

RELAZIONE DI STIMA

~ o ~ o ~ o ~

MEDICINA (BO), FRAZIONE CROCETTA,

VIA SAN VITALE EST n.4544

**Intero fabbricato costituito da locale commerciale Bar/Trattoria-
Pizzeria e due appartamenti**

~ o ~ o ~ o ~

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
1.1 Informazioni e documenti di riferimento.....	2
1.2 Ipotesi di stima e limitazioni.....	2
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL BENE.....	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
4. PARTI COMUNI E SERVITÚ	5
5. PROVENIENZA E GRAVAMI	5
6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	7
7. SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA	7
7.1 Situazione urbanistica	7
7.2 Regolarità edilizia	7
7.3 Impianti	13
8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.....	14
8.1 Localizzazione e accessibilità	14
8.2 Caratteristiche generali dell'immobile	14
8.3 Descrizione delle unità immobiliari.....	15
9. CONSISTENZA COMMERCIALE.....	16
9.1 Criteri di misurazione della consistenza	16
9.2 Consistenza del bene	18
10. CRITERI GENERALI DI STIMA	18
10.1 Aspetto economico	18
10.2 Procedimento di stima e indagini di mercato.....	18
11. STIMA DELL'IMMOBILE	22
12. VALORE DI MERCATO DELLE QUOTE DI PROPRIETÁ	28
13. CONCLUSIONI	28
ELENCO ALLEGATI	30

1. PREMESSA

Il Dott. ---, quale professionista incaricato dall'Organismo di Composizione della Crisi ex art.14-ter, commi 1 e 2, L. 3/2012, ha incaricato il sottoscritto **ing. Giovanni Manaresi**, con studio in Bologna via Santo Stefano n.132, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Bologna al n.4137/A, **di redigere una relazione di stima, riferita alla data di redazione della stessa**, dell'immobile citato in testata. **Scopo della presente stima è di esprimere il più probabile valore di mercato della quota di proprietà di ---**, per un possibile trasferimento nell'ambito di una procedura di composizione della crisi da sovra-indebitamento ex Legge n.3/2012. Eseguito il sopralluogo in data 29.06.2023 ed i dovuti rilievi il sottoscritto ha redatto il seguente giudizio di stima.

1.1 INFORMAZIONI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Per l'espletamento dell'incarico, si è fatto riferimento alla seguente documentazione:

- relazione particolareggiata dell'Organismo di Composizione della crisi;
- visure catastali, planimetrie ed estratto di mappa catastale, acquisiti dal sottoscritto in via telematica dalla Banca dati del Catasto (Sister);
- situazione urbanistica e relativa normativa, acquisita dal sottoscritto in via telematica dal sito internet del Comune di Medicina;
- copia delle pratiche edilizie inerenti al fabbricato, acquisite dal sottoscritto presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Medicina;
- copia degli atti di provenienza del bene.

1.2 IPOTESI DI STIMA E LIMITAZIONI

La presente relazione è fondata sulle seguenti ipotesi di lavoro e limitazioni.

- **La data di riferimento della presente valutazione è quella di redazione della stima.**

- Non sono state effettuate verifiche presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, pertanto **la valutazione prescinde da eventuali ipoteche o altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.**

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL BENE

Fabbricato cielo-terra sito in Medicina (BO), frazione Crocetta, via San Vitale Est n.4544 costituito da:

- Bar/trattoria-pizzeria al piano terra composto da ingresso, tre sale da pranzo, zona bar, cucina, deposito, zona lavaggio, disimpegno, blocco servizi igienici e spogliatoio con w.c., di complessivi mq 277, oltre a un dehors adibito a sala pranzo;
- Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, per complessivi mq 135, oltre ad una loggia di mq 18;
- Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno, per complessivi mq 83.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Medicina, come segue.

Fg.	Part.	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
187	139	9	via San Vitale Est n.4544, p.T	-	C/1	2	200 mq	Tot.:231 mq	€ 1.724,97
187	139	6	via San Vitale Est n.4544, p.T-1	-	A/3	3	6 vani	Tot.:148 mq Tot.escl.aree scop.:142 mq	€ 526,79
187	139	7	via San Vitale Est n.4544, p.T-1	-	A/3	3	4,5 vani	Tot.:91 mq Tot.escl.aree scop.:91 mq	€ 395,09

- I **subb. 9 e 6** risultano intestati a
 - ---, *Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ---,*
 - ---, *Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.*
- Il **sub. 7**, invece, risulta **erroneamente** intestato a

- ---, *Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ---*,
- ---, *Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di comunione dei beni con ---*,
- ---, *Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di comunione dei beni con ---*,
- ---, *Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni*".

In realtà, gli intestatari attuali sono solamente i sig.ri --- e --- (comproprietari della quota di 1/2 ciascuno) per avvenuto consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso di entrambi i coniugi --- e ---.

È necessario aggiornare la Banca Dati presentando Voltura Catastale per "Riunione di usufrutto".

Il fabbricato insiste su terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 187, particella 139, Ente Urbano di mq 1.323. La variazione alla sagoma dell'edificio è stata denunciata con Tipo Mappale n.77920 del 20.07.2021.

Gli immobili, così come sopra censiti, derivano dalle seguenti denunce catastali:

- P.139/9: *Variazione per Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni* Prot. BO0095457 del 22.09.2021, in atti dal 23.09.2021, con cui sono stati soppressi i preesistenti subb.3, 4 e 5, censiti in data 01.09.1987 rispettivamente come C/3, C/6 e C/1;
- P.139/6: *Variazione* Prot. A2851 del 01.09.1987;
- P.139/7: *Variazione* Prot. A2851 del 01.09.1987.

Completano la proprietà la corte circostante comune a tutto il fabbricato e il vano scala, comune solamente agli appartamenti del piano primo. Tali parti comuni sono individuate come Bene Comune Non Censibile, (b.c.n.c.), con i subalterni 1 e 2 graffati tra loro.

