

TRIBUNALE DI MODENA

Liquidazione

RG. 4/2023

Giudice Dott.ssa Camilla Ovi
Curatore Dott. Andrea Pivetti

Perizia di stima

ex fondo agricolo

Via Ziribega, 28

Comune di Valsamoggia

Fraz. Monteveglio

studioRxC

Strada Gherbella 294

41126 Modena/Italia

<https://rxstudio.com>

Geom. Luca Righi

Phone +39.335.311417

righi@rxstudio.com

Indice

Premesse

- 4 Dati della procedura e conferimento incarico
- 5 Due Diligence
- 6 Limitazioni dell'elaborato peritale
- 8 Metodologia valutativa
- 9 Metodo del confronto di mercato
- 11 Analisi delle superfici

Relazione

- 14 Beni oggetto di stima
- 14 Descrizione dei beni immobiliari
- 15 Urbanistica e catasto
- 19 Provenienza
- 20 Ispezioni ipotecarie e stato di possesso
- 21 Visure catastali
- 23 Materiale planimetrico e fotografico

Stima

- 38 Stima

Conclusioni

- 49 Conclusioni

Premesse

Dati del Fallimento

Liquidazione giudiziale n. 4/2023

con sede in VIA CAVE MONTORSI,
27/A 41126 SAN DAMASO (MO)
p. iva 02242950364

Giudice Dott.ssa Camilla Ovi
Curatore Dott. Andrea Pivetti

Incarico

Il sottoscritto Luca Righi Geometra iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n° 1962 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena al n° 272, riceveva in data 31 gennaio 2023, incarico dal Curatore Dott. Andrea Pivetti, di identificare, descrivere, nonché valutare i beni immobili e mobili di proprietà della società fallita.

Le valutazioni sono state eseguite tra il mese di febbraio 2023 e il mese di settembre 2023.

Si precisa che il presente elaborato tiene conto dei parametri e disposizioni contenute nel codice della crisi ed in particolare, ex Art. 216 1c., art. 173 bis.

Due Diligence

Successivamente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha acquisito e analizzato tutto il materiale fornito dal Curatore e dalla Società Fallita.

Nel mese di marzo 2023, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Sono state effettuate indagini, ricerche e accertamenti ritenuti utili ai fini della perizia, con il fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene immobile.

In particolare, il presente documento di valutazione mira a:

- comunicare al lettore il valore di stima
- confermare le finalità della valutazione
- esporre il procedimento estimativo
- indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione
- esplicitare eventuali condizioni limitanti

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione

Due Diligence
Valutatore Geom. Luca Righi

Limitazioni dell'elaborato peritale

L'attività ivi brevemente descritta è basata sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

Si assume come data di riferimento della valutazione 30 maggio 2023.

Pur avendo effettuato il sopralluogo dell'asset in oggetto, non sono state condotte verifiche invasive sullo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, si è pertanto assunto che le strutture si trovino in uno stato tale da garantire il normale svolgimento delle attività a cui sono destinate.

Analogamente, si è assunto che gli impianti rispondano alle normative vigenti inerenti la sicurezza.

Nella presente valutazione sono stati utilizzati dati e informazioni estratti dagli uffici Catastali.

Non sono state effettuate verifiche e misurazioni fisiche delle superfici degli immobili, ma ci si è basati sulle documentazioni agli atti.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nessuna richiesta di risarcimento danni è imputabile ai periti, in relazione a documentazioni errate o mancanti non fornite dalla Proprietà.

Nella valutazione non si è tenuto conto degli eventuali costi delle consulenze e costi legali, degli oneri per il project management, degli oneri IMU, degli oneri Agency fee e del Marketing per la vendita.

Nella valutazione è stato tenuto conto dei costi relativi alle pratiche edilizie necessarie a regolarizzare eventuali difformità urbanistiche e catastali.

Per la valutazione dell'immobile, si è quindi tenuto conto delle limitazioni descritte in questo capitolo e delle peculiarità del bene, descritte nei capitoli successivi.

Metodologia valutativa immobiliare

La dottrina e la prassi professionale sono concordi nel ritenere che la valutazione dei beni immobili sia un problema di notevole complessità poiché durante il processo valutativo vengono analizzati un numero notevole di fattori, che influiscono sul valore di stima. Le perizie di valutazione di beni immobili non possono pertanto godere di un grado assoluto di oggettività, poiché sono influenzate dal criterio di valutazione applicato nei singoli casi.

Ormai da molti anni, si applicano le metodologie più oggettive della prassi peritale, utilizzando i protocolli definiti (IVS) International Valuation Standards.

Gli International Valuation Standards (IVS) ipotizzano varie metodologie di stima, in funzione delle peculiarità del bene immobile e del tipo di mercato nel quale è inserito.

In generale si possono riassumere tre grandi tipologie di impianto di stima:

Il market comparison approach (MCA)
metodo del confronto di mercato

L'income capitalization approach (ICA)
metodo della capitalizzazione del reddito

Cost approach
metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Si è deciso di utilizzare il metodo MCA (market comparison approach).

Metodo del confronto di mercato MCA

I procedimenti di stima market oriented si basano sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il market comparison approach (MCA) è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del valore e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili.

Il confronto tra le unità immobiliari rilevate come campioni e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo di comparazione dei valori di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

Si tratta di un sistema di equazioni che mette a confronto un gruppo di immobili utilizzato come modelli con l'immobile da valutare.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con analoghe contrattazioni, transazioni recenti o in atto, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e anche procedurale.

Il sottoscritto ha compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare del Comune in cui è localizzato il bene, consultando fonti di analogo valore ed importanza.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm^1 = Vum * Sf * Cpm$$

nella quale

Vm1 = valore di stima dell'immobile

Vum = media (Vb / ha)

Vb = valori degli immobili simili ricavati dalle fonti

ha = superficie degli immobili simili ricavati dalle fonti

Si può dire quindi che

Vum = media dei valori unitari ricavati dalle fonti accreditate (€/mq)

Sf = superficie dell'immobile da stimare

Cpm = coefficiente che esprime il rapporto tra le caratteristiche degli immobili simili, ricavate dalle fonti, e quelle dell'immobile oggetto di stima

Si sono ricercati i dati immobiliari relativi a fonti per immobili simili a quello oggetto di stima.

I valori desunti sono stati omogeneizzati ad un valore medio.

Successivamente si è analizzata la condizione specifica dell'immobile introducendo dei coefficienti di adeguamento.

Tali coefficienti, sono stati redatti analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Sommando questi coefficienti specifici si è ottenuto un coefficiente medio del fabbricato che moltiplicato per il valore medio desunto dalle fonti di mercato ha permesso di ricavare un valore unitario specifico per il suddetto immobile.

Moltiplicando il valore unitario specifico per la superficie dell'immobile si ottiene il valore di stima del bene.

Analisi delle superfici

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (metro quadrato= m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
 - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
 - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
- Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

-
- i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
 - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili.

Nella determinazione della superficie dei terreni è assunta come superficie, quella risultante dalle visure catastali depositate presso i pubblici uffici e di fatto corrispondente a quella fondiaria.

Relazione

Beni immobili oggetto d'indagine

Il bene oggetto di indagine consiste in fabbricati ex colonici (Ante 1967) e piccole porzioni di terreno.

Ubicato:

Via Ziribega, 28, Frazione di Monteveglio

Comune di Valsamoggia (Bo)

distinto al Catasto

come segue.

Fondo rustico denominato "Vandino" sito nel comune di Valsamoggia (BO), località Monteveglio, via Vandino n. 28 (catastalmente via Ziribega n. 28), costituito da:

- un intero fabbricato ad uso civile abitazione, un intero fabbricato ad uso magazzino, un intero fabbricato ad uso porcile e pollaio, un intero fabbricato già ad uso stalla e fienile, un intero fabbricato ad uso barchessa e fienile; il tutto con annessa area cortiliva pertinenziale;

- un appezzamento di terreno esteso circa mq. 882 (ottocentottantadue).

