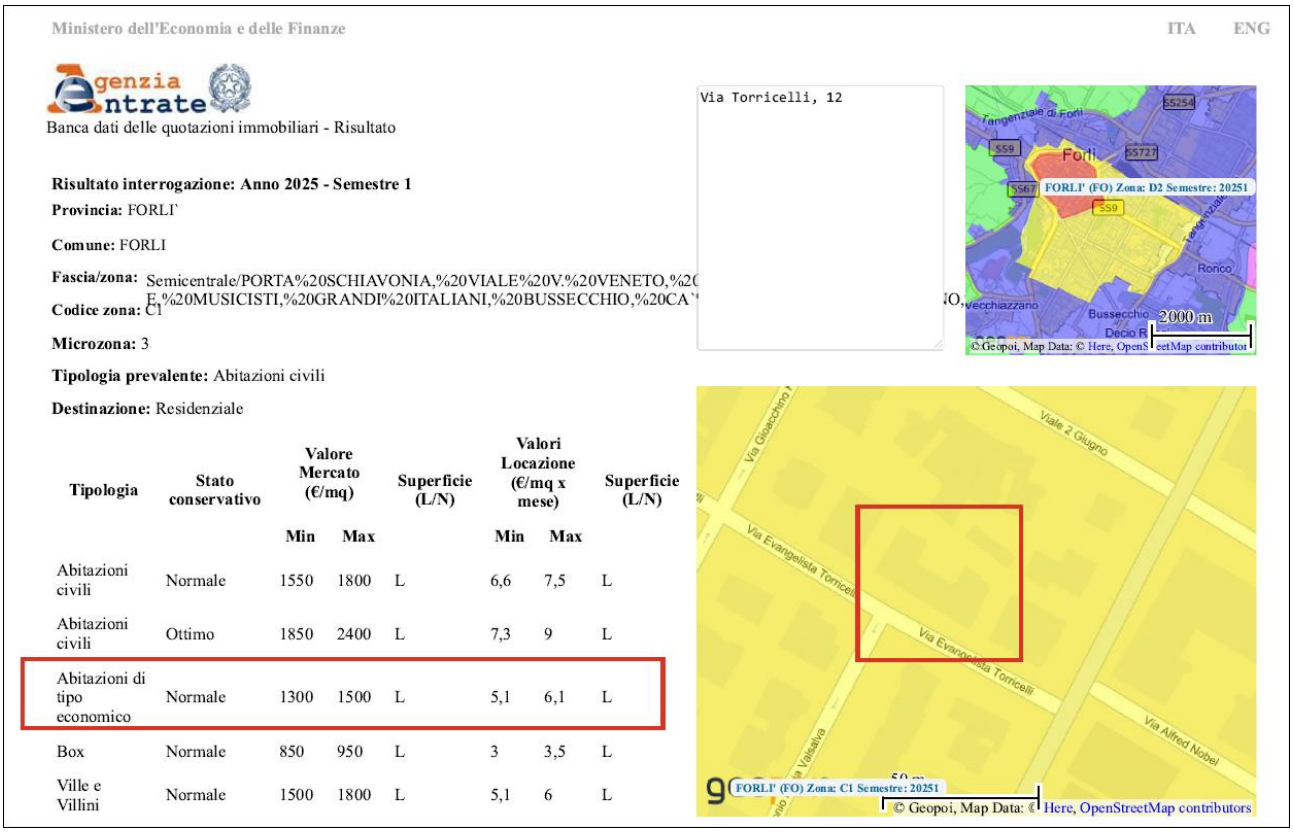
C.3 Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

Si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.9.

D. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni civili desunti dall' O.M.I. (2025 Semestre 1) relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

Valori OMI ricavati dal servizio di consultazione cartografica dell'Agenzia delle Entrate



Ministero dell'Economia e delle Finanze — ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Via Torricelli, 12

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FORLI`

Comune: FORLI

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA%20SCHIAVONIA,%20VIALE%20V.%20VENETO,%2(

Codice zona: C1 E,%20MUSICISTI,%20GRANDI%20ITALIANI,%20BUSSECCHIO,%20CA`

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	1800	L	6,6	7,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2400	L	7,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1500	L	5,1	6,1	L
Box	Normale	850	950	L	3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1500	1800	L	5,1	6	L