~ o ~ o ~ o ~

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n. 78, convertito in legge dalla L. n. 122/2010, art. 19, si

dichiara quanto segue.

I dati e le planimetrie catastali dei due alloggi (sub.6 e 7) sono conformi allo stato dei luoghi. Sulla base delle misurazioni effettuate in loco, però, non trovano riscontro le superfici catastali pubblicate dall’Agenzia delle Entrate in data 09.11.2015. Il dato di superficie, attualmente, non rileva ai fini della rendita, pertanto, non implica l’obbligo di variazione catastale.

Per quanto riguarda il bar-trattoria/pizzeria, si dichiara che i dati e la planimetria catastali non sono conformi allo stato dei luoghi in quanto non rappresentato il dehors sul retro. Si tratta di una struttura temporanea (da rimuovere entro 10 anni dal titolo edilizio del 2019) ma dotata di chiusure laterali e copertura, pertanto, è necessario denunciarla con variazione catastale.

4. PARTI COMUNI E SERVITÙ

Trattasi di un fabbricato cielo-terra, le cui parti comuni sono stabilite dalla legge e/o per destinazione e indicate negli atti di provenienza.

Dal punto di vista catastale è individuata un’unità immobiliare (Particella 139 sub.1 graffata a sub.2), censita come Bene Comune Non Censibile, e corrispondente al cortile (sub.1) e al vano scala (sub.2).

Nell’elaborato planimetrico è precisato che il sub.1 è comune a tutti i subalterni mentre il sub.2 ai soli appartamenti del piano primo (sub.6 e 7).

Non risultano servitù né vincoli e oneri.

5. PROVENIENZA E GRAVAMI

Gli immobili appartengono in comproprietà in ragione di ½ ciascuno a: --- e ---.

~ O ~ O ~ O ~

Con atto di vendita in data 05.04.1979, a ministero notaio --- di Bologna, repertorio n.19450, trascritto a Bologna il 04.05.1979 all'art.8145, i coniugi --- e ---, in regime di comunione legale dei beni hanno acquisito la quota indivisa di ½

del terreno su cui sorge l'attuale fabbricato, ora mappale 139 (ex mappali 106, 107 e 139 su cui allora insistevano edifici differenti).

In data 05.03.1987, con atto di vendita a ministero notaio --- di Conselice, repertorio n.13348/2495, trascritto a Bologna il 03.04.1987 all'art.7570 i coniugi hanno acquisito la nuda proprietà della restante quota indivisa di ½.

In data 08.10.1987, con rogito a ministero notaio --- di Conselice, repertorio n.14981/2758, trascritto a Bologna il 04.11.1987 all'art.19936 i coniugi, hanno acquisito l'usufrutto della quota indivisa di ½, divenendo così pieni proprietari del citato terreno e degli immobili ivi presenti.

Eseguita la costruzione dell'attuale fabbricato insistente sulla particella 139 (già mapp. 106, 107 e 139) i sig.ri --- e --- hanno donato l'usufrutto vita natural durante con diritto di reciproco accrescimento dell'appartamento distinto con il sub 7 ai signori --- e ---, con atto Dr. --- di Conselice, in data 15.03.1988, repertorio n.16262/2967, trascritto a Bologna il 14.04.1988 all'art.7989.

Nel procedimento esecutivo immobiliare del Tribunale di Bologna RGE 70/06 contro ---, la sua quota dei diritti sul fabbricato è stata trasferita ---, sebbene detta quota fosse in comunione legale.

A seguito del decesso dei coniugi --- e ---, si è riunito l'usufrutto e i nudi proprietari sono divenuto pieni proprietari.

Atti pregiudizievoli.

Il sottoscritto è stato esonerato da accertamenti ipotecari, pertanto, la valutazione prescinde da eventuali ipoteche o altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Confini. Strada via San Vitale Est, beni --- e beni ---.

Occupazione. Dalla relazione prodotta agli atti dal Dott. --- si evince che il locale commerciale al piano terra, ad uso trattoria e bar (**sub.9**), è occupato dalla società ---, società riconducibile al figlio della comproprietaria ---.

Sentito il commercialista della società, non risulta stipulato alcun contratto di

comodato ad uso gratuito tra --- e la sig.ra ---. Per quanto concerne il rapporto tra la predetta società e l'altro comproprietario, benché richiesto, non è stato fornito alcun contratto di locazione o di comodato.

L'appartamento più grande (**sub.6**) è abitato dalla sig.ra --- e dalla sua famiglia, mentre l'altro appartamento (**sub.7**) è attualmente vuoto e non locato.

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per il trasferimento degli immobili dovranno essere prodotti gli attestati di prestazione energetica (APE) delle tre unità catastali (Bar/trattoria-pizzeria sub.9, n.2 appartamenti subb. 6 e 7).

7. SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

7.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale l'immobile in oggetto ricade in "*Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali - AUC*", normati dall'art.5.2.3 delle Norme Tecniche di P.S.C. e, in particolare, secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio ricade in "*Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti - AUC_A1*", normati dall'art.1.2.2 delle norme R.U.E..

7.2 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto era stato incaricato della stima degli stessi beni immobili nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Bologna RGE 70/06 contro ---, pertanto, era già in possesso delle pratiche edilizie, reperite fino alla data della perizia (24.08.2006).

In seguito a richiesta del 13.10.2022 Prot. 0020719/2022, in data 22.11.2022 si è presa visione delle pratiche edilizie successive. In data 03.03.2023, è stato necessario effettuare un secondo accesso al SUE in quanto non era stata messa a disposizione una pratica del 2007. In quell'occasione è stato possibile visionare

anche le licenze di costruzione inerenti ai fabbricati preesistenti, mai emerse nei precedenti accessi.