Il tutto riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - di detto comune - Sezione di Monteveglio, come segue:

Sezione Catasto Fabbricati

fol. 38, p.lla 43, subb.:

- 2, via Ziribega n. 28, p. T-1-2, cat. A/4, cl. 1, vani 11, Superficie catastale totale: mq. 289 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 285, R.C. euro 267,01;

- 3, via Ziribega n. 28, p. T-1, cat. A/4, cl. 1, vani 6,5, Superficie catastale totale: mq. 141 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte; mq. 136, R.C. euro 157,78;

- 4, via Ziribega n. 28, p. T, cat. D/10, R.C. euro 62,00;

- 5, via Ziribega n. 28, p. T-1, cat. D/10, R.C. euro 72,00;

- 6, via Ziribega n. 28, p. T-1, cat. D/10, R.C. euro 546,00;

- 7, via Ziribega n. 28, p. T-1, cat. D/10,

R.C. euro 462,00;

- 1, via Vandino n. 28, p. T, B.C.N.C., corte comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della p.lla 43.

Sezione Catasto Terreni

fol. 38, p.lla 37, frutteto, cl. 2, are 8 e centiare 82, R.D. euro 10,70, R.A. euro 3,42.

b) Due piccoli ritagli di terreno siti nel comune di Valsamoggia (BO), località Monteveglio, limitrofi al fondo rustico di cui prima alla lettera a), estesi complessivamente circa mq. 367 (trecentosessantasette) e riportati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Sezione Catasto Terreni di detto comune - Sezione di Monteveglio, al fol. 38, p.lla:

- 363, seminativo, cl. 1, are 1 e centiare 91, R.D. euro 1,33, R.A. euro 1,13;

- 364, semin. arbor., cl. 1, are 1 e centiare 76, R.D. euro 1,27, R.A. euro 1,05.

c) Un piccolo ritaglio di terreno sito nel comune di Valsamoggia (BO), località Monteveglio, limitrofo al fondo rustico innanzi descritto alla lettera a), esteso circa mq. 119 (centodiciannove) e riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Sezione Catasto Terreni di detto comune - Sezione di Monteveglio, al fol. 38, p.lla 187, seminativo, cl. 2, are 1 e centiare 19, R.D. euro 0,58, R.A. euro 0,55.

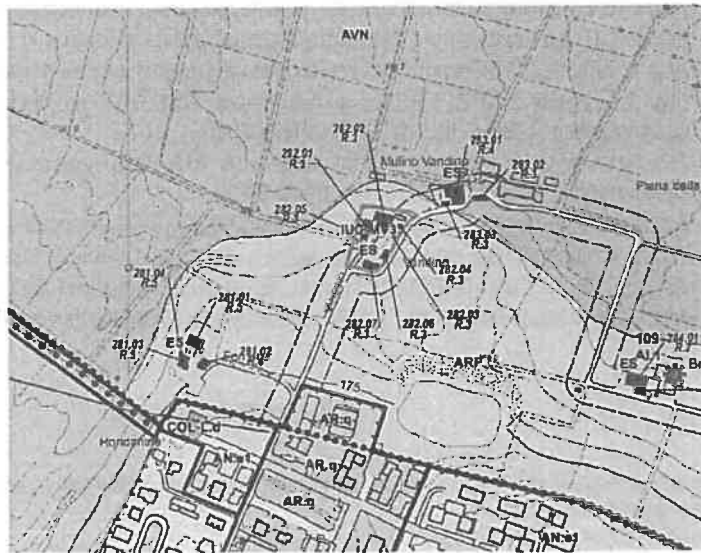
Urbanistica e catasto

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'area in esame in parte come "SISTEMA INSEDIATIVO STORICO" EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO TUTELATI DAL PSC, ambito MV.RUE.1h Ziribega, AMBITI URBANI TERRITORIO RURALE E DOTAZIONI TERRITORIALI.

I fabbricati sono ante 1967 e non dotati di agibilità.

Ad oggi dai sopralluoghi eseguiti sono presenti lievi differenze, rispetto alle planimetrie catastali, coeve al periodo di costruzione dell'immobile. Tali discrepanze non generano impedimento alla vendita in quanto rientranti nelle tolleranze, ex. art. 19 bis della legge regionale 23/2004.

CDU Prot.N. GE 2023/0067446



MV.RUE.1h Ziribega - AMBITI URBANI, TERRITORIO RURALE E DOTAZIONI TERRITORIALI



IUC Interventi Unitari Convenzionati (art. 4.2.4)



ES EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO TUTELATI DAL PSC (art. 4.1.6) - Strutture storiche diffuse nel territorio in senso lato (l'architettura rurale (case coloniche, mulini, frantoi, fienili), architettura civile e religiosa (ville, palazzi, rocche, fortezze, chiese e pievi), l'architettura preindustriale e artigianale)



Comune di Valsamoggia

(Città Metropolitana di Bologna)

marca da bollo assolta digitalmente
Id.0123055152382

Rif. C.D.U. 2023/297

SPETT.LE
RIGHI LUCA in qualità di
CTU Tribunale di Modena
VIA CASA ZUCCARINI, 7
PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
luca.righi@geopec.it

Oggetto: Certificazione di destinazione urbanistica di cui all'art. 12 L.R. 23/2004.

- Vista la domanda presentata in data 14/12/2023 prot. 65057/06.03;
- Visto il PSC approvato con delibera c.c. della Municipalità di Bazzano n. 101 del 19/12/2013;
- Visto il PSC approvato con delibera c.c. della Municipalità di Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013;
- Visto il PSC approvato con delibera c.c. della Municipalità di Crespellano n. 119 del 19/12/2013;
- Visto il PSC approvato con delibera c.c. della Municipalità di Monteveglio n. 69 del 16/12/2013;
- Visto il PSC approvato con delibera c.c. della Municipalità di Savigno n. 105 del 17/12/2013;
- Visto il RUE approvato con delibera c.c. della Municipalità di Bazzano n. 102 del 19/12/2013;
- Visto il RUE approvato con delibera c.c. della Municipalità di Castello di Serravalle n. 100 del 20/12/2013;
- Visto il RUE approvato con delibera c.c. della Municipalità di Crespellano n. 120 del 19/12/2013;
- Visto il RUE approvato con delibera c.c. della Municipalità di Monteveglio n. 70 del 16/12/2013;
- Visto il RUE approvato con delibera c.c. della Municipalità di Savigno n. 106 del 17/12/2013;
- Vista la variante al RUE approvata con delibera di c.c. del Comune di Valsamoggia n. 5 del 28/01/2016;
- Viste la variante al PSC 2015 e la variante al RUE 2016 adottate con delibera c.c. del Comune di Valsamoggia n. 122 e n. 123 del 20 Dicembre 2016;
- Vista la variante al PSC 2015 e la variante al RUE 2016 approvate con delibera c.c. del Comune di Valsamoggia n. 84 e n. 85 del 16 Novembre 2017;
- Visto il POC approvato con delibera di c.c. del Comune di Valsamoggia n.34 del 12/06/2018;
- Vista la variante al RUE approvata con delibera di c.c. del Comune di Valsamoggia n.31 del 04/04/2019;
- Vista la L.R. n. 1 del 07/02/2013, avente ad oggetto: "Istituzione del Comune di Valsamoggia", mediante fusione dei comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno nella Provincia di Bologna";

SI CERTIFICA CHE

L'area censita al N.C.T. dell'intestato Comune Valsamoggia, Località Monteveglio, Sezione C, Foglio 38 Mappali 37, 43, 187, 363, 364 è classificata dal PSC in:

- "Territorio Rurale - TR" ai sensi dell'art. 6.1 - PSC Norme;
- "Contesto Territoriale C3: Contesto intervallivo trasversale Castelletto – Ziribega – Bersagliera - Zappolino" ai sensi dell'art. 7.6 – PSC Norme;
- Mappali 37, 43, 363, 364 in "Ambiti Agricoli di Rilevo Paesaggistico – ARP" ai sensi art. 7.3 - PSC Norme;
- Mappale 187 in "Aree di Valore Ambientale e Naturale – AVN" ai sensi art. 7.2 - PSC Norme;
- Mappale 43 in "Interventi Unitari Convenzionati – IUC-MV3" ai sensi art. 6.4 – PSC Norme;