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

A) Appartamento e cantina SUB 16

ANAGRAFICA UNIBO				
Codice Edificio	**6312**			
ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI				
Comune	**Forlì**		**PROV.**	**FC**
ZONA OMOGENEA	**Semicentrale**		**COD.**	**C1**
TIPOLOGIA	**Abitazioni di tipo economico**	**Des.**	**Residenziale**	
	VALORI	**MIN**		**MAX**
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)	**1300**		**1500**
Media dei Valori Commerciali	$(VC_{min}+VC_{max})/2$	**1400**		
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		**cm.(e)**		**valore**
TIPOLOGIA	Casa Singola	1,04		**1,00**
	Casa a Schiera	1,02		
	Plurifamiliare	1,00		
FINITURE	Signorili	1,05		**1,00**
	Civili	1,00		
	Economiche	0,90		
PIANO (senza ascensore)	Piano Interrato	0,75		**1,02**
	Piano Terra	0.95-1.00		
	Piani Superiori	0.95-1.05		
	Ultimo Piano	0.95-1.00		
SERVIZI IGENICI	Doppio	1,05		**1,00**
	Singolo	1,00		
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		**1,00**
	Centrale	1,00		
	Assente	0,80		
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		**1,04**
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02		
	Assenti	1,00		
DIMENSIONE	fino a 120 mq	1,00		**1,00**
	oltre i 120 mq	1.00-0.90		
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		**1,00**
	Doppia/ordinaria	1,00		
	Strada pubblica	0,95		
	Cortile interno	0,90		
Prodotto dei coefficienti di merito estrinsechi		**∏ cm.(e)**		**1,098164425**
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	**Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)**	**Vbase.OMI**		**1537,430195**

COEFFICENTI DI MERITO (intrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTÀ	Meno di 5 anni	1,00		**0,69**
	Da 5 a 15 anni	0.99-0.90		
	Da15 a 30 anni	0.89-0.80		
	Da 30 a 50 anni	0.79-0.70		
	Più di 50 anni	0.69-0.60		
RISTRUTTURAZIONI	Totale	1.25-1.67		**1,25**
	Parziale	1.00-1.25		
	Assente	1,00		
DEGRADO	Assente	1,04		**1,00**
	Modesto	1,02		
	Ordinario	1,00		
	Medio	0,90		
	Alto	0,80		
Prodotto dei coefficienti di merito intrinsechi		**∏ cm.(e)**		**0,876302957**
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato al MQ ATTUALE	**Vbase.OMI x ∏ cm.(i)**	**VM.a (mq)**		**1347,25**
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SVC		**118,73**
Valore di mercato ATTUALE	**VM.a (mq) x SCV**	**VM.a (tot)**		**€ 159.959,54**

B) Garage SUB 13

ANAGRAFICA UNIBO			
Codice Edificio	**6372**		
ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI			
Comune	**FORLI'**	**PROV.**	**FORLI'**
ZONA OMOGENEA	**Semicentrale**	**COD.**	**C1**
TIPOLOGIA	**Box**	**Des.**	**Residenziale**
	VALORI	**MIN**	**MAX**
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)	**850**	**950**
Media dei Valori Commerciali	$(VC_{min}+VC_{max})/2$	**900**	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA			
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		**cm.(e)**	**valore**
TIPOLOGIA	Alta difficoltà parcheggio	1,20	**1,05**
	Difficoltà parcheggio	1,05	
	Nessuna difficoltà parcheggio	0,70	
Prodotto dei coefficienti di merito estrinsechi		**∏ cm.(e)**	**1,050784**
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI			
Valore di mercato al MQ ATTUALE	**Vbase.OMI x ∏ cm.(i)**	**VM.a (mq)**	**945,71**
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SVC	**19,43**
Valore di mercato ATTUALE	**VM.a (mq) x SCV**	**VM.a (tot)**	**€ 18.375,06**