Dagli accertamenti espletati presso il SUE, risulta che i due fabbricati preesistenti, individuati con le particelle 106 e 107, **sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n.6825, rilasciata in data 30.01.1952, cui ha seguito permesso di abitabilità n.119 – Prot. 5010, rilasciato il 10.02.1953; Licenza Edilizia n.6252, rilasciata in data 24.10.1953, cui ha seguito permesso di usabilità n.164 – Prot. 8673, rilasciato il 17.04.1954; Licenza Edilizia Prot. n.4730, rilasciata in data 13.08.1956.

Il nuovo fabbricato (Part.139), è realizzato come ampliamento dei preesistenti, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione di costruzione n.32/85**, prot. n.8010/84, pratica n.251/84, **rilasciata il 06.05.1985;**
- **Concessione di costruzione n.33/87**, prot. n.8010/84, pratica n.1683/86, **rilasciata il 25.03.1987;**

seguiti da:

- **Autorizzazione di Abitabilità Prot. 9325/90/TT/pn Reg.n.19/93, rilasciata in data 22.12.1993.**

L'abitabilità è stata rilasciata sulla base dei seguenti presupposti, indicati nell'atto: *“Visti i verbali d'ispezione in data 21/1/1991 del Servizio di Igiene Pubblica USL n.24 Dott.ssa --- e in data 2/4/1991 del Responsabile U.O. Edilizia Privata --- a ciò delegato dai quali risulta che la ristrutturazione di abitazioni e negozi ... è stata eseguita in conformità del progetto approvato di cui a concessione edilizia n.32 rilasciata in data 6/5/85 e concessione edilizia di variante n.33 del 25/3/1987 ... vista la denuncia catastale presentata all'U.T.E. di Bologna in data 1/9/1987”.*

Poi sono state rilasciate le ulteriori seguenti pratiche edilizie minori:

- Nulla osta per opere edilizie prot. n.96/00958 Pratica n.1996/009 del 25.01.1996 per l'installazione di un barbecue;
- Autorizzazione di costruzione n.98/009 del 21.01.1998, prot. n.97/18537 pratica n.1997/330, per l'installazione di tende parasole;
- Autorizzazione di costruzione n.99/069 del 29.11.1999, prot. n.99/18785 pratica n.1999/264, per l'installazione di insegna luminosa;
- Nulla osta edilizio n.03/101 del 25.09.2003, prot. n.03/03690 pratica n.2003/083, per l'installazione di insegna luminosa.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti ulteriori atti amministrativi:

- **Permesso di costruire n.07/069**, prot. n.8701, pratica n.2006/250, **rilasciato il 15.06.2007**, seguito da
- **Certificato di agibilità parziale Prot. 10878 Reg.n.15 del 29.07.2008**, relativo all'immobile ad uso pizzeria-ristorante
- Nulla osta edilizio n.09/079 del 26.05.2009, prot. n.09/05003 pratica n.2009/091, per l'installazione di un pergolato
- **Atto monocratico n.184 del 18.10.2017**, relativo alla sanatoria edilizia per cambio d'uso da autorimessa a ristorante e alla realizzazione di struttura esterna in ampliamento.
- **Atto monocratico n.29 del 30.01.2019**, relativo alla realizzazione di un dehors a servizio dell'attività di ristorazione e di n.4 gazebi di carattere accessorio da installarsi in area verde pertinenziale. Il parere di conformità edilizia e urbanistico, parte integrante dell'atto, precisa che si tratta di **permesso di costruire a termine**, ovvero con decadenza alla cessazione dell'attività di ristorazione e comunque allo scadere dei 10 anni dal rilascio dell'atto monocratico (29.01.2029).

~ o ~ o ~ o ~

Immobile ad uso bar/trattoria-pizzeria al piano terra (sub.9)

I due atti monocratici sopra citati (n.184/2017 e n.29/2019) riguardano la porzione d'immobile ad uso commerciale al piano terra.

In particolare, l'atto del 2017 ha per oggetto la sanatoria delle opere abusive riscontrate tra lo stato di fatto e i titoli edilizi originari (concessione n.32/85 e variante n.33/87), consistenti essenzialmente nel cambio d'uso dell'autorimessa per accorpamento al bar/trattoria, oltre alla costruzione in ampliamento di una struttura esterna da adibire a sala. Per gli interventi, onerosi, era dovuto un importo di complessivi € 17.827,88, suddivisi in € 5.869,64 (per oneri di urbanizzazione U1+U2 e Costo di Costruzione), € 5.869,64 (sanzione per sanatoria) e € 6.088,60 (monetizzazione quota verde e quota parcheggi).

In data 21.11.2017, Prot. 21118/2017, è stato comunicato l'inizio dei lavori, con pagamento della prima rata degli oneri.

La validità dell'autorizzazione era subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel parere di conformità urbanistica edilizia del SUE, che nello specifico prevedeva **la corresponsione della seconda rata degli oneri, pari a € 8.638,94, a fine lavori.** Agli atti del Comune non risulta comunicata l'ultimazione dei lavori (la scadenza naturale del titolo era il 21.11.2020, prorogata per lo stato di emergenza al 29.06.2022), né versata la seconda rata degli oneri, pertanto, il titolo è decaduto.

Inoltre, non essendo stata presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, l'immobile adibito a ristorante nella sua conformazione finale e attuale è privo di "usabilità".

A parere del sottoscritto, la sanatoria delle opere interne (accorpamento dell'ex garage al bar/trattoria con cambio d'uso) si è comunque perfezionata in quanto l'importo versato con la prima rata copre interamente la quota prevista per la sanzione, ma la costruzione della sala in ampliamento sul retro è realizzata "senza titolo" in quanto decaduto.

