

## ■ Perizia di stima



- Oggetto  
**Abitazione sita in via Cavalle n. 31-33,  
località Mezzolara, Comune di Budrio (BO)**  
[REDACTED]

- Valutatore  
**Agr. Antonello Serra**  
Strada Maggiore n. 44 Bologna - Tel. 051-0392702



### ***Mandato e assunzioni preliminari***

Il perito ha ricevuto incarico in data 11/07/2023 [REDACTED] di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, sito in via Cavalle n. 31-33, località Mezzolara, Comune di Budrio (BO).

Il perito dichiara di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, né con la parte richiedente la valutazione.

Sopralluogo eseguito dal valutatore in data 14/09/2023.

La data della valutazione è riferita al giorno 06/10/2023.

### ***Oggetto di valutazione***

Bene 01 – Abitazione – via Cavalle n. 31-33, località Mezzolara, Comune di Budrio (BO).

**Bene 01 – Abitazione – via Cavalle n. 31-33, località Mezzolara, Comune di Budrio (BO).**

### ***Riferimenti Catasto Fabbricati***

I beni in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Budrio, Foglio 35, Particella 9:

- Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 22, Sup. Cat. mq. 26, R.C. € 117,03, via Cavalle n° 31-33, P T.
- Subalterno 9 graffato 10, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza vani 10, Sup. Cat. mq. 264 (totale escluso aree scoperte mq. 205), R.C. € 1.420,26, via Cavalle n° 33, P T-1.



### ***Descrizione del bene***

Il bene in oggetto sorge in zona rurale posta nelle immediate vicinanze della località Mezzolara, frazione del Comune di Budrio, assenti servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di fabbricato residenziale indipendente, integralmente ristrutturato nella prima metà degli anni '90, sviluppato su due piani fuori terra.

Lo stabile è formato da struttura portante in muratura faccia a vista, solai interpiano e copertura lignea a falde inclinate, dotata di manto in coppi di laterizio.

Esternamente presenta ottime condizioni manutentive, fatta eccezione per la presenza di lievi lesioni localizzate del paramento murario.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da soggiorno cucina abitabile, disimpegno, bagno, cantina, autorimessa e portico al piano terra, disimpegno, quattro camere, lavanderia e bagno al piano primo; dispone inoltre di ampia corte esterna esclusiva sulla quale insistono un fabbricato indipendente adibito a deposito ed un pergolato (dotato di copertura non permeabile realizzata in assenza di titolo abilitativo).

Le opere di finitura quali pavimenti parte in cotto, parte in legno, parte in ceramica, rivestimenti in ceramica in cucina e nei bagni, infissi in legno con vetrocamera dotati di scuri esterni in legno ed inferriate metalliche nel registro inferiore, sono generalmente di buona qualità e discretamente conservate.

Si segnala la presenza di lievi infiltrazioni di umidità provenienti dal coperto del fabbricato e filature nelle murature riconducibili ad assestamenti probabilmente consolidati.

Gli impianti tecnologici quali: riscaldamento mediante caldaia murale a gas, distribuito tramite radiatori in ghisa, elettrico ed idraulico sono indipendenti; non reperite dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti.

#### Calcolo delle consistenze superficiali (Superficie esterna lorda):

- superficie principale (abitazione)	mq.	201,00 c.a.
- superficie portico	mq.	26,50 c.a.
- superficie autorimessa	mq.	25,50 c.a.
- superficie cantina	mq.	13,50 c.a.
- superficie deposito esterno	mq.	15,00 c.a.
- superficie area esterna esclusiva	mq.	1.820,00 c.a.