VALORE DI MERCATO TOTALE (A+B) = € 178.334,6 arrotondato a 178.335

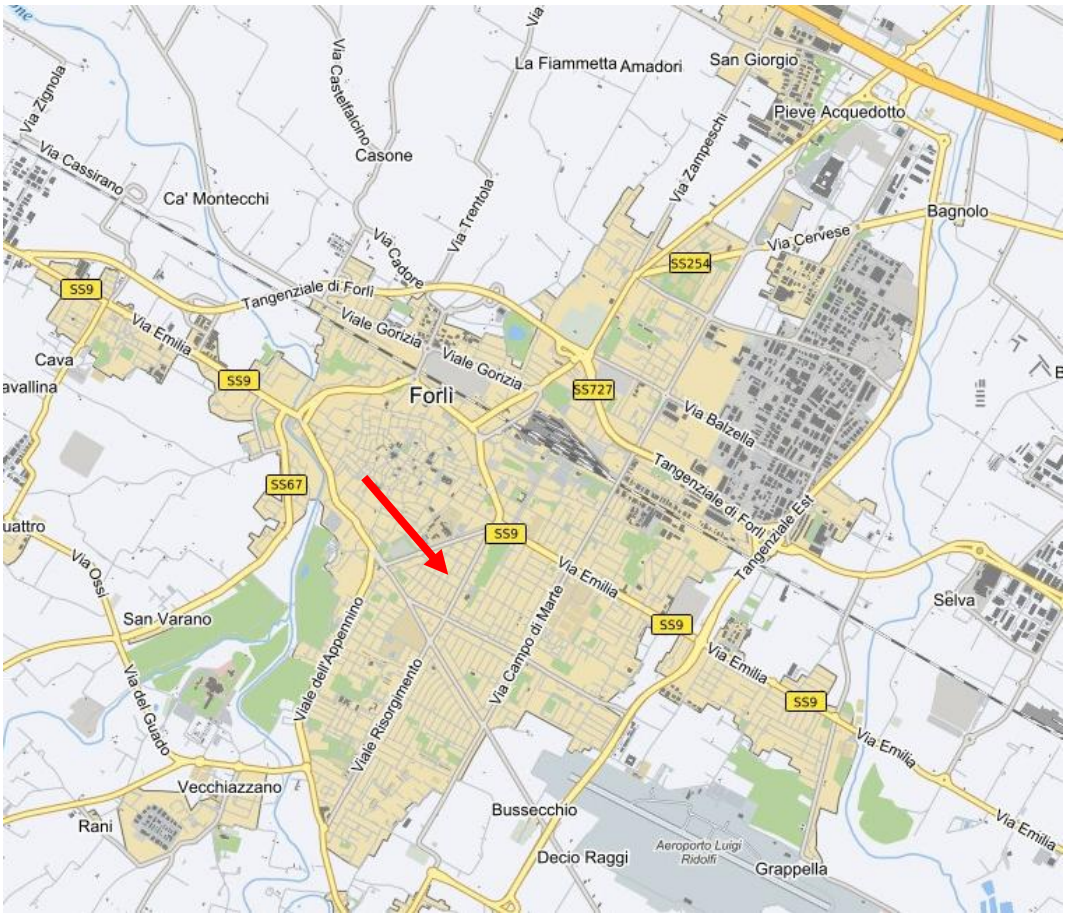
E.1 Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato del lotto in oggetto possa ritenersi pari a **euro 178.335** (euro centosettantottomila trecentotrentacinque/00).

Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa (±5%) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