Poiché la normativa urbanistica è invariata rispetto a quella vigente al momento del rilascio dell'atto monocratico, è evidente che il titolo può essere ripresentato e le opere possono essere sanate, mediante la presentazione di un **Permesso di Costruire a sanatoria e la corresponsione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (U1+U2+CC+Monetizzazioni) che, indicativamente, ammonta a circa € 18.000,00.**

Anche se, come detto, la nuova costruzione in ampliamento è da regolarizzare completamente per decadenza del titolo, di seguito si indicano le difformità rilevate dal progetto depositato.

- La sala in ampliamento è lievemente più grande (mq 35,00 anziché mq 34,00), per lievi differenze delle misure lineari. Anche l'altezza minima misurata al tavolato risulta lievemente maggiore (m 2,48, anziché m 2,40).
- All'interno della sala principale della trattoria-pizzeria è stata realizzata una "zona lavelli" e una parete *separé* all'ingresso del bagno.
- All'interno della sala bar è stata realizzata una nicchia per contenere i frigoriferi.
- La pianta del piano terra presenta errori di rilievo: alcune misure nel bar e nella sala ristorante sono errate.
- Risulta aperta la porta di collegamento con il vano scala (apertura preesistente non chiusa).

~ o ~ o ~ o ~

Per quanto riguarda le strutture "a termine" (da rimuovere alla cessazione dell'attività insediata e comunque entro il termine di dieci anni) autorizzate con atto monocratico del 2019, si sono rilevate difformità.

Il dehors principale (per n.20 posti) è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato, mentre i quattro gazebi previsti sono, in realtà, un unico manufatto in legno, più grande. Inoltre, sull'area scoperta annessa all'attività, in parte di

proprietà dei confinanti, sono presenti ulteriori n.2 gazebi e un box in lamiera. Le strutture non autorizzate presenti sul lotto di proprietà (box in lamiera e gazebo sul lato sud) devono essere rimosse. Le altre, insistenti su lotto di terzi e pertinenti all'attività di ristorazione e non all'immobile, non rilevano ai fini della presente stima.

~ o ~ o ~ o ~

Appartamenti al piano primo (sub.6 e 7)

Per quanto riguarda il piano primo, per la verifica della conformità edilizia, occorre riferirsi alle concessioni edilizie di ampliamento n.32/85 e n.33/87.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune modeste difformità, in particolare:

- i muri del vano scala sono stati realizzati di spessore pari a cm 10 anziché cm 30;
- è stata ridotta la larghezza del terrazzo a favore di un piccolo aumento di superficie dell'alloggio;
- l'altezza delle finestre sul retro e sul lato nord risulta di m 1,60 anziché m 1,70;
- nell'alloggio minore (sub 7) si è rilevato lo spostamento di due muri divisorii nel bagno e nella camera confinante con il disimpegno
- nell'alloggio maggiore (sub 6) si è riscontrato un lieve spostamento di alcuni tramezzi e la presenza della risega di una canna fumaria in una delle camere da letto.

Tutte le difformità riscontrate, sopra descritte e meglio rappresentate nello schema grafico allegato, sono state realizzate credibilmente in fase di ampliamento dell'edificio in quanto lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali depositate nel 1987. Pertanto, **non costituiscono violazione edilizia**, in quanto rientrano nella definizione "**difformità tollerate in sede di agibilità**", di cui all'art. 19 bis-comma 1-ter, L.R. 23/2004. Infatti, l'abitabilità dell'intero

fabbricato è stata rilasciata sulla base di accertamenti da parte di funzionari incaricati (ufficio Tecnico ed ufficio Igiene), di cui ai verbali sopra richiamati.

La circolare esplicativa P.G. n.2018.0410371 della Regione Emilia-Romagna, al punto 1.4, precisa che *“dette tolleranze devono essere dichiarate dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l’immobile”* e che *“Per le pratiche edilizie soggette a controllo sistematico e per quelle facenti parte del campione da controllare, lo Sportello Unico dovrà preliminarmente valutare se le difformità evidenziate presentano o meno i requisiti delle diverse fattispecie di tolleranza fin qui descritte. In caso di esito positivo di tale valutazione, lo S.U. non dovrà assumere alcun provvedimento, prendendo atto in fase istruttoria che dette difformità non costituiscono abuso edilizio; in caso di esito negativo, dovrà comunicare al privato e al professionista incaricato le proprie valutazioni, nell’osservanza di quanto previsto dall’art.10-bis della legge n. 241 del 1990 e, dopo aver esaminato le eventuali osservazioni ricevute, comminare le sanzioni amministrative previste dalla L.R. n.23 del 2004 per le parziali difformità”*.

Con riferimento alle difformità ascrivibili a *“tolleranze costruttive”*, si rappresenta che, qualora il SUE non le ritenesse tali, sarebbero comunque sanabili mediante C.I.L.A. a sanatoria con il pagamento di una sanzione massima di € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria.

7.3 IMPIANTI

Premesso che non sono stati eseguiti accertamenti sullo stato e la funzionalità degli impianti, presso l’Archivio Edilizia del Comune di Medicina è stata reperita solamente la seguente Dichiarazione di conformità:

- Nuovo impianto del gas relativo al bar-trattoria. Dichiarazione sottoscritta da --- depositata al Comune di Medicina il 10.05.2008.

8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

8.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Gli immobili si trovano a Medicina (BO), nella località Crocetta, un piccolo agglomerato di case disposto lungo la Strada Statale n.253 “San Vitale”, a circa Km.2,5 dal centro comunale, in mezzo alla campagna della pianura bolognese.



8.2 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Il **lotto** su cui insiste il fabbricato in parola ha una superficie catastale di mq 1.323, è situato in fregio alla via San Vitale per cui, di fatto, tutta l'area ricade in fascia di rispetto stradale. Ha giacitura piana e una conformazione planimetrica irregolare data dall'andamento curvilineo della strada adiacente.

L'edificio è posto al centro del lotto. L'area circostante è prevalentemente pavimentata e recintata su due lati con rete metallica plastificata su muratura intonacata. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada, sul fronte non recintato.

