

SCHEDA n. 1 Unità immobiliari site in Viale Gian Battista Zappi, 10 Imola (BO).

1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN STIMA.

IMMOBILE 1.1 Foglio 242 mappale 518 sub. 43 cat. A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO;

IMMOBILE 1.2 Foglio 242 mappale 518 sub. 42 cat. C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO.

INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ:

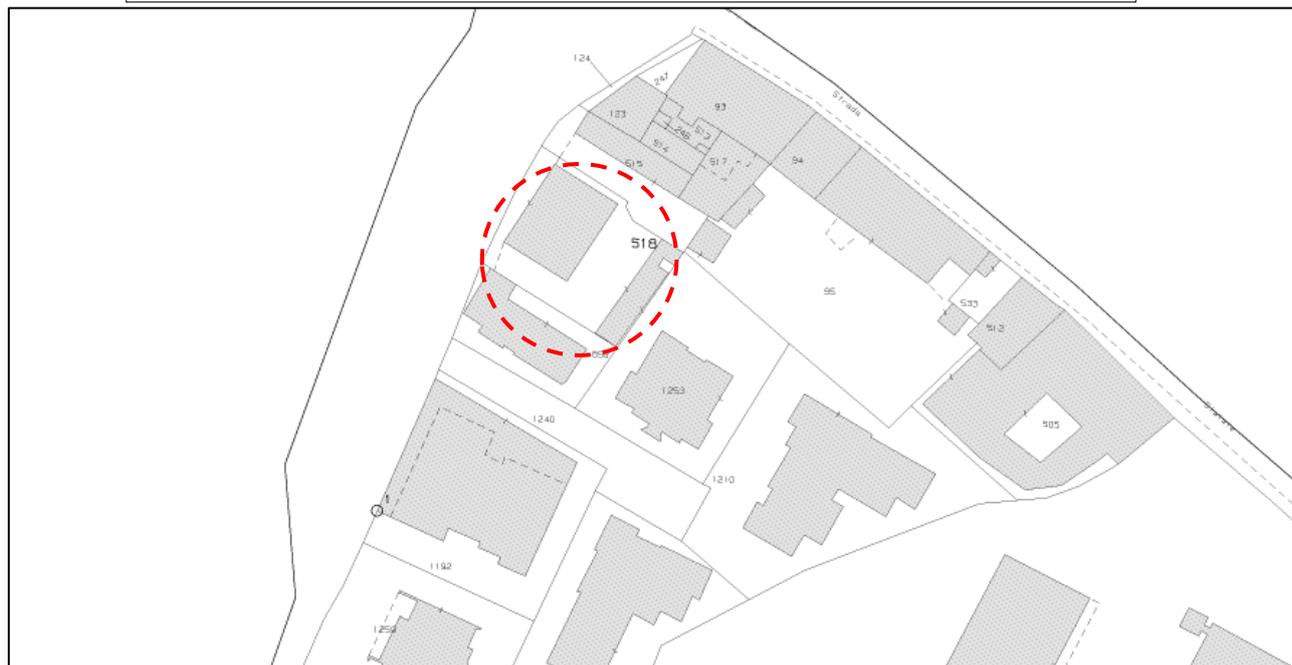
***** - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

***** - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

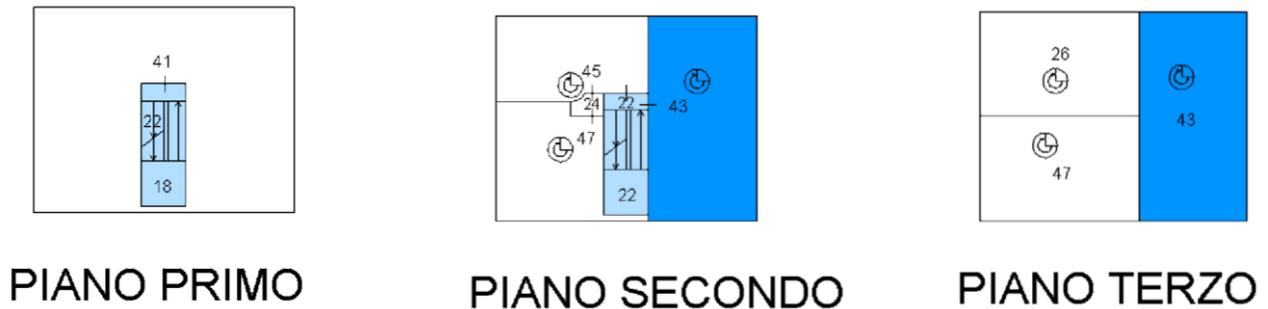
Dati derivanti da: Atto del 24/01/1994 Pubblico ufficiale TASSINARI I. Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 72621

- ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n. 3285.1/1994 in atti dal 25/04/1997.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 242 MAPPALE 518 – COMUNE DI IMOLA



ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 518



ELENCO SUBALTERNI MAPPALE 518

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
2	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
3	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
4	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
5	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
6	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
7	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
8	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T			AUTORIMESSA
9	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T			AUTORIMESSA
10	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T			AUTORIMESSA
11	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T			AUTORIMESSA
12	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T			AUTORIMESSA
13	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T			AUTORIMESSA
14	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
15	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI					SOPPRESSO
16	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T			B.C.N.C. INGRESSO E CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 20-38-40-41-42-44-45-47

17	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T-S1		B.C.N.C. VANO SCALA E CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 38-40-41-42-43-44-45-46
18	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T-1		B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. 40-41-42-43-45-47
19	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI				SOPPRESSO
20	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T-S1		LABORATORIO E DEPOSITO
21	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI				SOPPRESSO
22	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	2		B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. 42-43-45-47
23	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI				SOPPRESSO
24	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	2		B.C.N.C. PIANEROTTOLO COMUNE AI SUB. 45-47
25					SOPPRESSO
26					SOPPRESSO
27	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI				SOPPRESSO
28	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 8-9-10-11-12-13-20 DAL 30 AL 38 DAL 40 AL 47
29	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10			B.C.N.C. CORTE E TETTOIA COMUNE AI SUB. 8-9-10-11-12-13-20-40-41-42-43-44-45-47 E DAL 33 AL 38
30	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.8
31	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.9
32	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.10
33	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.11
34	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.12
35	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.13
36	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.37
37	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10			AUTORIMESSA
38	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	S1-T		ABITAZIONE
39	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.38
40	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	S1		CANTINA
41	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI		1		ABITAZIONE
42	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	S1		CANTINA
43	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	T-1 - 2-3		ABITAZIONE
44	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	S1		LOCALE DI DEPOSITO
45	VIALE GIANBATTISTA ZAPPI	10	2-3		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
46	viale gianbattista zappi	10	S1		CANTINA
47	viale gianbattista zappi	10	2-3		ABITAZIONE