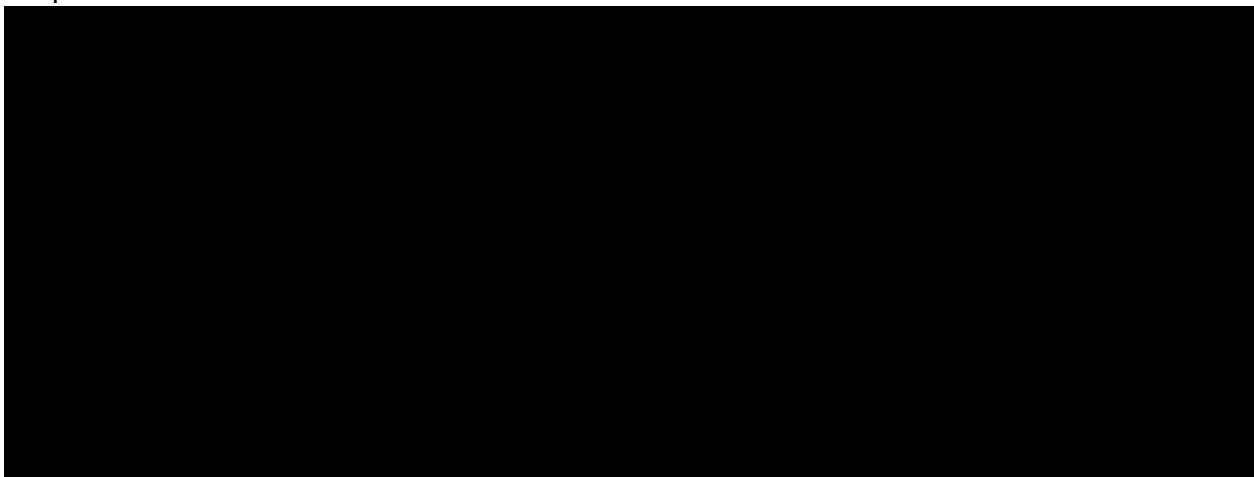


Indici mercantili applicati: superficie principale = 1,00; superficie portico = 0,10; superficie autorimessa = 0,50; superficie cantina = 0,25; superficie deposito esterno = 0,20.

Superficie commerciale complessiva (arrotondata) mq. 223,00 circa.

### ***Titolarità, provenienza***

Proprietà :



Provenienza dell'immobile:

L'attuale proprietà ha acquistato gli immobili in data 30/10/2014 mediante atto di compravendita del Notaio Marco Maltoni rep. 25925/16734, registrato a Forlì il 12/11/2014 al n. 6961 serie 1T e trascritto a Bologna il 13/11/2014 R.G. 39520 R.P. 29215, il 14/11/2014 R.G. 39746 R.P. 29385 e il 14/11/2014 R.G. 39747 R.P. 29386.

### ***Titoli abilitativi, regolarità edilizia, urbanistica e catastale***

Titoli abilitativi:

Fabbricato edificato antecedentemente al 1 Settembre 1967 (ante '67).

- Concessione Edilizia n. 263 prot. 11058 del 26/09/1990 rilasciata il 27/10/1990 (ristrutturazione);
- Concessione Edilizia n. 4 prot. 725 del 15/01/1991 rilasciata il 01/02/1991;
- Concessione Edilizia n. 114 prot. 6156 del 04/05/1991 rilasciata il 01/06/1991 (variante);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1193 prot. 8418 rilasciata il 15/10/1991;
- Autorizzazione Edilizia. prot. 4815 del 14/05/1991 (realizzazione pergolato);
- Concessione Edilizia n. 232 prot. 13359 del 17/09/1992 rilasciata il 07/11/1992 (realizzazione fabbricato accessorio);
- D.I.A. prot. 20901 del 20/09/2002 (modifiche prospettiche).



Strumento urbanistico:

Territorio rurale – ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art 4.6.3 del R.U.E.).

Immobile NON regolare sotto il profilo edilizio.

Si riscontra la chiusura della copertura di pergolato con assito e coppi, ulteriori lievi non corrispondenze tra stato rilevato e stato legittimo possono essere ricondotte alla definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

I costi per la regolarizzazione del bene sono stimati in € 5.000,00 circa.

### ***Valutazione del valore di mercato del bene***

Bene 01 – Abitazione – via Cavalle n. 31-33, località Mezzolara, Comune di Budrio (BO).

La valutazione è stata effettuata tenendo conto dei prezzi di immobili aventi caratteristiche simili ed appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene in oggetto.