L'area cortiliva prospiciente la strada, comune a tutte le unità immobiliari dello stabile, è utilizzata anche per il posteggio delle auto dei clienti del Bar/Trattoria-Pizzeria. È quasi interamente pavimentata con betonelle in cemento autobloccanti; una piccola porzione a sud è lasciata a prato su cui vi insistono alcune essenze arboree.

Il **fabbricato** si eleva due piani fuori terra e ha una conformazione planimetrica irregolare perché connotata da quattro larghezze diverse che diminuiscono da est verso ovest. Al centro dell'edificio vi è il vano scala comune ai due appartamenti posti al primo piano. Il piano terreno è occupato interamente dall'immobile destinato a pubblico esercizio di Bar/Trattoria-Pizzeria.

L'atrio ha pavimenti in granito e pareti intonacate e tinteggiate con fascia lungo la scala finita a smalto oleosintetico; la scala ha pedate e alzate in granito.

Struttura. Il fabbricato ha struttura in conglomerato cementizio armato con tamponamento in muratura intonacata e tinteggiata, ad eccezione delle murature curvilinee che raccordano le diverse larghezze, realizzate in "Leca blocco" faccia a vista. I solai e la copertura piana sono in laterizio armato.

Tutto l'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

8.3 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Bar/Trattoria-Pizzeria (sub 9). Il locale commerciale è composto da due zone distinte, con accessi indipendenti ma collegate internamente: una è il bar, con annessa saletta (complessivi circa mq 70) e l'altra è la trattoria/pizzeria, con ingresso e ampia sala (complessivi circa mq 80), ulteriore sala sul retro (circa mq 35), cucina, deposito e lavaggio (complessivi circa mq 65) e servizi in comune (spogliatoio e w.c. per personale e clientela, di complessivi circa mq 27). È annesso alla struttura un dehors di circa mq 40, adibito a ulteriore sala pranzo con accesso dalla zona bar.

Finiture. Il pavimento è prevalentemente in piastrelle di ceramica ed in parte in laminato. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica (nei servizi) o con pannelli "finta pietra" (nelle sale). I locali sono in parte controsoffittati in cartongesso.

Impianti. Il locale è riscaldato e raffrescato con pompe di calore. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia ed è dotato di quadro generale con interruttori differenziali e magnetotermici.

L'appartamento al primo piano (sub 7) si sviluppa sul lato sud dell'edificio e prospetta su tre lati (Sud, Est ed Ovest); è composto da soggiorno, cucina, bagno e due camere, per una superficie lorda complessiva di mq 83. La zona notte è

disimpegnata dalla zona giorno mediante un'appendice del soggiorno non delimitata da porte.

L'appartamento è luminoso e ha una distribuzione degli spazi funzionale.

L'appartamento al primo piano (sub 6) prospetta su tre lati (Nord, Est e Ovest) ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e una loggia su cui si affacciano il soggiorno ed una camera. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 135, oltre alla loggia di mq 18. È ben distribuito in quanto presenta una zona giorno ed una zona notte opportunamente disimpegnate.

Finiture degli appartamenti. Soggiorno, cucina e bagno hanno pavimenti in ceramica mentre le camere da letto in parquet. Le pareti sono intonacate con finitura civile, tranne che nei bagni e nelle cucine, in cui vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato di cui alcune con inserti in vetro; i serramenti sono in legno con vetrocamera. Le finestre dei soggiorni che si affacciano sul fronte strada hanno tapparelle in p.v.c., gli altri scuri esterni sono in legno a doghe.

Impianti. Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas a camera stagna e termosifoni in ghisa a piastra.

Gli impianti elettrici si sviluppano sottotraccia, dotati di quadro generale con interruttori differenziali ("salvavita") e magnetotermici.

9. CONSISTENZA COMMERCIALE

9.1 CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..."* ed in particolare all'Allegato C *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle*

unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo

per le abitazioni

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei balconi è computata nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la superficie eccedente.

per il pubblico esercizio

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria; nel computo della superficie commerciale è compresa la sala adiacente al retro del fabbricato, non regolare dal punto di vista edilizio ma sanabile; conseguentemente, nella stima vengono detratti i costi delle sanzioni.
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- per il 50% la superficie lorda dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- per quanto riguarda il dehors su retro, trattandosi di un’area esterna delimitata da pareti in legno e teli in pvc e coperta da tettoia, la sua superficie è stata determinata applicando il coefficiente del 20%.

Non si è tenuto conto, invece, e dei gazebo in quanto “temporanei” e in parte insistenti su terreno di altra proprietà, concesso in gestione all’attività di ristorazione.

La superficie come sopra determinata è arrotondata al metroquadro.

La valutazione dei beni è da considerarsi effettuata a corpo e non a misura.

9.2 CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza, sopra specificati, e precisando che il computo è stato effettuato sulla base delle misurazioni effettuate in occasione del sopralluogo, si ha:

Dati catastali			Locali	Piano	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq
Foglio	Part.	Sub.					
187	139	9	Bar e saletta	T	70,0	1,00	70
			Trattoria-Pizzeria	T	80,0	1,00	80
			Sala	T	35,0	1,00	35
			Cucina,zona lavaggio,deposito	T	65,0	0,50	33
			Blocco servizi	T	27,0	0,50	13
			Dehors	T	40,0	0,20	8
							317,0
187	139	6	Abitazione	1	135,0	1,00	135
			Loggia	1	18,0	0,30	5
							140
187	139	7	Abitazione	1	83,0	1,00	83
Totale							462

10. CRITERI GENERALI DI STIMA

10.1 ASPETTO ECONOMICO

Si determina il **valore di mercato degli immobili in parola**, alla data di riferimento.

Il valore di mercato di un'attività reale è definito come *“il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere)”*¹.