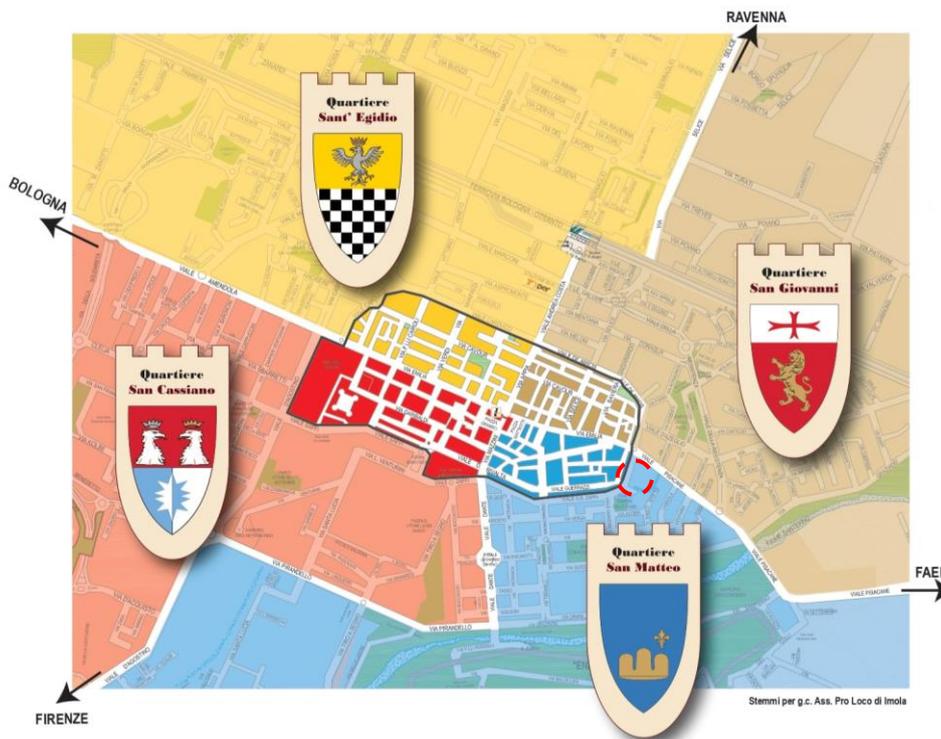
2 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO TERRITORIALE.

Imola è un comune italiano di 68.987 abitanti facente parte amministrativamente della città metropolitana di Bologna in Emilia-Romagna. La città è una delle “Sette Sorelle” di Romagna¹. È il maggior comune della

¹ Imola, Faenza, Forlì, Cesena, Rimini, Ravenna e Lugo, sono le sette città principali della Romagna. Vengono soprannominate *Al sèt surèli* (Le sette sorelle).

città metropolitana per estensione e il secondo per numero di abitanti, dopo Bologna. È sede amministrativa del Nuovo Circondario Imolese.

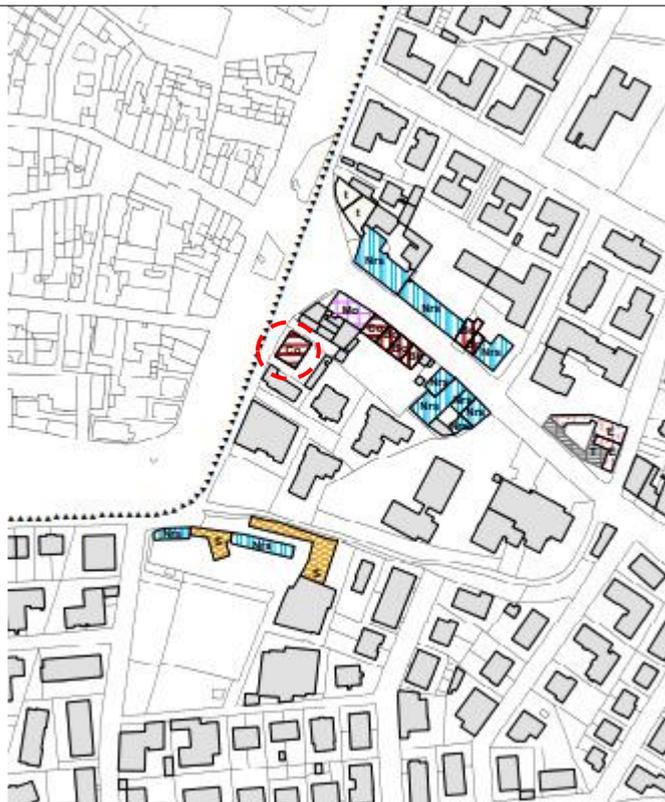
L'edificio che contiene l'abitazione oggetto di stima è posta lungo il viale Gian Battista Zappi, nel Quartiere San Matteo che occupa la porzione sud est della città. L'area a ridosso del centro storico è dotata di ampie zone verdi dove si annovera il "Giardino Curti" ed il "Parco Martiri delle Foibe".