Sede istituzionale: Comune di Valsamoggia, 40053 loc. Bazzano – Piazza Garibaldi, 1
tel 051 836411- fax 051 836440 - posta elettronica certificata: comune.valsamoggia@cert.provincia.bo.it



Comune di Valsamoggia

(Città Metropolitana di Bologna)

Sistema Insediativo Storico:

- sul Mappale 43 sono presenti edifici classificati come "Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE" ai sensi dell'art. 6.12 – PSC Norme;
- Mappale 43 in "Aree di pertinenza di edifici e complessi di interesse storico-architettonico o testimoniale tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE" ai sensi dell'art. 6.12 – PSC Norme;

Sistema Paesaggistico:

- "Sistema Collinare" ai sensi dell'art. 3.2, 7.1, 10.8 del PTCP;

Sistema Idrogeologico:

- "Perimetro Bacini Montani" ai sensi degli artt. 4.3, 4.4, 4.8, 6.9 e 6.10 PTCP;
- "Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare e montano_Terrazzi alluvionali" ai sensi artt. 2.24, 2.25 – PSC Norme e artt. 5.2, 5.3 – PTCP;

Sistema Idrografico:

- Mappale 187 in "Fasce di pertinenza fluviale" ai sensi art. 2.21 – PSC Norme e art. 4.4 PTCP;

Rete Ecologica Locale:

- "Connettivo ecologico diffuso, tipo B" ai sensi dell'art. 3.8 – PSC Norme;

Sistema delle Risorse Storiche Archeologiche:

- Mappali 43, 364 interessati da "Viabilità storica" ai sensi art. 2.37 – PSC Norme;

Vincoli, rispetti e localizzazione degli elementi:

- "Zona di rispetto dell'osservatorio astronomico di Montepastore (15 km)";

E' classificata dal R.U.E.:

- "Territorio Rurale – TR" ai sensi dell'art. 4.6.1 – RUE Norme;
- "Contesto Territoriale C3: Contesto intervallivo trasversale Castelletto – Ziribega – Bersagliera - Zappolino" ai sensi dell'art. 4.6.16 – RUE Norme;
- Mappali 37, 43, 363, 364 in "Ambiti Agricoli di Rilevo Paesaggistico – ARP" ai sensi art. 4.6.3 - RUE Norme;
- Mappale 187 in "Aree di Valore Ambientale e Naturale – AVN" ai sensi art. 4.6.2 - RUE Norme;
- Mappale 43 in "Interventi Unitari Convenzionati – IUC-MV3" ai sensi art. 4.2.4 – RUE Norme;
- sul Mappale 43 sono presenti edifici classificato come "Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE" ai sensi dell'art. 4.1.10 – RUE Norme;
- Mappale 43 in "Aree di pertinenza di edifici e complessi di interesse storico-architettonico o testimoniale tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE" ai sensi artt. 4.1.6, 4.1.11 – RUE Norme;

Le disposizioni e gli articoli sopra richiamati sono da intendersi integrati ed aggiornati con quanto previsto dalla L.R. 24/2017 e il Piano Territoriale Metropolitano approvato il 12/05/2021 con Delibera del Consiglio metropolitano n.16, ove da intendersi prevalente e integralmente richiamato nel presente atto.

Il presente certificato è redatto sulla base della documentazione allegata alla domanda del richiedente citata in premessa, rilasciato in carta resa legale.

Valsamoggia, 28/12/2023

Sede istituzionale: Comune di Valsamoggia, 40053 loc. Bazzano – Piazza Garibaldi, 1
tel 051 836411- fax 051 836440 - posta elettronica certificata: comune.valsamoggia@cert.provincia.bo.it



Comune di Valsamoggia

(Città Metropolitana di Bologna)

IL RESPONSABILE DELL'AREA
GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
QUALITA' E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Federica Baldi
(documento firmato digitalmente)



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi delle Pubbliche Amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15, legge 12 novembre 2011, n. 183).

Sede istituzionale: Comune di Valsamoggia, 40053 loc. Bazzano – Piazza Garibaldi, 1
tel 051 836411- fax 051 836440 - posta elettronica certificata: comune.valsamoggia@cert.provincia.bo.it

Provenienza

- giusta atto compravendita per Notar Carlo Stefani del 6 novembre 1922, rep. 1034, registrato a Pavullo Nel Frignano in data 25 novembre 1922 al n. 505 del vol. 90 e trascritto a Bologna in data 5 febbraio 1923 al n. part. 447, i signori

, in comune ed indiviso, hanno acquistato il podere "Vandino";

- successione del signor

che era nato a Polinago (MO) il 27 febbraio 1887, e deceduto ab intestato in data 23 maggio 1979 lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, i figli e

La dichiarazione di successione del predetto de cuius è stata presentata presso l'Ufficio del Registro - Successioni di Bologna in data 19 novembre 1979 al n. 14 del vol. 3644 e trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 7 marzo 1981 ai nn. 7031/4902;

- addì 20 maggio 1981 è deceduta ab intestato la signora di-
che era nata a Polinago (MO) il 10 aprile 1883 lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, i figli

La dichiarazione di successione del predetto de cuius è stata presentata presso l'Ufficio del Registro - Successioni di Bologna in data 18 novembre 1981 al n. 31 del vol. 3813 e trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 19 agosto 1982 ai nn. 19970/14196;

- atto di compravendita per Notar Alessandro Magnani del 22 dicembre 2007, rep. 3180, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Bologna 4 in data 8 gennaio 2008 al n. 262 serie 1T e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 9 gennaio 2008 ai nn. 1244/816. con il quale i predetti signori

hanno venduto tutto quanto innanzi descritto, oltre maggiore consistenza, alla società

Stato di possesso del bene

In sede di sopralluogo, liberi.

Ispezioni ipotecarie

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta presso la competente Agenzia dell'Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 4 settembre 2023 al nn. 42162/31174 ed in rettifica in data 18 ottobre 2023 al nn. 48535/35818.

Visure catastali



Data: 07/12/2022 Ora: 10.12.59 pag: 1 Seguo
Visura n.: T78865/2022

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2022

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BOLOGNA
Soggetto Individuato	

1. Immobili siti nel Comune di VALSAMOGGIA (Codice M320C) Sezione MONTEVEGLIO Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micr Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		38	43	2			A/4	1	11 vani	Totale: 289 m ² Totale escluse aree scoperte ⁽¹⁾ : 285 m ²	Euro 267,01	VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		38	43	3			A/4	1	6,5 vani	Totale: 141 m ² Totale escluse aree scoperte ⁽¹⁾ : 136 m ²	Euro 157,78	VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		38	43	5			D/10				Euro 72,00	VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti del 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 proveniente dal comune di Montevoglio F659; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C. (n. 71/2015)	Annotazione
4		38	43	4			D/10				Euro 62,00	VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti del 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 proveniente dal comune di Montevoglio F659; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C. (n. 71/2015)	Annotazione
5		38	43	6			D/10				Euro 546,00	VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti del 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 proveniente dal comune di Montevoglio F659; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C. (n. 71/2015)	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micr Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
6		38	43	7			D/10				Euro 462,00	VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti del 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 proveniente dal comune di Montevoglio F659; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C. (n. 71/2015)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
 Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
 Immobile 4: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
 Immobile 5: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
 Immobile 6: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 17,50 Rendita: Euro 1.566,79

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		02323950364	(1) Proprietà 1/1
DATI	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti del 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 proveniente dal comune di Montevoglio F659; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C. (n. 71/2015)		