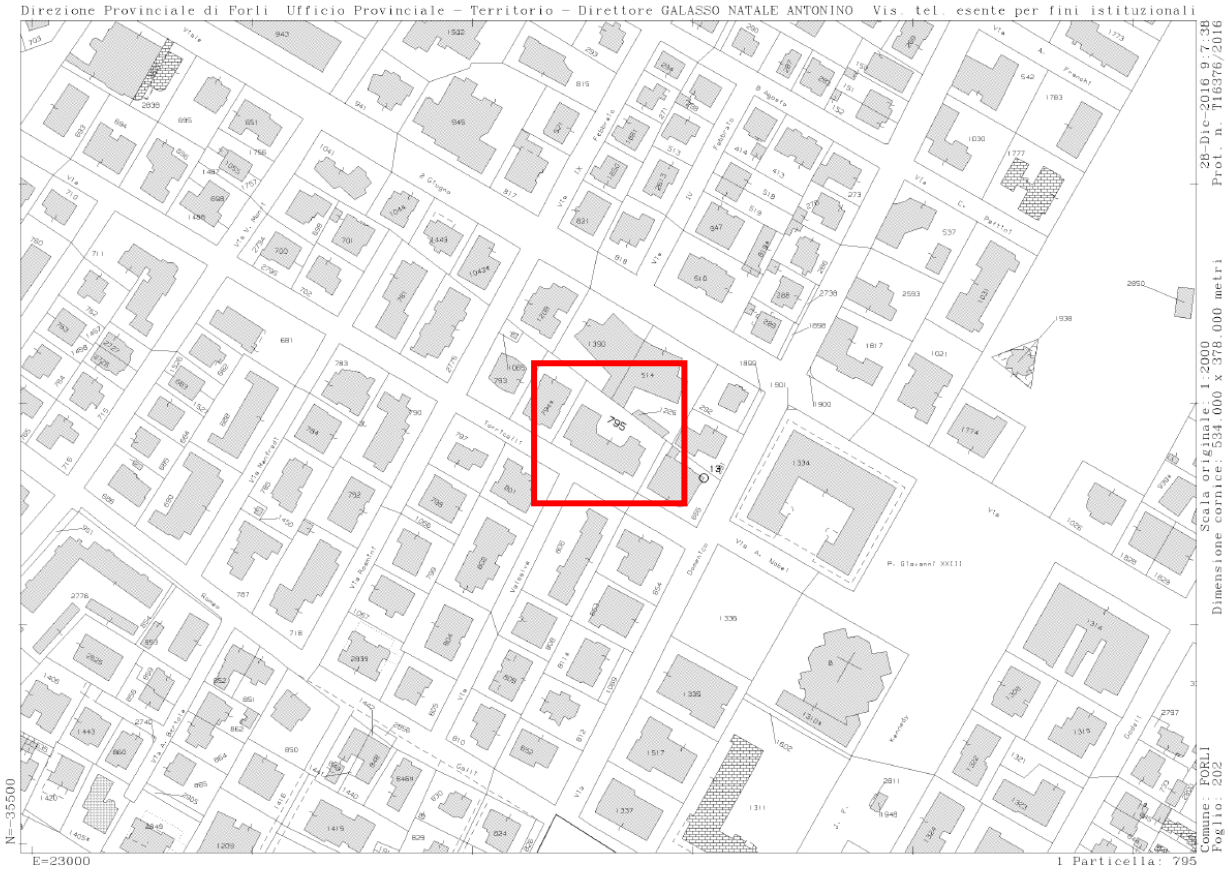
F. ALLEGATI

F.1 Inquadramento territoriale





F.2 Mappa Catastale



F.3 Visure Catastali

Appartamento al piano primo e cantina: foglio 202, particella 795, sub 16

Data presentazione:24/06/1986 - Data: 09/05/2017 - n. T374069 - Richiedente: MRGNDR71B02A944O

1022

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

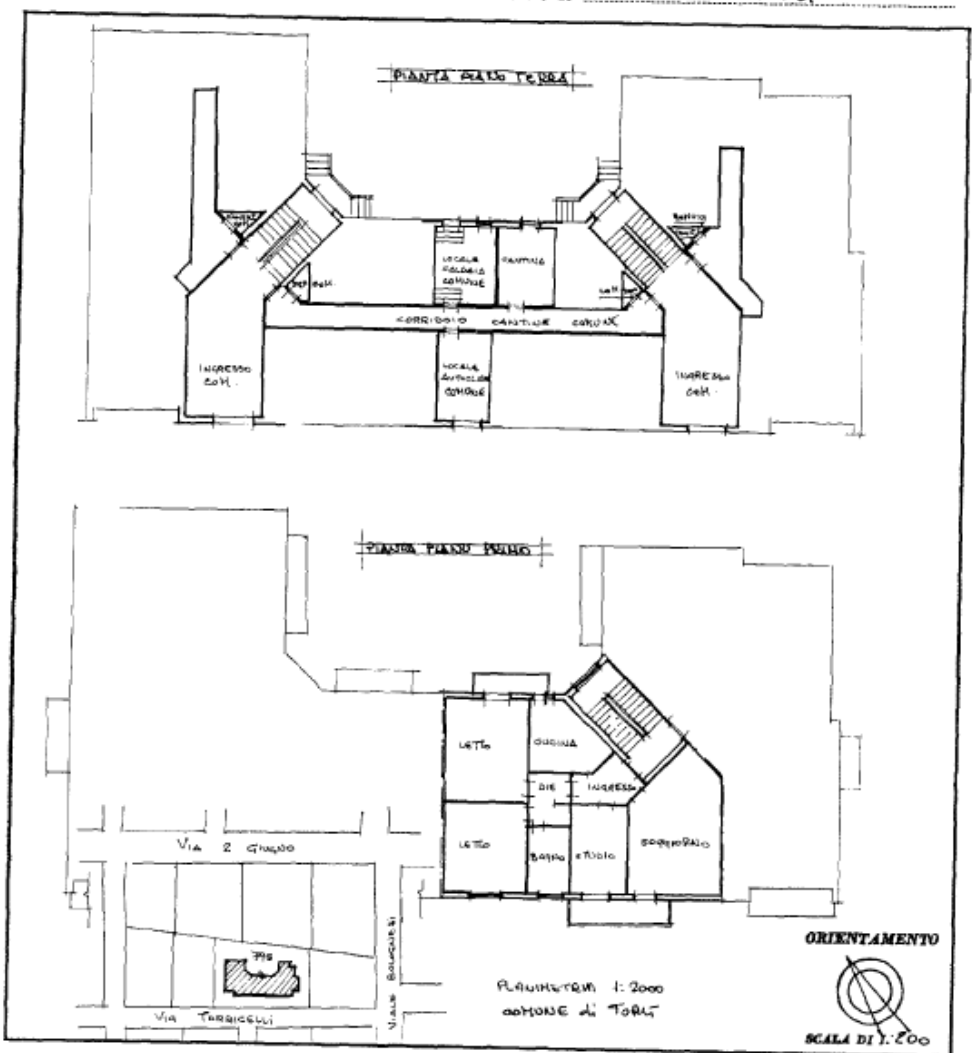
5 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FORLI *Via* TORRICELLI 12