L'unità abitativa oggetto della presente consulenza è posta in particolare al civico 10 del Viale G.B. Zappi (interno 5). L'alloggio si sviluppa al piano secondo e al piano terzo (sottotetto), con ingresso dal vano scala in comune con altre unità abitative. Al piano interrato, accessibile tramite il medesimo vano scala comune, è posta la cantina di pertinenza dell'alloggio.

L'immobile in esame, la cui epoca di costruzione è databile alla fine del XIX secolo, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione totale nel periodo 1990/93 e di un recente intervento di efficientamento energetico con la realizzazione di un "cappotto" termico e di coibentazione della copertura.

Stralcio RUE, Tavola 3, Foglio 2
Co – unità edilizia residenziale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare



VISTA AEREA FORNITE DAI SERVIZI GOOGLE



3 DESCRIZIONE GENERALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, fanno parte di un tipico palazzo a pianta regolare risalente alla fine del XIX secolo, costituito da complessivi 4 livelli abitativi (p. terra, primo, secondo e terzo), ai quali si

aggiunge un piano interrato adibito a servizi per la residenza (cantine) oltre alla corte pertinenziale esterna comune.

Caratteristiche strutturali:

- La struttura portante e le pareti sono in laterizio pieno di diversi spessori, da cm 45 al piano terra a cm 32 ai piani superiori. I solai sono in parte a volte in laterizio (verso il piano interrato) ed in parte a volte in laterizio con travi in ferro. Il solaio del sottotetto sembra essere in laterocemento.
- La copertura è composta da una struttura principale e secondaria in travi e travetti di legno, da tavelle, massetto di distribuzione, coibentazione, guaina impermeabilizzante e coppi in laterizio.



Caratteristiche impianti:

- Impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia e radiatori.

Le rifiniture dell'immobile sono risalenti all'epoca di ristrutturazione:

- Pavimentazioni piano secondo in piastrelle gres simil cotto, con bagno in ceramica.
- Pavimentazione piano terzo/sottotetto in parquet, con bagno in ceramica.
- Le pareti sono intonacate con esclusione di porzioni nei locali cucine e bagno a rivestimento in ceramica;
- I radiatori sono in acciaio;
- Infissi in legno con vetro doppio.

Superfici calpestabili:

L'appartamento (sub. 43) che si sviluppa su due piani, è composto dai seguenti vani:

Piano Secondo

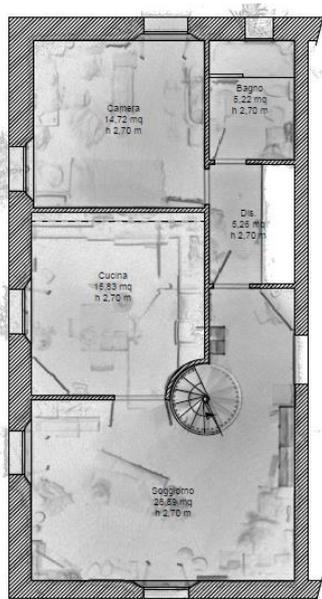
- Soggiorno 28,89 mq calpestabili;
- Cucina 15,83 mq calpestabili;
- Disimpegno 5,26 mq calpestabili;
- Bagno 5,22 mq calpestabili;
- Camera 14,72 mq calpestabili.

Piano Terzo (Sottotetto)

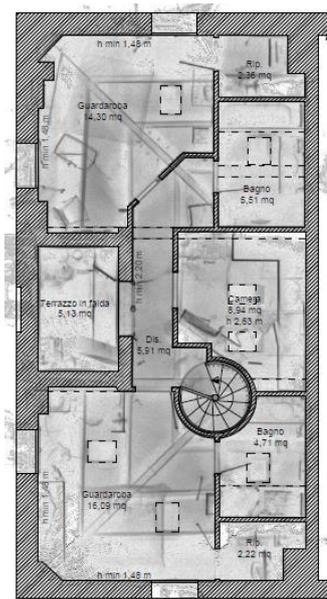
- Disimpegno 5,91 mq calpestabili;
- Guardaroba 16,09 mq calpestabili;
- Bagno 4,71 mq calpestabili;
- Ripostiglio 2,22 mq calpestabili;
- Guardaroba 14,30 mq calpestabili;
- Bagno 5,51 mq calpestabili;
- Ripostiglio 2,36 mq calpestabili;
- Terrazzo in falda 5,13 mq calpestabili.