10.2 PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

Il cespite, nella sua complessità, presenta peculiarità per le quali non è

¹ Organismo Italiano di Valutazione (OIV), *Principi Italiani di Valutazione 2015*, Egea 2015, pag.27

direttamente applicabile il metodo sintetico comparativo. Peraltro, è scomponibile in parti tra loro sostanzialmente non complementari (abitazioni e pubblico esercizio) per ciascuna delle quali esiste un mercato che esprime dati sufficienti per procedere alla valutazione di ognuna. Si effettua, pertanto, una **stima per valori tipici** per cui il valore del complesso immobiliare è dato dalla somma di ciascuna porzione.

Per le **abitazioni**, la disponibilità di dati di mercato attendibili di beni comparabili a quelli oggetto di stima ha reso possibile l'utilizzo del **metodo di confronto di mercato**. Con tale procedimento di stima si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili di beni comparabili, contrattati di recente, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione.

Il procedimento prevede che, costruito il campione di comparazione, si effettui un "processo di aggiustamento", nel caso di specie di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori:

Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio cittadino, l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, la prossimità a giardini o parchi, le caratteristiche del tessuto urbano limitrofo.

Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici, il piano e la presenza o meno dell'ascensore, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico e/o ambientale, la panoramicità delle vedute, le caratteristiche costruttive del

fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

Inoltre, sono state esaminate fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in: *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*.

~ o ~ o ~ o ~

Per quanto riguarda il **bar-ristorante**, invece, essendoci poca disponibilità di dati di mercato attendibili di beni comparabili, ci si è avvalsi dell'“**approccio reddituale**”, “*che provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione*”². Tale metodo si basa sull'assunto che “*un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre*”³. Per semplicità espositiva si è ritenuto di poter procedere mediante il **metodo della capitalizzazione diretta**, che prescinde dall'analisi finanziaria sui redditi futuri e sulla durata dell'investimento. Secondo tale procedimento, tenuto conto che per gli immobili la vita utile è molto lunga, si presume accettabile l'ipotesi di una redditività illimitata nel tempo sicché la relazione tra reddito e valore è espressa dalla formula più semplice e di immediata applicazione:

$$V = R/i$$

Dove:

V = valore di mercato

R = reddito medio ordinario atteso

²Tecnoborsa, *Codice delle valutazioni immobiliari*, Terza edizione, 2011, pag.117

³ C. Ferrero, *La valutazione immobiliare. Principi e metodologie applicative*, Egea, 1996, pag.143

i = saggio di capitalizzazione.

È importante precisare che tale formula esprime un valore di mercato, come sopra definito, benché con la medesima formula si calcoli il valore attuale di una serie di annualità costanti illimitate e posticipate, ovvero un valore di capitalizzazione. In altre parole, viene assunto per l'immobile un reddito (lordo o netto) costante e illimitato il cui valore attuale, secondo il già menzionato algoritmo, è determinato dividendolo per il saggio di capitalizzazione (lordo o netto).

In punto a quale reddito adottare, in dottrina vi sono diversi orientamenti. Secondo la letteratura estimativa classica il reddito dovrebbe essere "netto", ossia ottenuto detraendo dai ricavi lordi, spese di manutenzione a carico della proprietà, spese di amministrazione, sfitto, inesigibilità, ammortamenti e imposte. Al contrario, la prassi più recente, confermata e prevista dagli *International Valuation Standards* e dal *Codice di Valutazione Immobiliare*, è orientata ad assumere come riferimento il ricavo lordo, tenendone conto, coerentemente, nel tasso di capitalizzazione.

La prassi immobiliare si fonda sulle seguenti considerazioni: a) il dato più attendibile, espresso dalle rilevazioni di mercato, è proprio il canone lordo; b) fra i costi dovrebbero essere compresi oneri finanziari e imposte che non dipendono strettamente dall'immobile ma dal soggetto proprietario; c) il reddito netto comporta la detrazione degli ammortamenti che sono trascurabili in un orizzonte temporale molto lungo. In buona sostanza, l'individuazione di un reddito netto medio costante comporterebbe complessità operative e arbitrarietà tali da non portare a risultati significativamente migliori rispetto a quelli conseguiti seguendo la prassi immobiliare.

~ o ~ o ~ o ~

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si

riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

11. STIMA DELL'IMMOBILE

Abitazioni.

Come detto i due appartamenti sono stimati *con approccio di mercato*, ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili comparabili a quelli oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Per quanto riguarda l'individuazione di beni comparabili, mediante ispezioni ipotecarie telematiche, sono stati reperiti i seguenti rogiti di appartamenti, recentemente compravenduti:



- Comparabile 1 - Rogito in data 03.09.2021 (atto notaio rep. n.11495/9005). Si tratta di un appartamento al piano terra in Medicina, via San Vitale n.4694/A: superficie catastale di mq 91, composto da ampia sala con angolo cottura,

disimpegno, due camere, un bagno, un ampio terrazzo e corte esclusiva, oltre a due cantine e una lavanderia al piano interrato. È annessa un' autorimessa di mq 21. Il prezzo convenuto è € 190.000 corrispondente a €/mq 1.872, considerando la superficie del box al 50%. Gli immobili sono parte di un condominio costruito nel 2006. Si tratta di un immobile di costruzione molto più recente a quello oggetto di stima, dotato di una corte esclusiva e autorimessa privata e in posizione più distante dalla strada. Ciò giustifica l'elevato prezzo unitario.