Ditta Bolelli ODER *nato a* Bologna *il* 02.08.1924

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

24 GIU. 1986

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Fg. 202

Part. 795

Sub 16

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Di Mitri Morelli

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di FORLI al N° 1193

24 GIU. 1986

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di FORLI (D704) - < Foglio: 202 - Particella: 795 - Subalterno: 16 >
VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 1 n. T piano: T-1;

Data presentazione:24/06/1986 - Data: 09/05/2017 - n. T374069 - Richiedente: MRGNDR71B02A944O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/11/2025 Ora: 9.06.59 Segue
Visura n.: T51458 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025

Dati della richiesta	**Comune di FORLI' (Codice:D704)**
	Provincia di FORLI'
Catasto Fabbricati	**Foglio: 202 Particella: 795 Sub.: 16**

INTESTATO

1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 14/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	16			A/3	5	7 vani	**Totale: 120 m² Totale: escluse aree scoperte**: 117 m²**	**Euro 704,96**	Variazione del 14/10/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 1-T Piano T - 1											
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 159242 del 25/07/2001			**Partita**			**Mod.58**					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D704 - Foglio 202 - Particella 795

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	16			A/3	5	7 vani		**Euro 704,96 L. 1.365.000**	VARIAZIONE del 24/06/1986 Pratica n. 109973 in atti dal 22/05/2001 CLS - MOD.58 N.114321 (n. 14774V.1/1986)
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 1-T Piano T - 1											
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 159242 del 25/07/2001			**Partita**			**Mod.58**					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D704 - Foglio 202 - Particella 795

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/11/2025 Ora: 9.06.59 Segue
Visura n.: T51458 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	16			A/3	5	7 vani		**L. 1.365.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	(PT-1) n. 1-T; VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 1-T											
Notifica				**Partita**	1010671		**Mod.58**	-				
Annotazioni	di stadio: da verificare											

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	16			A/3	5	7 vani		**L. 2.646**	Voltura del 29/09/1986 in atti dal 21/10/1987 (n. 9047/1986)
Indirizzo	(PT-1) n. 1-T; VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 1-T											
Notifica				**Partita**	1010671		**Mod.58**	-				
Annotazioni	di stadio: da verificare											

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	16			A/3	5	7 vani		**L. 2.646**	VARIAZIONE del 24/06/1986 in atti dal 21/10/1987 (n. 1474/1986)
Indirizzo	(PT-1) n. 12; VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 12 Piano T - 1											
Notifica				**Partita**	9720		**Mod.58**	-				
Annotazioni	di stadio: da verificare											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	16			A/3	5	7 vani		L. 2.646	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	(PT-1) n. 12; VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 12											
Notifica					Partita	9720		Mod.58	-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNAsede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/09/2016 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione Volume 9990 n. 295 registrato in data 09/03/2017 - SUCC. TESTAM.DI RAFFUZZI LEILA Voltura n. 2019.1/2017 - Pratica n. FO0028624 in atti dal 23/03/2017		

Situazione degli intestati dal 18/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RAFFUZZI Leila nata a FORLI' (FC) il 02/07/1946	RFFLLE46L42D704Y*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/09/2016
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/1998 - RIUNIONE USUFRUTTO RAFFUZZI LUIGI Voltura n. 10147.1/1998 - Pratica n. 42850 in atti dal 23/02/2001		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RAFFUZZI Leila nata a FORLI' (FC) il 02/07/1946	RFFLLE46L42D704Y*	(99) Da verificare nuda proprieta fino al 18/04/1998
2	RAFFUZZI Luigi nato a FORLI' (FC) il 07/01/1910	RFFLGU10A07D704P*	(99) Da verificare usufrutto generale fino al 18/04/1998
DATI DERIVANTI DA	Documento del 29/09/1986 Voltura in atti dal 21/10/1987 Repertorio n.: 39888 Rogante A.MERCATALI Sede MODIGLIANA (FC) Registrazione UR n. 3890 del 17/10/1986 (n. 9047/1986)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOLELLI Oder nato a BOLOGNA (BO) il 02/08/1924	BLLDRO24M02A944C*	fino al 29/09/1986
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** 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).