12. Immobili siti nel Comune di VALSAMOGGIA (Codice M320C) Sezione MONTEVEGLIO Catasto del Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	38	363		-	SEMINATIVO	01	01 91		Euro 1,33	Euro 1,33	FRAZIONAMENTO del 06/08/2019 Pratica n. B00093130 in atti dal 06/08/2019 presentato il 06/08/2019 (n. 93130.1/2019)	
2	38	364		-	SEMIN ARBOR	01	01 76		Euro 1,37	Euro 1,85	FRAZIONAMENTO del 06/08/2019 Pratica n. B00093130 in atti dal 06/08/2019 presentato il 06/08/2019 (n. 93130.1/2019)	

Totale: Superficie .03,67 Redditi: Dominicale Euro 2,60 Agrario Euro 2,18



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2022

Data: 07/12/2022 Ora: 10.12.59 pag: 11 Segue

Visura n.: T78863/2022

Intestazione degli immobili indicati al n.12

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		0224295064	(1) Proprietà 1/1
DATI:	FRAZIONAMENTO del 06/08/2019 Pratica n. B00093130 in atti dal 06/08/2019 presentato il 06/08/2019 (n. 93130.1/2019)		

13. Immobili siti nel Comune di VALSAMOGGIA (Codice M320C) Sezione MONTEVEGLIO Catasto del Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	38	187		-	SEMINATIVO	02	01 19		Euro 0,58	Euro 0,55	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 provvisoria dal comune di Montevoglio FG99; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C- (n. 42/2015)	
2	38	37		-	FRUTTETO	02	06 83		Euro 10,70	Euro 3,42	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 provvisoria dal comune di Montevoglio FG99; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C- (n. 42/2015)	

Totale: Superficie .10,01 Redditi: Dominicale Euro 11,28 Agrario Euro 3,97

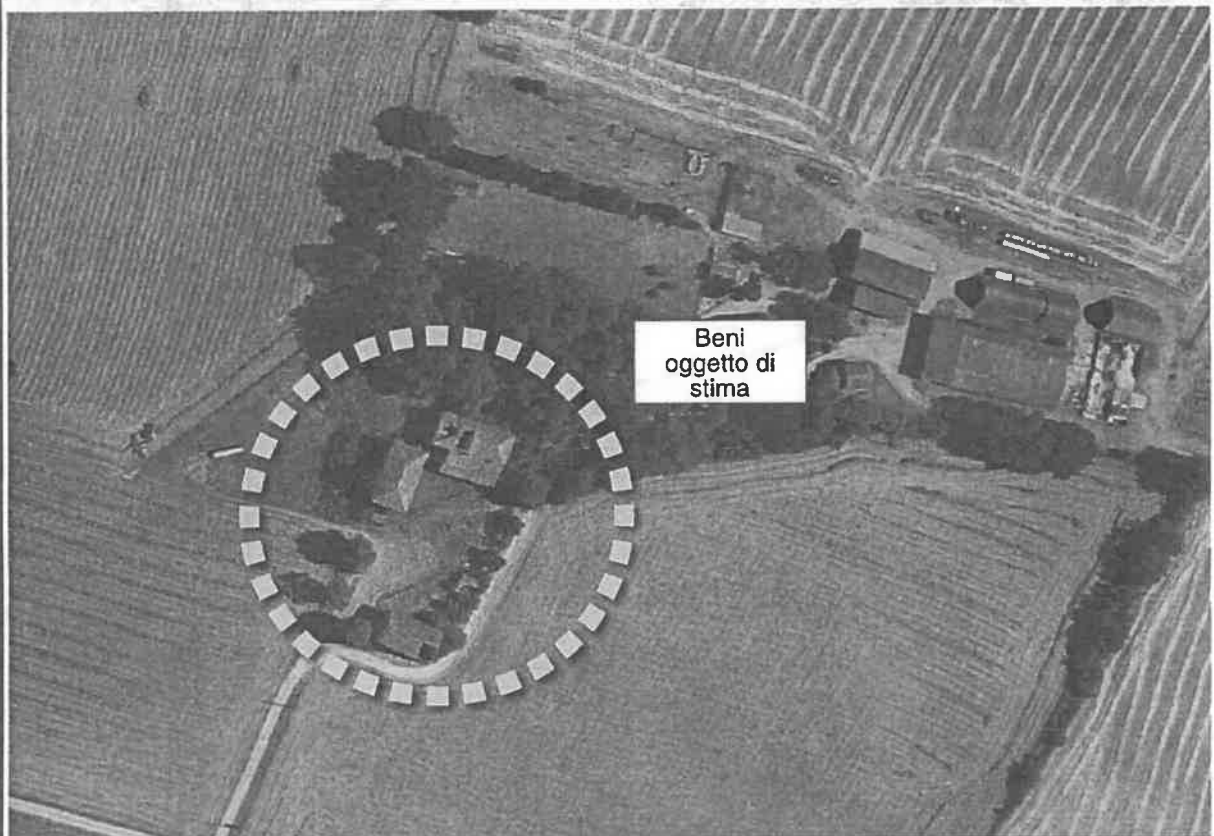
Intestazione degli immobili indicati al n.13

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		0224295064	(1) Proprietà 1/1
DATI:	LAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 11/03/2015 LEGGE REGIONALE 1/2013 provvisoria dal comune di Montevoglio FG99; trasferito al comune di Valsamoggia sezione Montevoglio M320C- (n. 42/2015)		

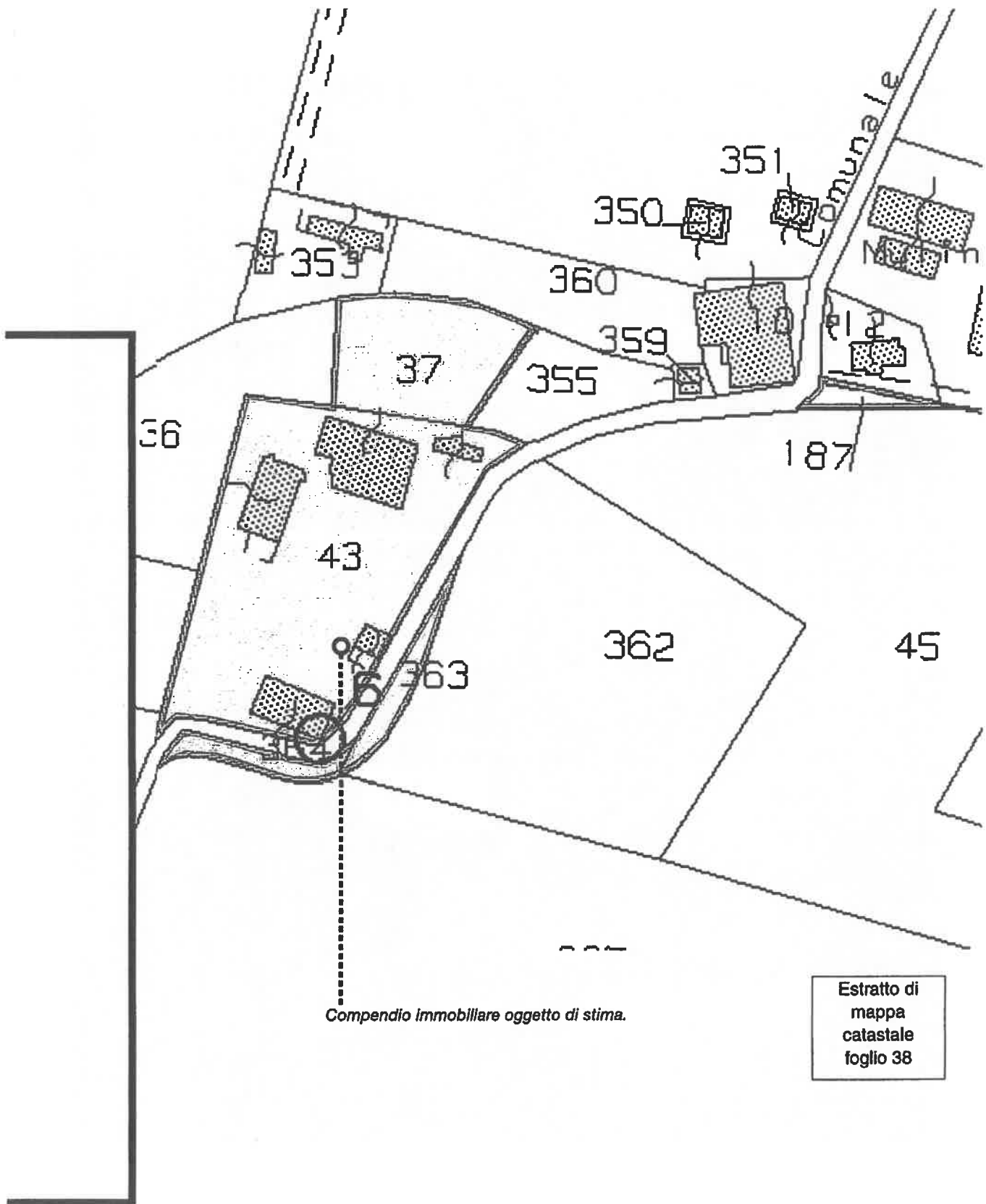
Totale Generale: vani 17,50 Rendita: Euro 1.566,79