Inoltre al piano seminterrato è presente un locale ad uso cantina (**sub. 42**) che misura 10,71 mq calpestabili.

PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO INTERRATO

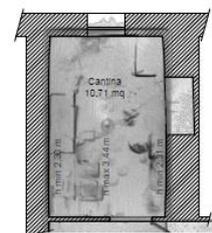


FOTO PIANO SECONDO



FOTO PIANO TERZO





FOTO PIANO INTERRATO



4 TITOLI ABILITATIVI.

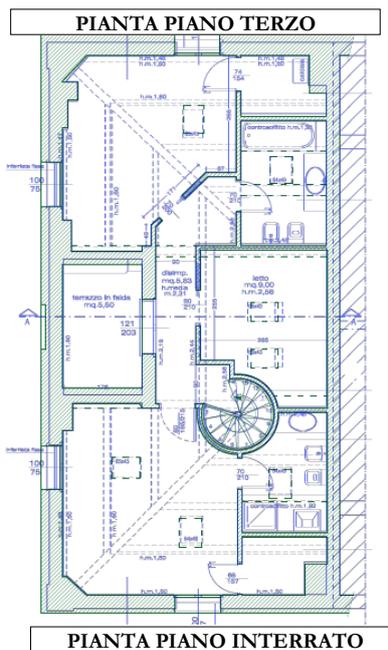
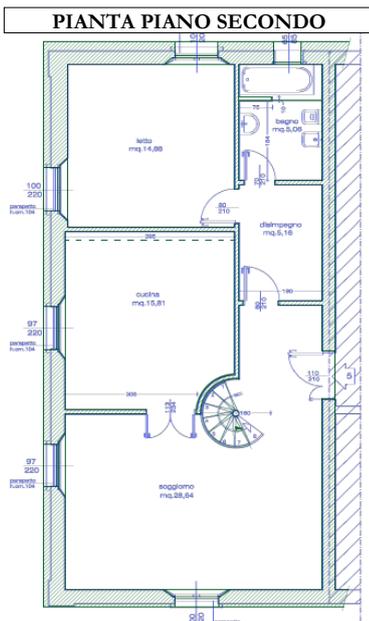
L'accesso agli atti pubblici del Comune di Imola, ha concesso i seguenti titoli abilitativi:

- ❖ **Concessione Edilizia prot. n. 18132 prot. U.T. n. 32** richiesta il 25/07/1989 e rilasciata il 07/02/1990 alla società [REDACTED] – *Ristrutturazione di fabbricato;*
- ❖ **Concessione Edilizia in Variante prot. n. 23608 prot. U.T. n. 419** richiesta il 17/09/1990 e rilasciata il 03/11/1990 alla società [REDACTED] – *Variante C.E. n. 32 del 07/02/1990;*
- ❖ **Abitabilità con sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario prot. n. 13313 prot. U.T. n. 3** richiesta il 17/04/1992 e rilasciata il 08/01/1993 alla società [REDACTED] – *Riferita alla C.E. n. 32/1990 e alla successiva variante C.E. 419/1990;*
- ❖ **Super Denuncia di Inizio Attività prot. n. 30805 prot. U.T. n. 530/A/2002** depositata il 18/06/2002 dai sig.ri ***** – *Manutenzione straordinaria e cambio d'uso da superficie accessoria a utile;*

- ❖ Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria prot. n. 3100 presentata il 31/01/2022 dai sig.ri ***** – *Modifiche prospettiche e interne;*
- ❖ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. n. 38317 presentata il 14/11/2022 dal sig. ***** ***** in qualità di amministratore di condominio – *Manutenzione straordinaria con opere interne nelle parti comuni del fabbricato condominiale;*
- ❖ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata D.L. 34/2020 “Superbonus” prot. n. 39358 presentata il 21/11/2022 dal sig. ***** in qualità di amministratore di condominio – *Isolamento termico delle superfici opache verticali, sostituzione di finestre comprensive di infissi e sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale.*

CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla **sola corrispondenza grafica** agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall’amministrazione comunale, per quanto all’appartamento si osserva la **sostanziale corrispondenza** all’elaborato grafico di cui al **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n. 3100/2022**, salvo tolleranze costruttive ai sensi dell’art. 19 bis della L.R. 23/2004.