L'indagine di mercato è stata sviluppata consultando l'applicazione "*Valori immobiliari dichiarati*", pubblicata sul sito internet di Agenzia delle Entrate.

I parametri impostati per la ricerca riguardano compravendite di immobili residenziali, avvenute nel periodo Ottobre 2021/Giugno 2023, all'interno di un ambito territoriale molto vasto, corrispondente all'intero territorio rurale circostante la località Mezzolara.

Le risultanze dell'indagine mostrano la presenza di un ristretto numero di compravendite riscontrate all'interno dei parametri fissati per la ricerca, delineando quindi la presenza di un segmento di mercato scarsamente vitale per il bene in oggetto.

I dati così rinvenuti risultano inoltre caratterizzati da alti livelli di variabilità ed incoerenza.

A completamento dell'analisi svolta, si è proceduto ulteriormente alla disamina delle principali offerte in vendita pubblicate dagli operatori di settore nel segmento di riferimento.

Si riportano a seguire le principali caratteristiche dei beni comparabili rinvenuti in seguito all'indagine di mercato svolta, selezionati ed utilizzati ai fini della presente valutazione:

- UNITA' A – Abitazione dotata di corte esclusiva, via San Donato n. 88, località San Martino in Sverzano, Minerbio (BO), superficie commerciale mq. 123,25, prezzo di compravendita € 160.000,00, stato manutentivo 2, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 27/04/2022, notaio Luca Montalti, rep. 2800/2388.



- UNITA' B – Abitazione indipendente, via Riccardina, località Mezzolara, Budrio (BO), superficie commerciale mq. 340,00, prezzo di offerta in vendita € 315.000,00 (già decurtato del margine di trattativa), stato manutentivo 2, (stato manutentivo subject 2), fonte dato pubblicazione sul sito Internet Immobiliare.it, Agenzia KapitalRE.
- UNITA' C – Abitazione dotata di corte esclusiva, via Casoni n. 23/A, Budrio (BO), superficie commerciale mq. 150,13, prezzo di compravendita € 90.000,00, stato manutentivo 1, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 27/04/2023, notaio Piero Peirano, rep. 51210/26486.

### ***Calcolo del valore di mercato del bene***

Bene 01 – Abitazione – via Cavalle n. 31-33, località Mezzolara, Comune di Budrio (BO).

La determinazione del valore di mercato dell'appartamento avviene mediante criterio di comparazione diretta, utilizzando il metodo di calcolo del Market Comparison Approach (MCA), come da schema di calcolo in allegato.

Il valore di mercato (arrotondato per eccesso) del bene è stimato pari ad € 233.000,00.

Il test di verifica della divergenza percentuale risulta assolto in quanto  $d = 4,57 < 5,00\%$ .

Da tale importo devono essere detratti € 5.000,00 circa, precedentemente stimati per i costi di regolarizzazione edilizia del bene.

### ***Conclusioni***

**Il valore di mercato complessivo del bene è stimato pari ad € 228.000,00**



\*\*\*

Il valore così ottenuto si riferisce alla piena proprietà libera da vincoli o diritti reali; nel caso esaminato la quota disponibile è, come detto, rappresentata dal diritto di usufrutto di 2/3.

Applicando il Decreto del Ministro dell'Economia e Finanze del 13/12/2022 in vigore per l'anno 2023 (pubblicato G.U. 30/12/2022), nel quale era stato disposto il saggio di interesse legale del 5,0%, le percentuali risultano le seguenti (in virtù dell'età dell'usufruttuario, compresa tra 67 e 69 anni): usufrutto 45%, nuda proprietà 55%, pertanto:

$$€ 228.000,00 \times 45\% = € 102.600,00 \times 2/3 = € \quad 68.400,00$$

**Il valore virtuale (\*) della quota indivisa di 2/3 di usufrutto è pari ad € 68.400,00.**

(\*) Si definisce valore virtuale in quanto non di mercato, derivato da meri calcoli matematici, quota priva di interesse commerciale, non vendibile.

IL VALUTATORE  
Agr. Antonello Serra