Totale Generale: Superficie 12.09.39 Redditi: Dominicale Euro 1.372,98 Agrario Euro 919,36

Materiale planimetrico e fotografico



ESTRATTO DI MAPPA

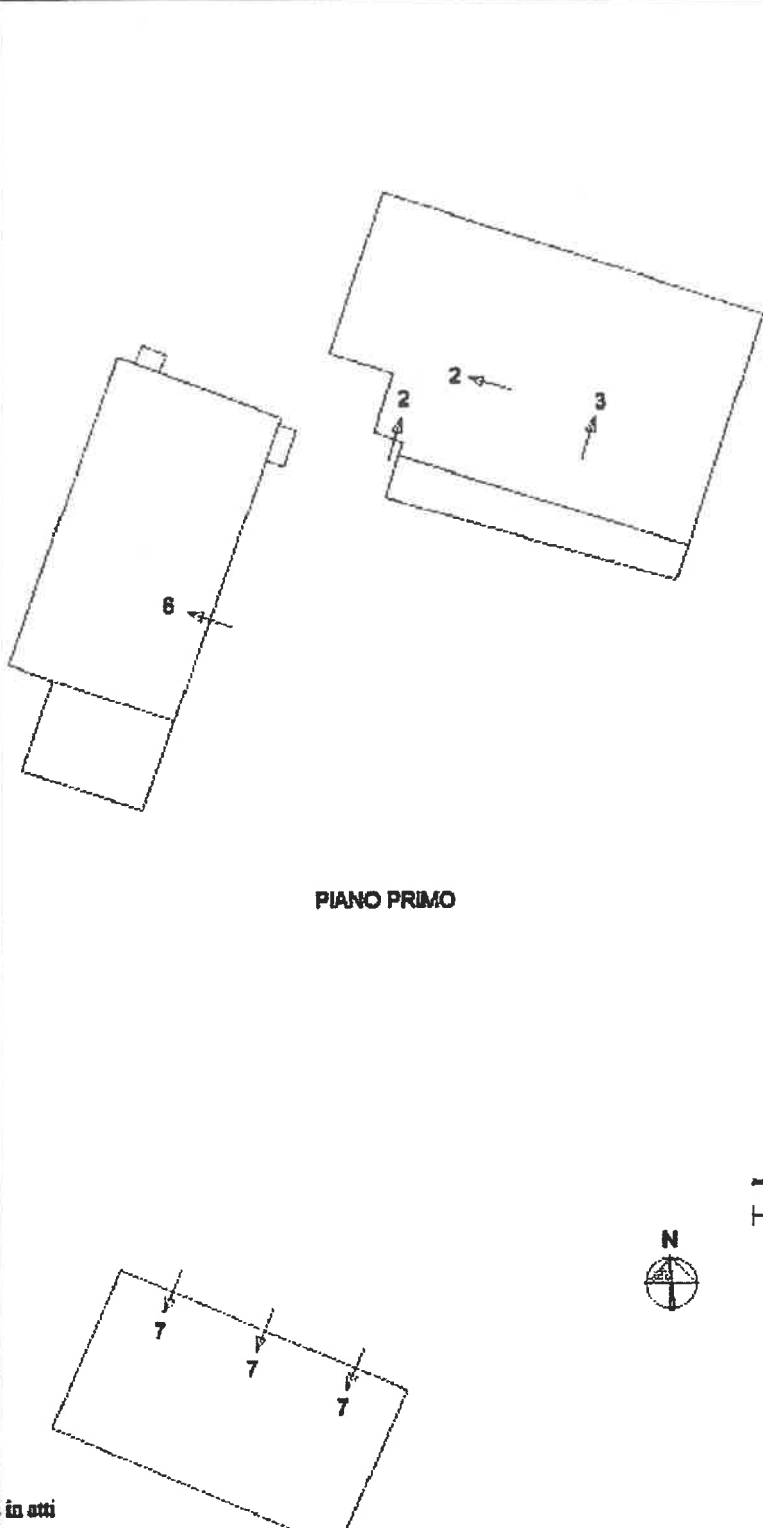


Compendio Immobiliare oggetto di stima.

Estratto di
mappa
catastale
foglio 38

LABORATO PLANTINGOLICO | Completare dei lavori | **Severino all'edilizia** | **Prov. Bologna** | **N. 2169**
 Comune di Montemoplgio | **Severino** | **Pagina: 38** | **Restavola: 63** | **Fig. 05/04/07 n. 04/13/07 del**
 Dimostrazione grafica dei stabilimenti | **Via Morade n. 122476 del 20/10/2007** | **Scala 1 : 200**

Regione del Territorio
STATO FABBRICATI
 Comune di Bologna



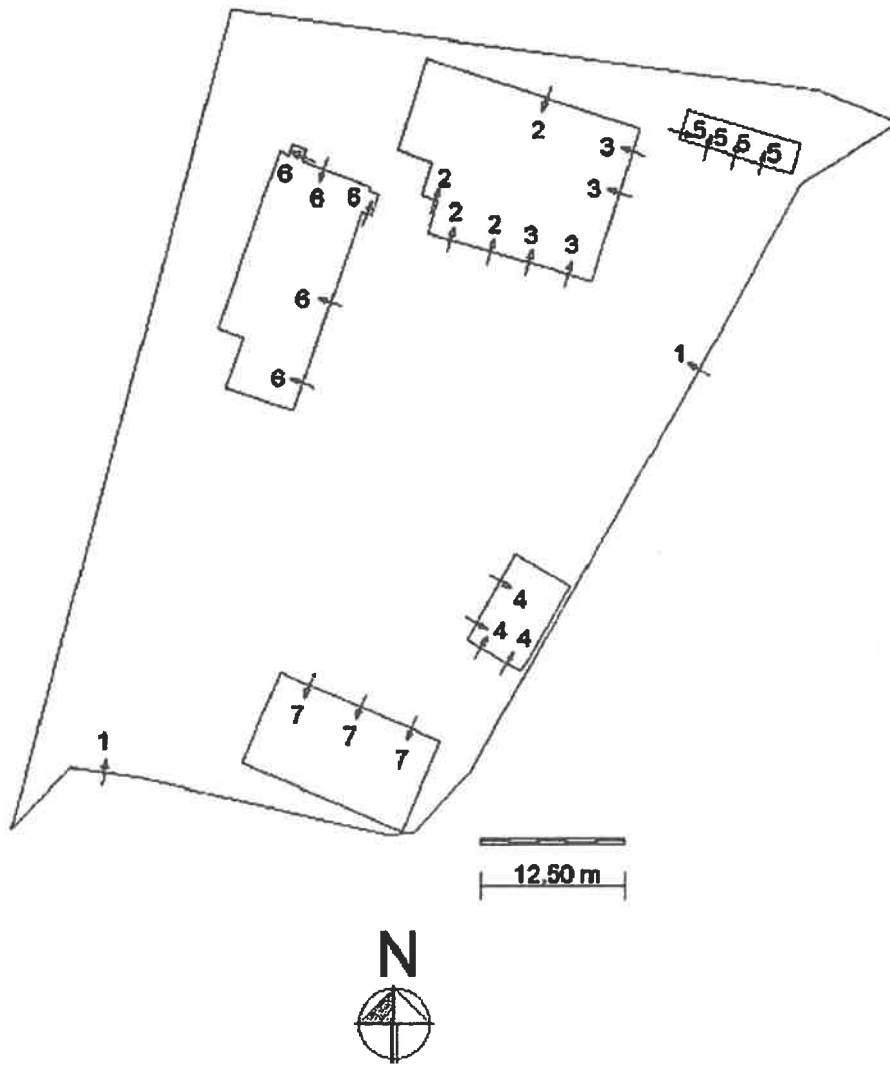
Comune di Bologna - Simulazione al 10/10/2020 - Comune di MONTEVEGLIO (6659) - Foglio: 39 - Particella: 41 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Landi Mauro
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bologna N. 2780