In riferimento alla cantina si osserva la **corrispondenza** all’elaborato grafico di cui al **Concessione Edilizia in Variante n. 419/1990**, salvo difformità tollerate ai sensi dell’art. 19 bis L.R. 23/2004.

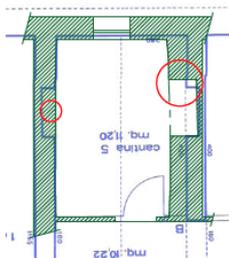


In riferimento alle tolleranze descritte all'art. 19 bis della LR 23/2004

-  Rilevato
-  Legittimo

SOVRAPPONTO CON L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO disponibile riguardante l'appartamento – S.C.I.A. Sanatoria n. 3100/2022

SOVRAPPONTO CON L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO disponibile riguardante il piano seminterrato – C.E. Variante n. 419/1990



Si è provveduto al rilievo strumentale dell'alloggio e degli accessori oggetto di stima, mentre non si è provveduto al rilievo delle parti condominiali e dell'involucro dell'edificio, il cui eventuale accertamento è rimandato alla competenza dell'amministrazione del condominio. Altresì per le medesime competenze condominiali non si è provveduto alla verifica della presenza/necessità di certificazione di prevenzione incendi ed impiantistica.

5 CONFORMITÀ CATASTALE.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali:

- ❖ Foglio 242 mappale 518 **subalterno 43** cat. A/3 APPARTAMENTO cl. 3 – Consistenza 7 vani – Sup. catastale totale 158 mq (tot. escluse aree scoperte 156 mq) – R.C. 668,81 € – Indirizzo catastale Viale Gianbattista Zappi n. 10 – Piano T-1-2-3.

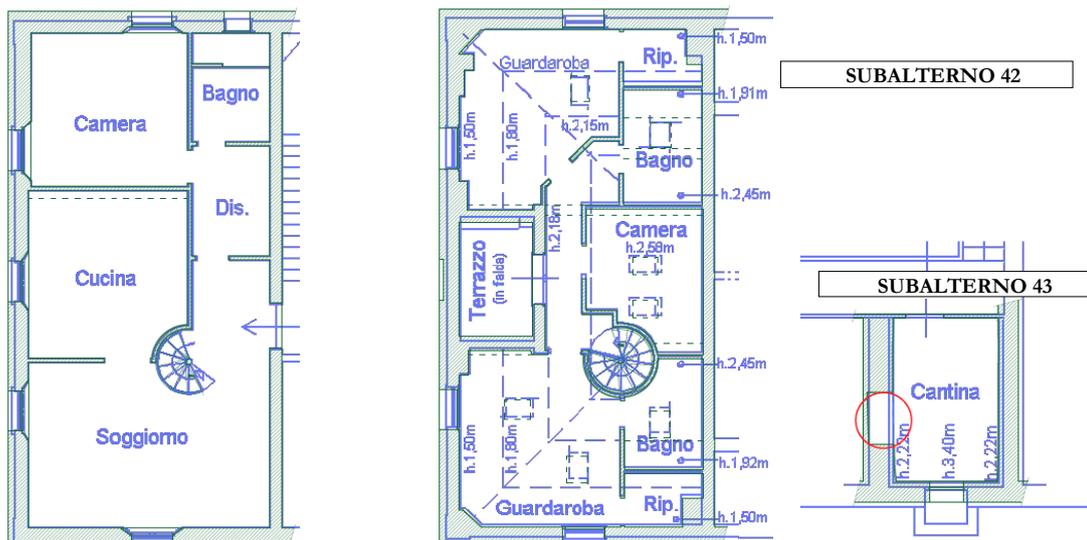
CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 518 sub. 43** è **conforme** alla planimetria depositata prot. n. BO0004330 del 14/01/2022, salvo l'eventuale aggiornamento a seguito delle opere di efficientamento energetico che hanno comportato l'ispessimento delle murature perimetrali (eventuale aumento di classe a seguito dell'efficientamento energetico da verificare).