- Comparabile 2 - Compravendita in data 25.05.2021 (atto notaio rep. n.35669/5642) di un appartamento al piano terra in Medicina, via San Vitale n.4396/M: superficie catastale di mq 80, composto da ingresso/corridoio, tinello, cucina, due camere e un bagno, oltre a sottotetto non abitabile e non collegato internamente, al piano superiore. È annessa un' autorimessa di mq 17 al piano terreno e la quota di ½ di un' area cortiliva di mq 171. Il prezzo convenuto è € 115.000 corrispondente a circa €/mq 1.300, considerando la superficie del box al 50%. Gli immobili sono parte di un condominio costruito in data anteriore al 1967 e ristrutturato nel 1975.
- Comparabile 3: Compravendita in data 17.01.2022 (atto notaio rep. n.2546/2163) di un appartamento in Medicina, via Medesano n.57/G, ai piani terra e primo, di superficie catastale di mq 88, composto da cinque vani catastali e corte pertinenziale esclusiva (al rogito non è allegata la planimetria catastale, pertanto, non si conosce la distribuzione dei vani). Il prezzo convenuto è € 75.000 corrispondente a circa €/mq 852. L'appartamento fa parte di un edificio costruito in data anteriore al 1967, quindi più vecchio di quello oggetto di stima e, presumibilmente in peggiori condizioni di manutenzione.

- Comparabile 4: Compravendita in data 16.06.2021 (atto rep. n.2546/2163) di un appartamento al piano rialzato dello stabile in Castel Guelfo di Bologna, via Medesano n.88/B, di superficie catastale di mq 86, composto da quattro vani catastali e le seguenti pertinenze: corte esclusiva, autorimessa al piano seminterrato (mq 15) e quota di 1/22 sull'area cortiliva comune. Anche a questo atto non è allegata planimetria catastale. Il prezzo convenuto è € 155.015 corrispondente a circa €/mq 1.658, considerando la superficie del box al 50%. Gli immobili sono parte di un condominio costruito nel 2004, quindi molto più recente di quello oggetto di stima e in posizione ai margini dell'agglomerato, quindi più silenziosa.
- Comparabile 5: Compravendita in data 24.10.2022 (atto rep. n.15380/12128) di un appartamento al piano secondo dello stabile in Medicina, via Medesano n.123, di superficie catastale di mq 81, composto da due camere, soggiorno, cucina, bagno e balcone e le seguenti pertinenze: cantina, autorimessa (mq 22) e posto auto scoperto. Il prezzo convenuto è € 130.000 corrispondente a circa €/mq 1.413, considerando la superficie del box al 50%. Gli immobili sono parte di un condominio costruito nel 1992, poco più recente di quello oggetto di stima. Non risultano pratiche edilizie successive relative all'alloggio ma nel 2005 sono stati eseguiti lavori a livello condominiale.
- Comparabile 6: Compravendita in data 21.02.2022 (atto rep. n.43926/28224) di un monolocale al piano primo dello stabile in Medicina, via San Vitale Est n.4394/A, di superficie catastale di mq 53, con annessa cantina (mq 11) e autorimessa (mq 19). Il prezzo convenuto è € 90.350 corrispondente a circa €/mq 1.390, considerando la superficie del box al 50%. Gli immobili sono parte del medesimo condominio di cui al comparabile 1.

Per quanto attiene ai dati di mercato desumibili dalle fonti informative indirette, sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in: *Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP.*

Fonti informative indirette - Valori di mercato		€/mq min	€/mq max
O.M.I. 2-2022	Abitazioni civili - stato normale	1.250,00	1.600,00
Extraurbana / Frazioni di Crocetta-	Abitazioni civili - stato ottimo	1.450,00	1.750,00
Fiorentina-Portonovo-S.Antonio-	Abitazioni di tipo economico - stato normale	1.100,00	1.300,00
S.Martino	Abitazioni di tipo economico - stato ottimo	1.350,00	1.700,00
FIAIP 2023	Abitazioni in buono stato	1.400,00	1.700,00
Medicina, capoluogo	Abitazioni da ristrutturare	800,00	1.100,00

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e del successivo processo di aggiustamento.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in particolare del fatto che è oggetto di valutazione una quota indivisa del bene, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Appartamento p.T-1 (sub.5parte) mq.140 x €/mq 1.100,00 = € 154.000,00
Autorimessa p.T (sub.8) mq.83 x €/mq 1.200,00 = € 99.600,00

In cifra tonda, si assume come

Valore di mercato Alloggio sub.6= € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Valore di mercato Alloggio sub.7= € 100.000,00 (centomila/00)

~ o ~ o ~ o ~

Bar/Trattoria-Pizzeria.

Richiamando la descrizione del procedimento esposta al § 2.10.2, il valore di mercato cercato è espresso dalla formula.

V = R/i

Dove:

V = valore di mercato

R = reddito medio ordinario atteso

i = saggio di capitalizzazione.

~ o ~ o ~ o ~

Reddito lordo ordinario. Ci si avvale delle fonti informative indirette e, in particolare dei dati rilevati dalla FIAIP e OMI per negozi in stato normale, situati nel capoluogo.

Fonti informative indirette - <u>Canoni di mercato</u>		€/mq anno min	€/mq anno max
OMI 2-2022 Medicina, Capoluogo	Negozi - stato normale	74,40	87,60
FIAIP 2023 Medicina, capoluogo	Negozi - scarso interesse commerciale	60,00	80,00

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (localizzazione, contesto urbanistico, accessibilità) e intrinseche (stato di manutenzione, distribuzione degli spazi, finiture e dotazioni impiantistiche) si ritiene che potrebbe essere locato ad un canone unitario di circa €/mq anno 60,00.

$$R = \text{€/mq anno } 60,00 \times \text{mq } 239 = \text{€ } 14.340,00.$$

Tasso di capitalizzazione. La stima diretta del saggio di capitalizzazione si dovrebbe compiere attraverso la rilevazione di un campione di compravendite e di locazioni riguardante immobili dello stesso segmento di mercato. In altre parole, consisterebbe nel saggio medio espresso dal rapporto tra i canoni unitari noti e i prezzi unitari noti. La principale criticità di questa metodologia sta nell'esiguità informazioni sui prezzi di vendita. Infatti, il denominatore del rapporto costituirebbe proprio quella scala di prezzi noti che consentirebbe di formulare direttamente il giudizio di stima senza dover ricorrere alla capitalizzazione dei redditi.