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bologna

Comune di Montevoglio		Protocollo n. B00361885 del 04/12/2007	
Sezione:	Foglio: 38	Particella: 43	Tipo Mappale n. 322476 del 25/10/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

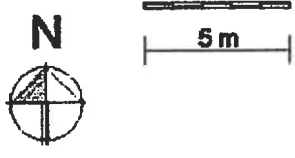
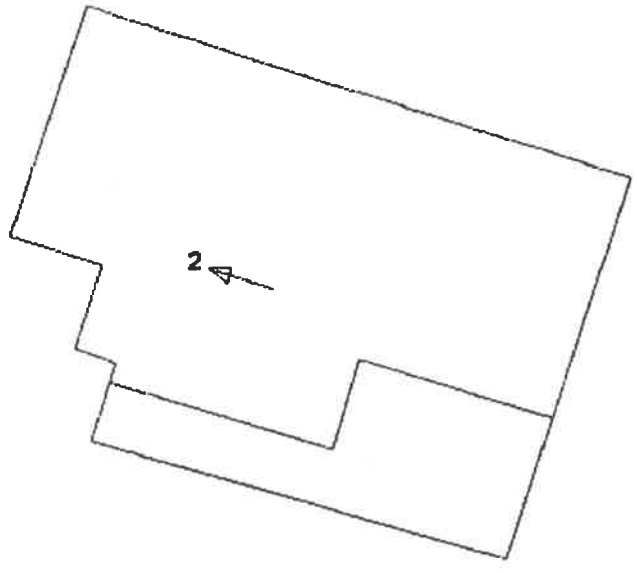
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2020 - Comune di MONTEVEGLIO (F699) - < Foglio: 38 - Particella: 43 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Lardi Mauro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bologna N. 2780

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Comune di Montevoglio Protocollo n. BO0361885 del 04/12/2007
Sezione: Foglio: 39 Particella: 43 Tipo Mappale n. 322476 del 25/10/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

PIANO SOTTOTETTO



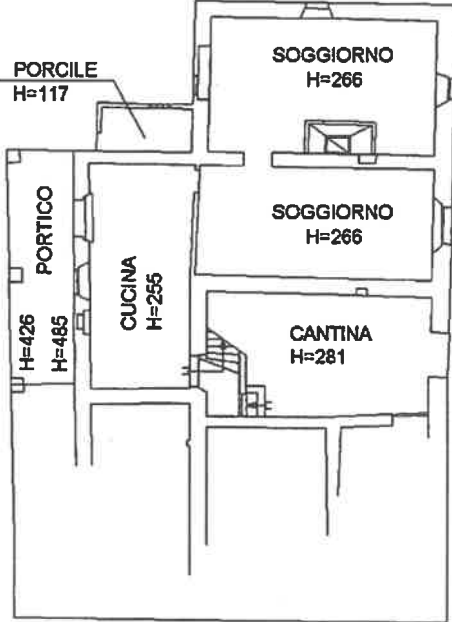
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2020 - Comune di MONTEVEGLIO (4659) - < Foglio: 38 - Particella: 43 - Elaborato planimetrico >

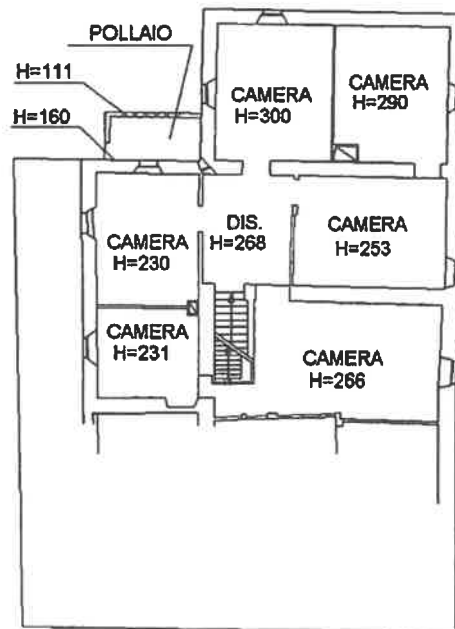
<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bologna</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. BO0361845 del 04/12/2007</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteveglio</p> <p>Vandino civ. 28</p>	
	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 38 Particella: 43 Subalterno: 2</p>	<p>Compilata da: Landi Mauro</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Bologna N. 2780</p>

Scheda n. 1 Scala 1:200

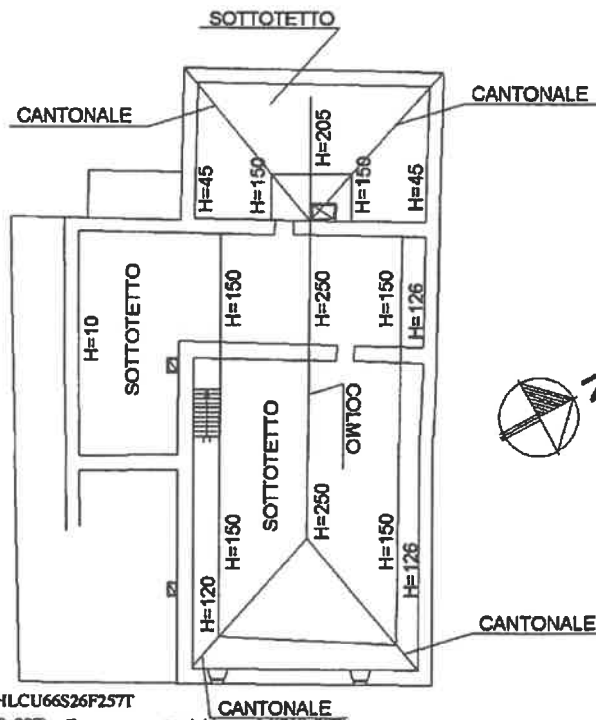
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOETTO



Comune di VALSAMOGGIA (M320C) - < Foglio 38 - Particella 43 - Subalterno 2 >

Copia planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0361845 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteveglio

Vandino

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 38
Particella: 43
Subalterno: 3

Compilata da:
Landi Mauro

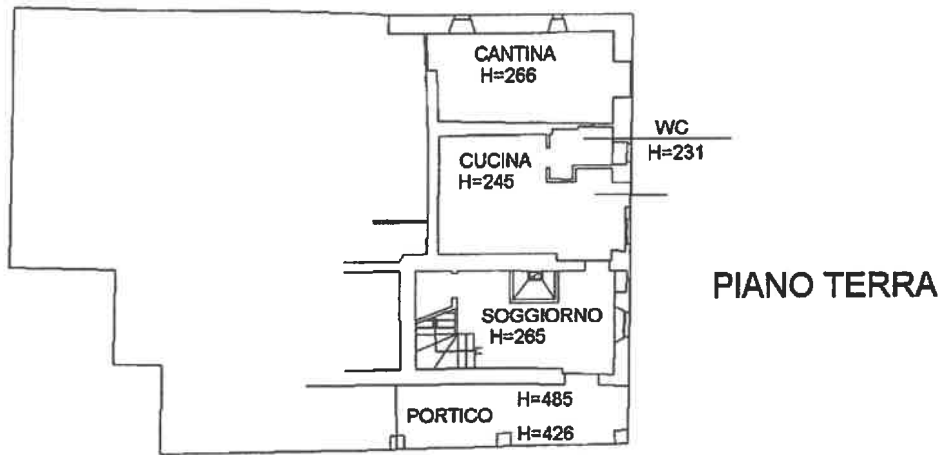
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