- ❖ Foglio 242 mappale 518 **subalterno 42** cat. C/2 CANTINA cl. 7 – Consistenza 10 mq – Sup. catastale totale 16 mq – R.C. 18,59 € – Indirizzo catastale Viale Gianbattista n. 10 – Piano S1.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 247 sub. 2** è **conforme** alla planimetria depositata prot. n. BO0004330 del 14/01/2022, salvo la presenza di nicchia in muratura.

-

SOVRAPPOSTO PLANIMETRIA CATASTALE – FOGLIO 242 MAPPALE 518



6 STATO OCCUPAZIONALE.

L'immobile risulta occupato dalla parte convenuta sig. *****.

7 DATI DIMENSIONALI.

Totale superficie calpestabile appartamento P.2° = 69,92 mq

Totale superficie calpestabile appartamento P.3° = 56,33 mq

Totale superficie calpestabile terrazzo P.3° = 5,13 mq

Totale superficie calpestabile cantina S.1° = 10,71 mq

Totale Superficie commerciale² IMMOBILE 1.1 = 168,17 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

Abitazione 166,22 mq + (Terrazzo comunicante 6,49 mq x 0,3)

Totale Superficie commerciale IMMOBILE 1.2 = 15,46 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

² NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteria generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteria per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

8 **PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ.****Valore di mercato e valore cauzionale.**

Il **valore di mercato** è: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il prezzo di mercato di un’immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell’immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all’esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati. Il valore costituisce l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette.

In particolare nell’analisi complessiva delle **unità immobiliari** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobile e destinazione d’uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell’edificio in termini tecnico-strutturali.

- Affacci esterni, esposizione, panoramicità;
- Ubicazione della proprietà immobiliare (in relazione anche alla destinazione d'uso), vicinanza delle proprietà immobiliari rispetto ai primi servizi ed accessibilità.
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva delle singole unità immobiliari e pertinenze insieme per l'intero in stima, grado di finiture dell'alloggio e delle pertinenze, stato conservativo (anche in relazione all'uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali, di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario. Sono state verificate alcune aperture (finestre e porte) ma non si è compiuta una verifica puntuale delle condizioni del sistema di chiusura e tenuta. Lo scrivente non informazioni specifiche circa le spese condominiali ordinarie.

Va precisato che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale³. Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta dei beni. Il documento *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* elaborate nel maggio 2011 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *"Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi"*.

³ IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: "Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara".

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

➤ Compravendite recuperate:

1. Compravendita del 05/2023:

Viale Gian Battista Zappi n. 14, Foglio 242, particella 1210, cat. A/3, consistenza 173 mq, cat. C/6, consistenza 29 mq, Zona OMI C1; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 240.000,00 (duecentoquarantamila), prezzo medio 1.270 €/mq.

2. Compravendita del 03/2023:

Via Manzoni n. 1, Foglio 241, particella 887, cat. A/3, consistenza 237 mq, Zona OMI B2; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 190.000,00 (centonovantamila), prezzo medio 802 €/mq.

3. Compravendita del 01/2023:

Via Molino Vecchio n. 6, Foglio 143, particella 1258, cat. A/3, consistenza 104 mq, cat. C/6, consistenza 12 mq, cat. C/2, consistenza 8 mq, Zona OMI C1; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 220.000,00 (duecentoventimila), prezzo medio 1.950 €/mq.

4. Compravendita del 01/2022:

Viale Carlo Pisacane n. 12, Foglio 143, particella 67, cat. A/3, consistenza 82 mq, cat. C/2, consistenza 10 mq, Zona OMI C1; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 115.000,00 (centoquindicimila), prezzo medio 1.357 €/mq.