Garage: foglio 202, particella 795, sub 13

Data: 28/09/2026 - n. T5748 - Richiedente: PLZLCU85A20C265X

* Scala originale non disponibile. *

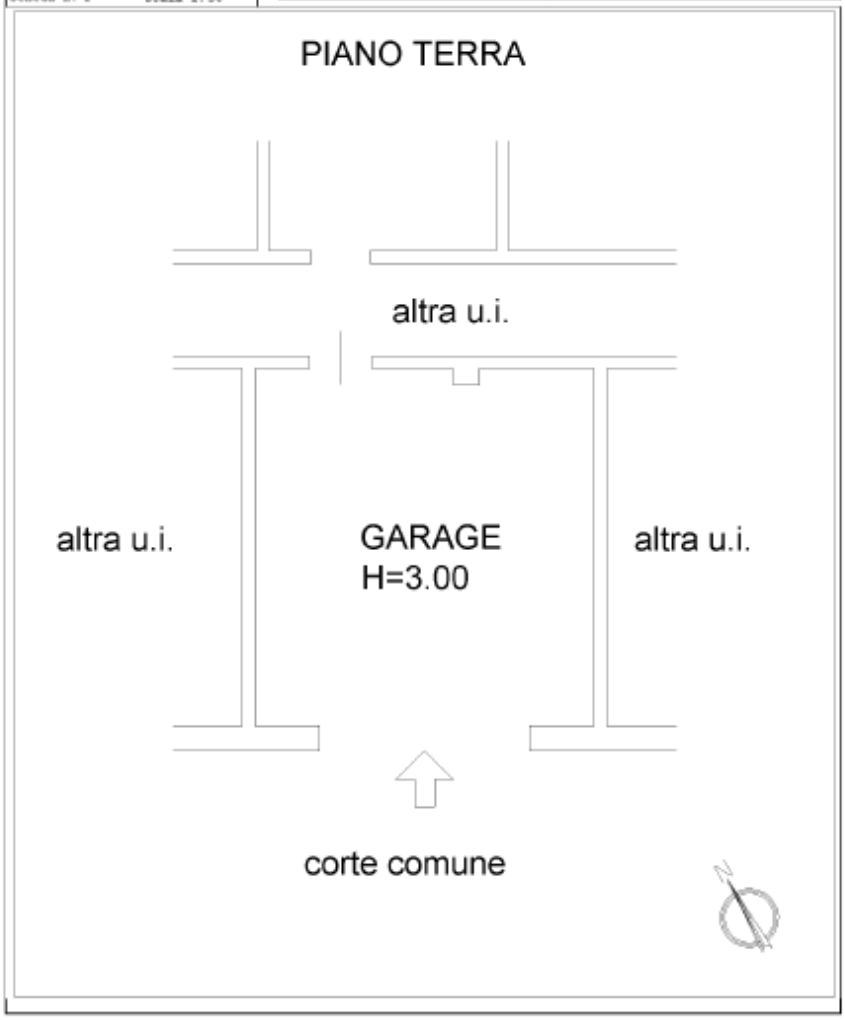
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forli'

Dichiarazione protocollo n. FO0041658 del 14/04/2026
Comune di Forli'
Via Evangelista Torricelli civ. 12

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 202
Particella: 795
Subalterno: 13

Compilata da:
Miraglia Andrea
Iscritto all'albo:
Perito Edile Dipendente Pubbl:
Prov. N.

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2026 - Comune di FORLI' (D704) - < Foglio 202 - Particella 795 - Subalterno 13 >
VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 12 Piano: T

Data: 28/09/2026 - n. T5748 - Richiedente: PLZLCU85A20C265X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/09/2026 Ora: 15.26.42 Segue
Visura n.: T209051 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2026

Dati della richiesta	**Comune di FORLI' (Codice:D704)**
	Provincia di FORLI'
Catasto Fabbricati	**Foglio: 202 Particella: 795 Sub.: 13**

INTESTATO

1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 15/04/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	13			C/6	4	18 m²	Totale: 18 m²	Euro 108,77	Variazione del 14/04/2026 Pratica n. FO0041658 in atti dal 15/04/2026 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 41658.1/2026)
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 12 Piano T											
Notifica				Partita	1010671		Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D704 - Foglio 202 - Particella 795

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	13			C/6	4	18 m²		Euro 108,77 L. 210.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI Piano T											
Notifica				Partita	1010671		Mod.58	-				

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/09/2026 Ora: 15.26.42 pag: 2 Segue
Visura n.: T209051 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2026

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	13			C/6	4	18 m²		Euro 0,16 L. 309	Voltura del 29/09/1986 in atti dal 21/10/1987 (n. 9047/1986)
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI Piano T											
Notifica				Partita	1010671		Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		202	795	13			C/6	4	18 m²		L. 309	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 14 Piano T											
Notifica				Partita	9720		Mod.58	-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNAsede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/09/2016 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione Volume 9990 n. 295 registrato in data 09/03/2017 - SUCC. TESTAM.DI RAFFUZZI LEILA Volura n. 2019.1/2017 - Pratica n. FO0028624 in atti dal 23/03/2017		