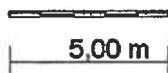
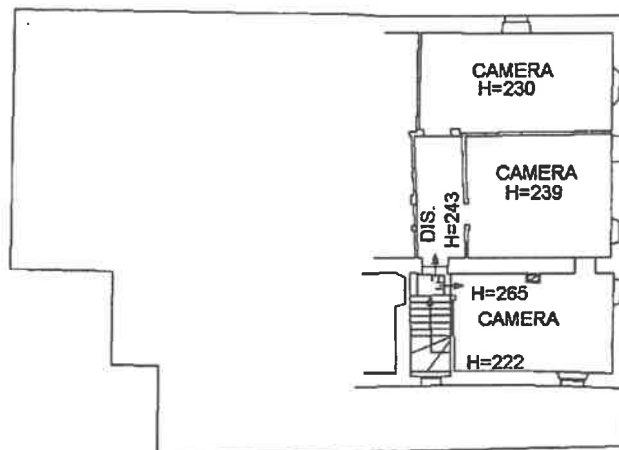
N. 2780

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2023 - n. T173903 - Richiedente: RGHLCU66S26F257T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2023 - Comune di VALSAMOGGIA (M320C) - < Foglio 38 - Particella 43 - Subalterno 3 >
VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0361885 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteveglio

Vandino

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 38
Particella: 43
Subalterno: 4

Compilata da:
Landi Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

N. 2780

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2023 - Comune di VALSAMOGGIA(M320C) - < Foglio 38 - Particella 43 - Subalterno 4 ->
VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2023 - n. T173908 - Richiedente: RGHLCU66S26F257T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0361845 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteveglio

Vandino

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 38
Particella: 43
Subalterno: 5

Compilata da:
Landi Mauro

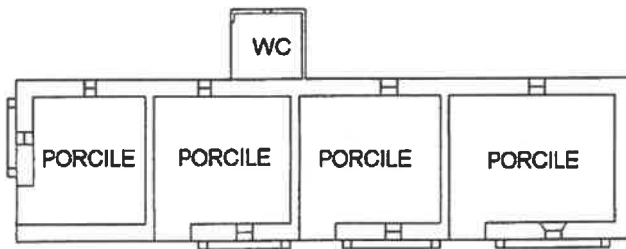
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

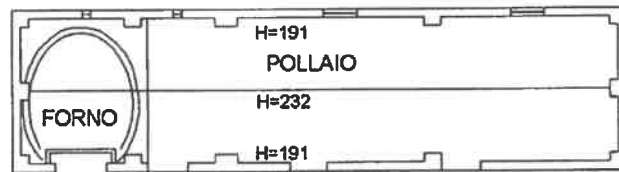
N. 2780

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA
H=147



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2023 - n. T173907 - Richiedente: RGHLCU66S26F257T

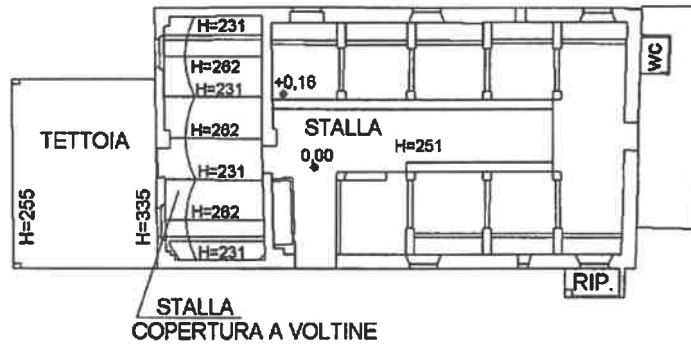
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2023 - Comune di VALSAMOGGIA(M320C) - < Foglio 38 - Particella 43 - Subalterno 5 >
VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1

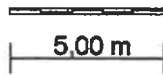
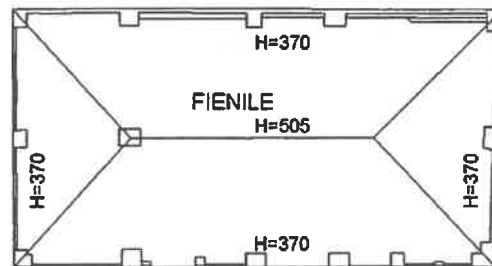
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bologna	Dichiarazione protocollo n. BO0361885 del 04/12/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteveglio	
	Vandino	civ. 28
Identificativi Catastali:	Compilata da: Landi Mauro	
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri	
Foglio: 38		
Particella: 43		
Subalterno: 6	Prov. Bologna	N. 2780

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catato dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2023 - Comune di VALSAMOGGIA (M320C) - < Foglio 38 - Particella 43 - Subalterno 6 -
VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

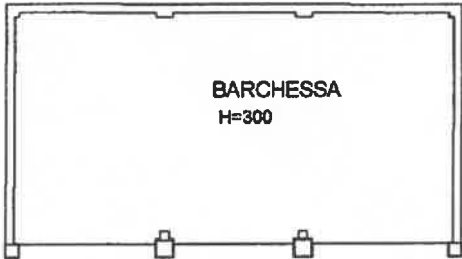
Data: 20/11/2023 - n. T173911 - Richiedente: RGHLCU66S26F257T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

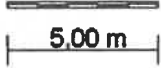
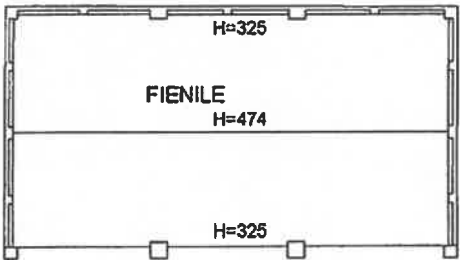
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bologna	Dichiarazione protocollo n. BO0361885 del 04/12/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteveglio	
	Vandino	civ. 28
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Landi Mauro	
Foglio: 38	Iscritte all'albo:	
Particella: 43	Geometri	
Subalterno: 7	Prov. Bologna	N. 2780

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



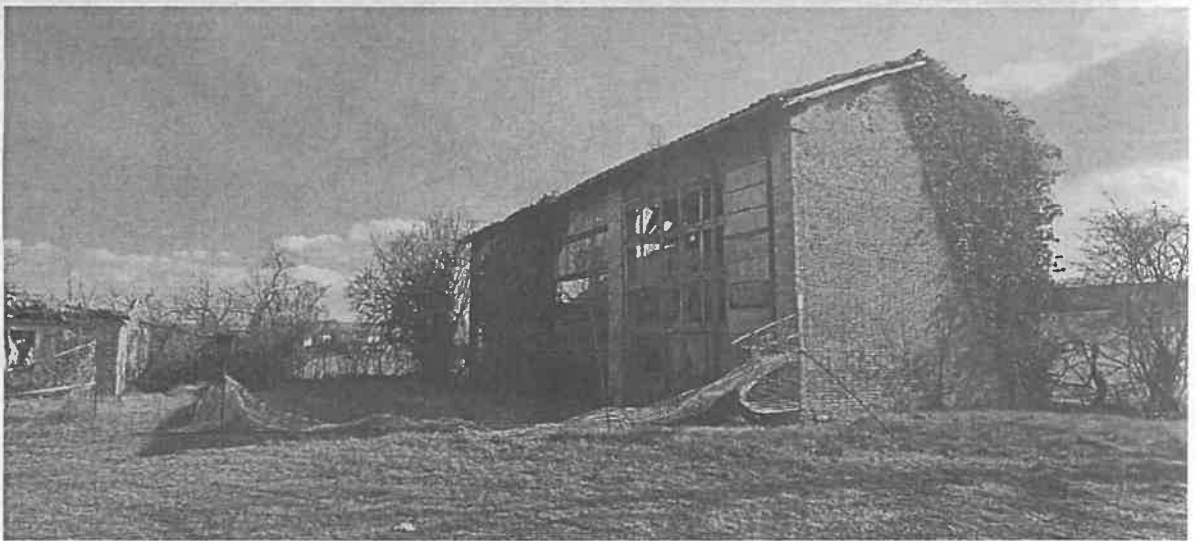
PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2023 - Comune di VALSAMOGGIA (M320C) - c. Foglio 38 - Particella 43 - Subalterno 7 -
VIA ZIRIBEGA n. 28 Piano T-1







