

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI FALLIMENTO

R.G. n.20/2021

Ditta:



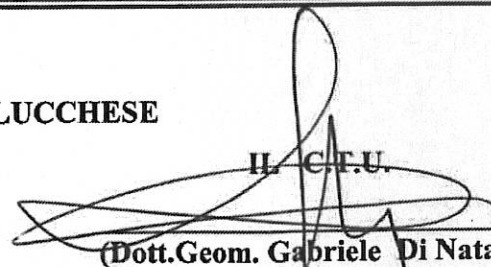
Elaborato Unico

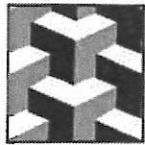
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott. Flavio CONCIATORI

Curatore: Dott. Gaetano BIOCCA- Dott. Adrea LUCCHESI

IL C.F.U.


(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)



TRIBUNALE DI TERAMO

(Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 20/2021

Procedura di Fallimento:

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Curatore Dott. Andrea Lucchese e Avv. Gaetano Biocca nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di stima dei beni Immobili (Comune Bologna) della

1

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

- 1. Premessa**
- 2. Identificazione Generale dell'Azienda**
- 3. Descrizione Beni Immobili**
- 4. Atti Pregiudizievoli**
- 5. Criteri Generali di Stima**
- 6. Stima**



1 - PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

-che si è recato presso i beni oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;

-che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;

-che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo, nello specifico:

2 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

_____ con sede in _____ svolgeva l'attività di costruzione e vendita di beni immobili.

3 -DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di proprietà della società fallita è composto, oltre ad immobili in Nereto e Teramo anche da un Appartamento con annessa cantina **nel Comune di Bologna -Via S. Felice n.137** e precisamente:

---Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Bologna, al Foglio 157 p.lla 221, nello specifico:



-- Appartamento con cantina al piano S1-2

- Sub 32 cat. A/3 Cl. 1 -zona cens. 1- Cons. 4 vani- mq 52,00 (Tot. esc. aree scoperte 52 mq) - R.C. €. 630,08 piano 2-S1



L'Appartamento risulta costituito da : ingresso, cucina, soggiorno con scalinata interna di accesso al soppalco nel quale risulta ricavata una camera ed un W.C. (il soppalco risulta realizzato in assenza di titolo edilizio)

3

-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

► Iscrizione del 26/07/2001 -Reg. Part. 7029 - Reg. Gen. 35255

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore

Contro

C.f.

Immobilie sito in Bologna distinto NC.E.U Fog. 157 Part. 221 sub 32

► Iscrizione del 22/02/2013 -Reg. Part. 883 - Reg. Gen. 7357

IPOTECA GIUDIZIALE



DERIVANTE DA SENTENZA DI CONDANNA

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Immobilie sito in Bologna distinto NC.E.U Fog. 157 Part. 221 sub 32

► Iscrizione del 10/04/2014 -Reg. Part. 8972 - Reg. Gen. 11984

IPOTECA IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Immobilie sito in Bologna distinto NC.E.U Fog. 157 Part. 221 sub 32

► Iscrizione del 13/05/2021 -Reg. Part. 4258 - Reg. Gen. 24992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Immobilie sito in Bologna distinto NC.E.U Fog. 157 Part. 221 sub 32

► Trascrizione del 10/12/2020 -Reg. Part. 36985 - Reg. Gen. 55792

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]



C.f. [REDACTED]

Immobile sito in Bologna distinto NC.E.U Fog. 157 Part. 221 sub 32

► Trascrizione del 15/01/2014 -Reg. Part. 8972 - Reg. Gen.11984

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile sito in Bologna distinto N CE. U. Fog. 157 Part. 221 sub 32

► Trascrizione del 21/04/2021 -Reg. Part. 28853 - Reg. Gen. 20336

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE SENTENZA DI FALLIMENTO

a [REDACTED]

Contro [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Immobile sito in Bologna distinto N.CE. U Fog. 157 Part. 221 sub 32

► Trascrizione del 14/04/2022 - Reg. Part. 16040 - Reg. Gen.22445

DOMANDA GIUDIZIALE

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Immobile sito in Bologna distinto N C.E.U Fog. 157 Pari. 221 sub 32

Annotazione presentata in data 25/05/2022 reg part. 2608

Annotazione presentata il 20/10/2022 reg. part. 5063 Decreto definitivo del Tribunale con pronuncia di immediata estinzione del giudizio con conseguente non luogo a procedere e cancellazione della causa dal ruolo

5. CRITERI GENERALI DI STIMA

Secondo l'international Valutation Standards (IVS 1-3) *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile*



può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione", concetto ripreso anche dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Inoltre è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche la definizione di valore di vendita forzata, che secondo gli standard internazionali, viene



così definito: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle ca-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento ". Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (Quinta edizione - 2018)" afferma che per valore di "vendita forzata" si intende "la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione." (2.13)



Nel codice inoltre si evidenzia che "Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione dei valori di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asse!" (2.14).

-- Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.



Le macroaree sono state realizzate accorpendo comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche.

Di seguito, si vanno ad analizzare in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

■ Zona territoriale omogenea (OMI)

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Suburbana | |
| <input type="checkbox"/> Extraurbana | |
| <input type="checkbox"/> Agricola | |

■ Destinazione urbanistica (PRG)

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

■ Tipologia immobiliare

Fabbricato (civile abitazione)

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo



ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Terreno

■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato

Società

Cooperativa

Ente

Concordato preventivo

■ Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica¹

Concorrenza monopolistica ristretta² (lato domanda)

Oligopolio³

¹ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

² Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

³ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende



Monopolio⁴

Monopolio bilaterale⁵

■ Filtering

Assente

Up

Down

■ Fase del mercato immobiliare

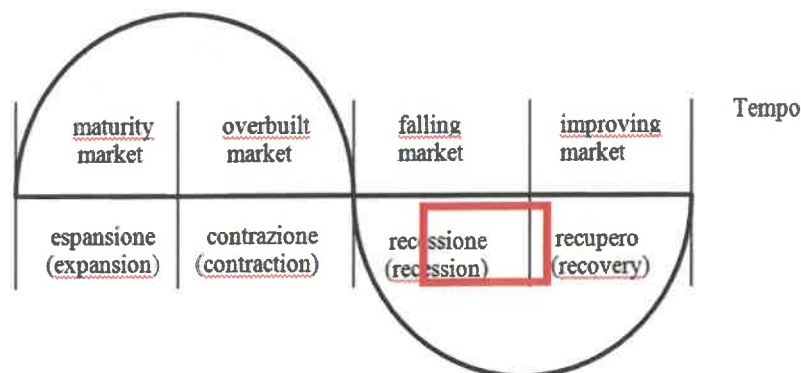
Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione: domanda scarsa (falling Market)

Livello
del prezzo



Consistenza e Caratteristiche del Bene

-Appartamento con cantina Sub 32 cat. A/3 Cl. 1 -zona cens. 1-4 vani-

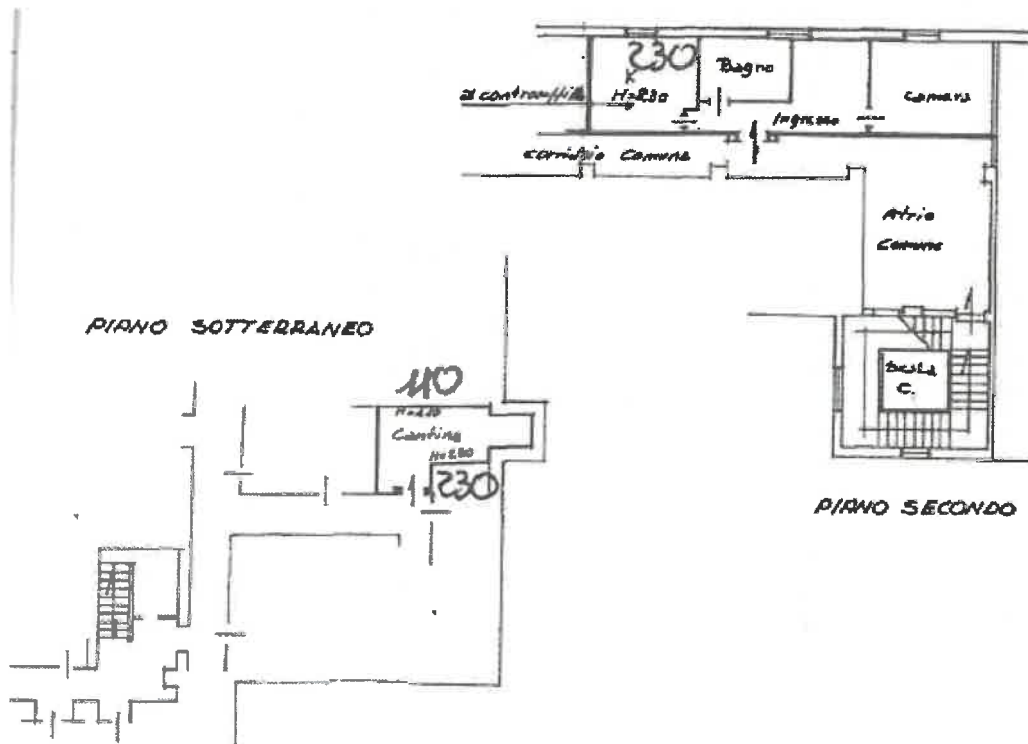
che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁴ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