Tuttavia, stante le finalità della stima, lo scrivente ritiene che, nella fattispecie, si possa utilizzare come saggio medio il rapporto tra i canoni unitari medi e i prezzi unitari medi individuati dalla FIAIP: circa 6,1%.

Secondo la prassi valutativa immobiliare, determinato il saggio medio, devono considerarsi quelle "influenze ascendenti o discendenti"⁴ che identificano in maniera puntuale i fattori che comportano un incremento (ascendenze) o una riduzione (discendenze) del rischio economico insito nello specifico bene immobiliare.

Nel caso di specie, in considerazione della qualificazione dell'ambiente esterno, della distanza dal capoluogo, dalle ridotte dimensioni dell'agglomerato abitativo e, conseguentemente, della scarsa appetibilità commerciale del bene, si ritiene di poter considerare un'influenza ascendente del saggio del +1,9%.

Pertanto, **si assume come tasso di capitalizzazione 8% (6,1%+ 1,9%).**

Richiamata la formula enunciata nella descrizione del procedimento di stima, da quanto sopra esposto, inserendo nella formula gli importi determinati, si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

$$V = R : i = € 14.340,00 : 0,08 = € 179.250,00$$

a cui vanno detratti i costi della regolarizzazione catastale (stimati a forfait in circa € 2.000,00) e l'importo della sanzione per la regolarizzazione edilizia (circa € 18.000,00):

$$V = € 179.250,00 - € 20.000,00 = € 159.250,00$$

Pertanto, in cifra tonda si assume

Valore di mercato: € 160.000,00 (euro centosettantamila/00)

~ o ~ o ~ o ~

Ricapitolando,

Alloggio p.1 (sub.6)	€ 150.000,00
Alloggio p.1 (sub.7)	€ 100.000,00
Bar-Trattoria (sub.9)	€ 160.000,00
Sommano	€ 410.000,00

⁴ C. Forte, B. De' Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, 1992, pag.147

A tale importo deve essere detratto l'importo della sanzione edilizia per regolarizzare l'ampliamento del ristorante (€ 18.000,00 oltre i diritti di segreteria). Pertanto, in cifra tonda, **il valore di mercato dell'intero fabbricato risulta € 390.000,00.**

12. VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ

Stimato € 390.000,00 il valore di mercato dell'intero fabbricato, il valore di mercato della quota di comproprietà pari ad un mezzo risulterebbe € 195.000,00. Tale valore sarebbe corretto solo nel caso in cui lo scopo della stima fosse lo scioglimento consensuale della comunione. Diversamente, poiché la quota indivisa di un bene immobile ha una scarsissima appetibilità commerciale, se lo scopo della stima è la determinazione del valore di mercato della quota indivisa per una possibile vendita a terzi, il valore di mercato della quota deve necessariamente essere ridotto di una percentuale che si reputa congrua nella misura del 25%.

Pertanto, il valore della quota indivisa di proprietà della sig.ra --- risulta:

€ 195.000,00 x 0,75 = € 146.250,00, in cifra tonda, **€ 150.000,00**

(euro centocinquantamila/00).

13. CONCLUSIONI

Si ritiene opportuno sintetizzare le risultanze estimative della presente relazione nei seguenti punti.

- Il valore di mercato alla data odierna del fabbricato in Medicina (BO), località Crocetta, via San Vitale Est n.4544, composto da due alloggi e un locale commerciale è di € 390.000,00.
- È oggetto della procedura di accordo di composizione della crisi da sovra-indebitamento, solo la quota indivisa in ragione di ½ appartenente alla sig.ra

---. Tenuto conto che si tratta di una quota indivisa e dello scopo della stima, il valore della quota è stimato € 150.000,00.

Ritenendo di avere dato un'esatta e corretta valutazione di quanto richiesto per il compimento dell'incarico conferito, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni inerenti al presente elaborato.

Bologna, 29 agosto 2023

In fede

ING. GIOVANNI MANARESI

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale
2. Visura Catasto Fabbricati per soggetto
3. Visure storiche Catasto Fabbricati P.139/6-7-9
4. Visura bcnc
5. Visura Catasto Terreni P.139
6. Elaborato Planimetrico P.139
7. Planimetrie catastali P.139/6-7-9
8. Atti di provenienza
 - a. Rogito in data 05.03.1987, Rep. n.13348/2495
 - b. Rogito in data 08.10.1987, Rep. n.14981/2758
 - c. Donazione in data 15.03.1988, Rep. n.16262/2967
9. Estratto urbanistica
10. Pratiche edilizie
 - a. Licenze edilizie ante 1967, relative ai fabbricati preesistenti
 - b. Concessione di costruzione n.32/85 del 06.05.1985
 - c. Concessione di costruzione n.33/87 del 25.03.1987
 - d. Autorizzazione di Abitabilità Reg.n.19/93 del 22.12.1993
 - e. Nulla osta n.96/00958 del 25.01.1996
 - f. Autorizzazione di costruzione n.98/009 del 21.01.1998
 - g. Autorizzazione di costruzione n.99/069 del 29.11.1999
 - h. Nulla osta edilizio n.03/101 del 25.09.2003
 - i. Permesso di costruire n.07/069 del 15.06.2007
 - j. Certificato di agibilità parziale Reg.n.15 del 29.07.2008
 - k. Nulla osta edilizio n.09/079 del 26.05.2009
 - l. Atto monocratico n.184 del 18.10.2017
 - m. Atto monocratico n.29 del 30.01.2019
11. Dichiarazione impianti
12. Inquadramento territoriale
13. Piante degli immobili con evidenziate le difformità
14. Documentazione fotografica
15. Estratto fonti informative