Situazione degli intestati dal 18/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RAFFUZZI Leila nata a FORLI' (FC) il 02/07/1946	RFFLLE46L42D704Y*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/09/2016
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/1998 - RIUNIONE USUFRUTTO RAFFUZZI LUIGI Volura n. 10147.1/1998 - Pratica n. 42850 in atti dal 23/02/2001		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RAFFUZZI Leila nata a FORLI' (FC) il 02/07/1946	RFFLLE46L42D704Y*	nuda proprieta fino al 18/04/1998
2	RAFFUZZI Luigi nato a FORLI' (FC) il 07/01/1910	RFFLGU10A07D704P*	usufrutto generale fino al 18/04/1998

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2026

Data: 04/09/2026 Ora: 15.26.42 Fine
Visura n.: T209051 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Documento del 29/09/1986 Voltura in atti dal 21/10/1987 Repertorio n.: 39888 Rogante A.MERCATALI Sede MODIGLIANA (FC) Registrazione UR n. 3890 del 17/10/1986 (n. 9047/1986)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOLELLI Oder nato a BOLOGNA (BO) il 02/08/1924	BLLDRO24M02A944C*	fino al 29/09/1986
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

F.4 Attestato di prestazione energetica

Sistema di **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

RegioneEmilia-Romagna

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: FORLI'

Indirizzo: Via Evangelista Torricelli n.12

Piano - Interno: 1-2

Coordinate Gis: LAT: 44.214204 LON: 12.044542

Destinazione d'uso: Residenziale

Classificazione DPR 412/1993: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
D704	/	202	795	16	/

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Ristrutturazione importante

Zona climatica: D

Anno di costruzione (presunto): 1986

Foto dell'edificio



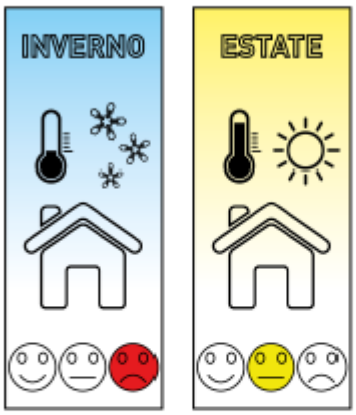
3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione invernale | Climatizzazione estiva non presente | Produzione acqua calda sanitaria | Ventilazione meccanica non presente | Illuminazione artificiale non presente | Trasporto di persone o cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonchè la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione Energetica del Fabbricato



Prestazione Energetica Globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 67,39 kWh/m² anno

Se esistenti: F 208,01 kWh/m² anno

NO Edificio a energia quasi zero

SOGGETTO CERTIFICATORE	TECNICO ABILITATO
04342 PER.IND. RINALDINI MARCO Timbro e firma	04342 PER.IND. RINALDINI MARCO Timbro e firma

Pag 1/4 **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** 04342-028426-2026

RILASCIATO IL 23/03/2026

VALIDO FINO AL 23/03/2036

Sistema di CERTIFICAZIONE ENERGETICA

RegioneEmilia-Romagna

5. IMPIANTI PRESENTI

	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H	HP elettrica aria-acqua-Caldaia a condensazione	2024	54626F5D-4CCA-4E35-80C4-148F3D9E728D	10,26	69.08%	66,62 [kWh/m2/anno]	51,68 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato: Energia elettrica da rete			Quantità annua consumata in uso standard: 1952,33 [kWhel/anno]		Emissioni di CO2 [kg/anno]: 845,75	
	Vettore Energetico Utilizzato: Energia elettrica da solare FV			Quantità annua consumata in uso standard: 666,39 [kWhel/anno]		Emissioni di CO2 [kg/anno]: 0,00	
	Vettore Energetico Utilizzato: ERES pompa di calore			Quantità annua consumata in uso standard: 4917,80 [kWh/anno]		Emissioni di CO2 [kg/anno]: 0,00	
	Vettore Energetico Utilizzato: Gas naturale			Quantità annua consumata in uso standard: 124,86 [Smc/ anno]		Emissioni di CO2 [kg/anno]: 235,35	
	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W	boiler elettrico	1990	Assente	1,20	23.78%	13,23 [kWh/m2/anno]	54,90 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato: Energia elettrica da rete			Quantità annua consumata in uso standard: 2747,76 [kWhel/anno]		Emissioni di CO2 [kg/anno]: 1190,33	
	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Quantità annua di energia prodotta	Quantità annua di energia autoconsumata	Quantità annua di energia esportata
PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA SOLARE FOTOVOLTAICO	Impianto fotovoltaico	2023	Assente	1,56	2627,62 [kWh/anno]	666,39 [kWh/anno]	1961,23 [kWh/anno]