Stima

MONTEVEGLIO

VIA ZIRIBEGA 28

CALCOLO SUPERFICIALE IMMOBILI

PIANO TERRA

AREA CORTILIVA MAPP. 43 2450,00

EDIFICIO SUB. 2-3 251,00

EDIFICIO SUB. 4 46,00

EDIFICIO SUB. 5 26,00

EDIFICIO SUB. 6 163,00

EDIFICIO SUB. 7 128,00

PIANO PRIMO

EDIFICIO SUB. 2-3 220,00

EDIFICIO SUB. 5 26,00

EDIFICIO SUB. 6 163,00

EDIFICIO SUB. 7 128,00

PIANO SECONDO

EDIFICIO SUB. 2-3 196,00

TOTALE SUPERFICIE

PIANO TERRA

AREA CORTILIVA MAPP. 43	superficie effettiva	mq	2450,00
	Superficie indicizzata al 5%	mq	122,50

EDIFICIO SUB. 2-3	superficie effettiva	mq	251,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	251,00

EDIFICIO SUB. 4	superficie effettiva	mq	46,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	46,00

EDIFICIO SUB. 5	superficie effettiva	mq	26,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	26,00

EDIFICIO SUB. 6	superficie effettiva	mq	163,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	163,00

EDIFICIO SUB. 7	superficie effettiva	mq	128,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	128,00

PIANO PRIMO

EDIFICIO SUB. 2-3	superficie effettiva	mq	220,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	220,00

EDIFICIO SUB. 5	superficie effettiva	mq	26,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	26,00

EDIFICIO SUB. 6	superficie effettiva	mq	163,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	163,00

EDIFICIO SUB. 7	superficie effettiva	mq	128,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	128,00

PIANO SECONDO

EDIFICIO SUB. 2-3	superficie effettiva	mq	196,00
	Superficie indicizzata al 30%	mq	58,80

SUPERFICIE INTERA AREA CORTILIVA mq 2450,00

SUPERFICIE INDICIZZATA AREA CORTILIVA mq 122,50

SUPERFICIE INTERA FABBRICATI mq 1347,00

SUPERFICIE INDICIZZATA FABBRICATI mq 1209,80

MONTEVEGLIO

VIA ZIRIBEGA 28

FONTI D'INFORMAZIONE UNITA' ABITATIVA

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati in aree limitrofe all'immobile oggetto di stima

OMI

	Valore di mercato - €/mq	
Unità Abitative	900,00 €	1.350,00 €

MERCATO DINAMICO

	Valore di mercato - €/mq	
Unità Abitative	800,00 €	1.200,00 €

BORSINO IMMOBILIARE

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	897,00 €	1.117,00 €

Interpolazione dei valori

Media aritmetica 1044,00

Valore arrotondato €/mq 1.040,00 €

MONTEVEGLIO

VIA ZIRIBEGA 28

FONTI D'INFORMAZIONE - FABBRICATI AGRICOLI

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati in aree limitrofe all'immobile oggetto di stima

MERCATO DINAMICO

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	250,00 €	450,00 €

BORSINO IMMOBILIARE

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	240,00 €	520,00 €

Interpolazione dei valori

Media aritmetica **365,00**

Valore arrotondato €/mq **370,00 €**

MONTEVEGLIO

VIA ZIRIBEGA 28

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche d'ubicazione estrinseche

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area/quartiere in cui è localizzato l'immobile			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Panoramicità caratteristiche di panoramicità			Contesto interessante	0,09
Accesso all'area Strada di accesso			La strada di accesso non è comodamente percorribile	-0,10
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	-0,20
Strutture stato di manutenzione delle strutture			Problematiche strutturali - Edifici semi-collabenti	-0,15

Caratteristiche degli interni

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Piano livello o piano dell'unità	2	Piano in cui si trova l'unità immobiliare	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima 0,00
Finiture livello di qualità delle finiture delle unità abitative	0	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima 0,00
Manutenzione stato degli edifici	0	0=min 1=med 2=max	Edifici semi-collabenti -0,25

Valutazione delle marginalità

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,61
--	-------

MONTEVEGLIO

VIA ZIRIBEGA 28

GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILI

VALUTAZIONE delle SUPERFICI

Analisi delle Superfici

			valore unitario €/mq	VALORE
PIANO TERRA				
AREA CORTILIVA MAPP. 43	superficie effettiva	mq		
Superficie indicizzata al	5,00%	mq 122,50	1.040,00 €	127.400,00 €
EDIFICIO SUB. 2-3	superficie effettiva	mq 251,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 251,00	370,00 €	92.870,00 €
EDIFICIO SUB. 4	superficie effettiva	mq 46,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 46,00	370,00 €	17.020,00 €
EDIFICIO SUB. 5	superficie effettiva	mq 26,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 26,00	370,00 €	9.620,00 €
EDIFICIO SUB. 6	superficie effettiva	mq 163,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 163,00	370,00 €	60.310,00 €
EDIFICIO SUB. 7	superficie effettiva	mq 128,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 128,00	370,00 €	47.360,00 €

PIANO PRIMO

EDIFICIO SUB. 2-3	superficie effettiva	mq 220,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 220,00	1.040,00 €	228.800,00 €

EDIFICIO SUB. 5	superficie effettiva	mq 26,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 26,00	370,00 €	9.620,00 €

EDIFICIO SUB. 6	superficie effettiva	mq 163,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 163,00	370,00 €	60.310,00 €

EDIFICIO SUB. 7	superficie effettiva	mq 128,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq 128,00	370,00 €	47.360,00 €

PIANO SECONDO

EDIFICIO SUB. 2-3	superficie effettiva	mq 196,00		
Superficie indicizzata al	30,00%	mq 58,80	1.040,00 €	61.152,00 €

Sommano 761.822,00 €

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato **761.822,00 €**

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile **-0,61**

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **-464.711,42 €**

Valore di stima delle unità - IMMOBILI 297.110,58 €

TERRENI

VALUTAZIONE delle SUPERFICI

Analisi delle Superfici

			valore unitario €/mq	VALORE
TERRENO MAPP. 37	Sup.	874,00	2,00 €	1.748,00 €
TERRENO MAPP. 363	Sup.	184,00	2,00 €	368,00 €
TERRENO MAPP. 364	Sup.	179,00	2,00 €	358,00 €
TERRENO MAPP. 187	Sup.	109,00	2,00 €	218,00 €

Valore di stima delle unità - TERRENI 2.692,00 €

VALUTAZIONE IMMOBILIARE COMPLESSIVA

Valore di stima delle unità - IMMOBILI 297.110,58 €

Valore di stima delle unità - TERRENI 2.692,00 €

VALORE DI STIMA TOTALE 299.802,58 €

**VALORE DI STIMA TOTALE AR-
ROTONDATO 300.000,00 €**

Conclusioni

In conclusione, le valutazioni dei compensi sono state esplicitate tenendo conto della specificità e peculiarità dei compound immobiliari.

Di seguito si riassumono i valori immobiliari complessivi dei terreni e fabbricati collabenti posti in Frazione Monteveglio Comune di Valsamoggia.

VALORE IMMOBILIARE LOTTO UNICO

1- Valore terreni e fabbricati ex colonici Valsamoggia (Bo)

EURO 300.000,00

Confida, il sottoscritto Perito, di aver fornito utili elementi al Curatore.

Modena li 30 dicembre 2023

Geom. Luca Righi