➤ BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate: report relativo 1° semestre 2023:

Valori riferiti al comune di Imola, zona semi-centrale C1 Casoni – V. Veneto – A. Costa – D'Azeglio.

Considerata la forbice di valore relativa ad abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.



Titolo in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: IMOLA

Fascia/zona: Semi-centrale/CASONE - VENETO - ALCOSTA - D'AZEGLIO

Codice di zona: C1

Microne catastale n.: 2

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	1400	1900	L	6	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2250	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1750	L	4,5	7,5	L
Box	NORMALE	850	1250	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	700	900	L			

➤ **Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023** (report relativo al 2023 per valori di stima e compravendita per tipologia, stato conservativo, superficie e zona): Valori riferiti al comune di Imola, nella zona Colombarina.

272 **PROVINCIA DI BOLOGNA** 2023

8 **COMUNE IMOLA** ZONA **COLOMBARINA**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il quartiere Colombarina confina con il fiume Santarno...

...e con l'Autodromo è stata una delle prime zone d'espansione nel dopoguerra.

273 **PROVINCIA DI BOLOGNA** 2023

8 **COMUNE IMOLA** ZONA **COLOMBARINA**

COMPRAVENDITE
(VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE)

ABITAZIONI				
STATO	NUOVI RISTRUTTURATI INTERAMENTE	RISTRUTTURATI INTERAMENTE	BUFFO STATO	DA RISTRUTTURARE
MIN. €	1.800	1.500	1.200	900
MAX. €	2.200	1.800	1.500	1.100

UFFICI		NEGOZI	
STATO	NUOVI RISTRUTTURATI	BUFFO STATO	SCARSO INTERESSE COMMERCIALE
MIN. €	1.500	1.000	800
MAX. €	1.800	1.200	1.000

AUTORIMESSE			POSTI AUTO	
TIPO	NOI ENTRO 5 ANI	NOI OLTRE 5 ANI	POSTI AUTO SCOPERTI	POSTI AUTO COPERTI
MIN. €	10.000	16.000	5.000	N.D.
MAX. €	14.000	20.000	8.000	N.D.

(VALORI ESPRESSI IN EURO A CORPO)

LOCAZIONI
(ABITAZIONI E AUTORIMESSE: VALORI ESPRESSI IN EURO/CANONE MENSILE - NEGOZI E UFFICI: VALORI ESPRESSI IN EURO/ MQ/ANNO)

ABITAZIONI			UFFICI		NEGOZI		AUTORIMESSE		
TIPO	NUOVI RISTRUTTURATI	3-4 ANNI	5 ANNI OLTRE	NUOVI RISTRUTTURATI	BUFFO STATO	ELEVATO INTERESSE	SCARSO INTERESSE	ENTRO 5 ANI	OLTRE 5 ANI
MIN. €	350	450	550	70	50	90	60	40	50
MAX. €	450	550	700	90	70	120	70	50	70

IMMOBILE 1.1

Foglio 242 mappale 518 **sub. 43** cat. A/3 APPARTAMENTO = **168,17 mq SLC**

Superficie catastale Totale: 158 mq, Totale escluse aree scoperte: 156 mq

IMMOBILE 1.2

Foglio 242 mappale 518 **sub. 42** cat. C/2 CANTINA = **15,46 mq SLC**

Superficie catastale Totale: 16 mq

Pertanto, in relazione a quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che l'appartamento e la cantina possano riscontrare un interesse di trattazione alla cifra complessiva di **240.000,00 €**.

Quota ***** Proprietà per 1/2 = **120.000,00 €**.

Quota ***** Proprietà per 1/2 = **120.000,00 €**.

Li 05/02/2024

Adriano Borri



In allegato:

- A) Documentazione fotografica
- B) Documentazione catastale
- C) Elaborati grafici di rilievo
- D) Precedenti edilizi
- E) Comparativi
- F) Verifica APE