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EPhnd [kWh/m²/anno]
Climatizzazione invernale	385,25	97,60	208,90	0,54	82,68
	Volume lordo [m³]	**Superficie utile [m²]**	**A sol,est [m²]**	**A sol,est / A sup**	**Y IE [W/m²k]**
Climatizzazione estiva	0,00	0,00	4,3767	0,038	0,0137

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EPgl,nren kWh/m² anno	EPgl,ren kWh/m² anno	kg/m² anno
106,58	79,85	24,69

SOGGETTO CERTIFICATORE

04342 PER.IND. RINALDINI MARCO Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 04342-028426-2026

RILASCIATO IL 23/03/2026

VALIDO FINO AL 23/03/2036

Sistema di CERTIFICAZIONE ENERGETICA

RegioneEmilia-Romagna

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice $EP_{gl,ren}$ raggiungibile con l'intervento (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice $EP_{gl,ren}$ raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 3	Impianto climatizzazione - Inverno - 3- Sostituzione del generatore di calore per riscaldamento mediante pompa di calore ad alta efficienza	NO	11,51	70,61	A1	70,61	A1

9. ENERGIA ESPORTATA

1961,23 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Energia elettrica

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Attestato di Qualificazione Energetica

Software di calcolo utilizzato: Edilclima EC700

11. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

	SI	NO
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	X	

in data: 27/02/2026

12. SOFTWARE UTILIZZATO

	SI	NO
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	X	
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?		X

13. ANNOTAZIONI

E' presente un impianto fotovoltaico centralizzato.

SOGGETTO CERTIFICATORE

04342 PER.IND. RINALDINI MARCO Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 04342-028426-2026

RILASCIATO IL 23/03/2026

VALIDO FINO AL 23/03/2036

Sistema di **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

RegioneEmilia-Romagna

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni . Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale ($EP_{gl,nren}$, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:


QUALITA' ALTA

QUALITA' MEDIA

QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO_2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO_2.

SEZIONE 8

Riporta le Raccomandazioni che classificano le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

7CB5F083-C49A-4E12-83DF-73580E55E194

SOGGETTO CERTIFICATORE

04342 PER.IND. RINALDINI MARCO

Timbro e Firma

Pag4/4

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

04342-028426-2026

RILASCIATO IL 23/03/2026

VALIDO FINO AL 23/03/2036

F.5 Foto degli esterni



Foto 1: affaccio su via Torricelli



Foto 2: ingresso carrabile



Foto 3: esterno garage



Foto 4: affaccio sul retro

F.6 Foto degli interni



Foto 5: ingresso



Foto 6: soggiorno



Foto 7: soggiorno



Foto 8: studio



Foto 9: studio



Foto 10: cucina



Foto 11: disimpegno



Foto 12: bagno



Foto 13: camera 1



Foto 14: camera 2



Foto 15: interno garage

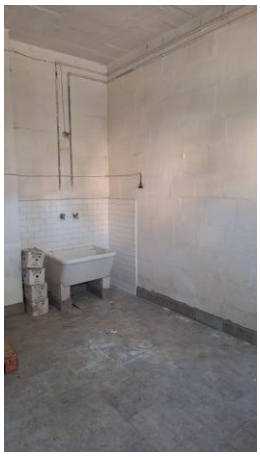


Foto 16: interno garage



Foto 17: cantina

F.7 Autorizzazione alla vendita

- Consiglio di amministrazione dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna del 19/12/2025 delibera prot. n.457366 del 23/12/2025;
- Comunicazione relativa alle operazioni di acquisto diretto di immobili di cui all'art. 2 c.1 del D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze 16 marzo 2012 (G.U. 23/4/2012) ed alle operazioni di vendita diretta di immobili a privati o ad enti della pubblica amministrazione di cui all'art. 2 c.5 e all. A al D.M. sopracitato. Invio al MEF-RGS del piano triennale di investimento 2026/2028 con PEC prot. n. 457529 del 23/12/2025.

Il prezzo base d'asta dell'immobile è pertanto pari ad **€ 178.335,00**.

VISTO
IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE
DEL PATRIMOMIO MOBILIARE E IMMOBILIARE
(dott. Daniele Riso)

Firmato digitalmente da
Daniele Riso
2026-09-28 12:53:53 +0200

FIRMA
IL RESPONSABILE UFFICIO GESTIONE TECNICA
(Ing. Luca Poluzzi)
firmato digitalmente

Digitally signed
by: Luca Poluzzi,
on: 28 settembre 2026