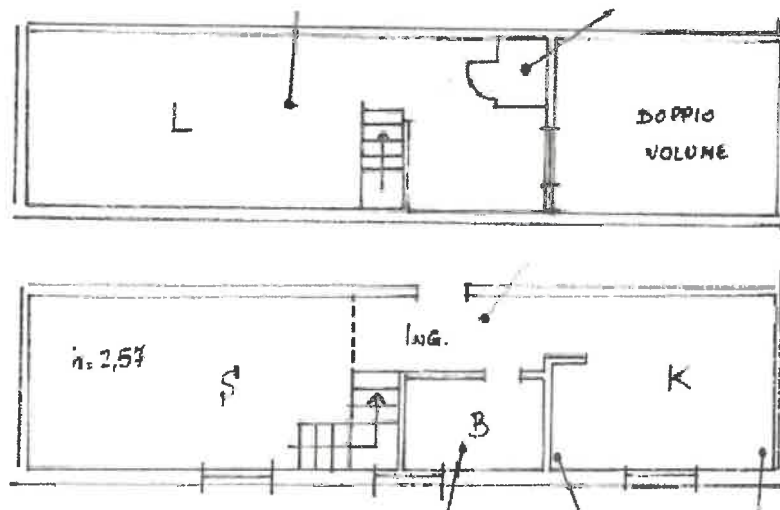
⁵ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



mq 52,00 circa (Tot. esc. aree scoperte 52 mq) - R.C. € 630,08
piano 2-S1 costituito da : ingresso, cucina, soggiorno con scalinata
interna di accesso al soppalco nel quale risulta ricavata una camera
ed un W.C. (il soppalco risulta realizzato in assenza di titolo edilizio)



Planimetria Catastale



Rilievo Stato dei Luoghi



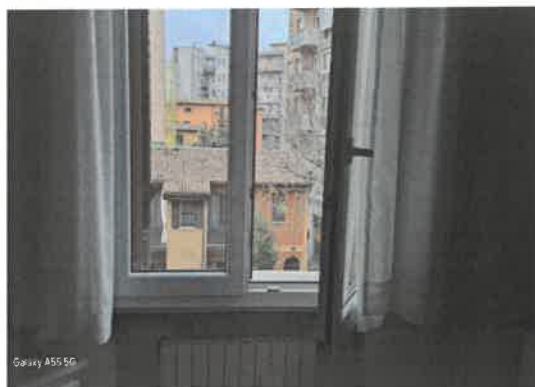
--Finiture

I pavimenti e battiscopa sono in parquet



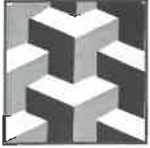
Ingresso/Soggiorno

Gli infissi esterni sono in legno con vetri . Gli infissi interni sono in legno tamburato;



Il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari.





All'interno dell'appartamento è stato ricavato un soppalco con accesso da una scalinata interna al soggiorno.



I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo.

Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni, caminetto e termostato.



Nel complesso l'immobile presenta delle finiture discrete.



--Conformità degli Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

-Definizione delle Superfici

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni . Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

-Analisi delle Caratteristiche

--- estrinseche:

-Ambiente economico sociale: L' immobile è posto in zona centro del Comune di Bologna.

-Collegamenti stradali: L'immobile sorge lungo la Strada Comunale;

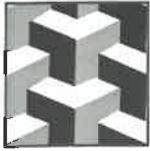
--- intrinseche:

-Accessibilità: buona lungo strada Comunale;

-Funzionalità Generale: La funzionalità distributiva dell'immobile è sviluppata su unico piano oltre ad un soppalco interno , con la cantina al piano interrato e con presenza di ascensore;

-Funzionalità degli impianti : l'unità immobiliari è completa di tutte le dotazioni impiantistiche;

-Grado di finiture: Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovati in buono stato di conservazione;



-Panoramicità: verso unità abitative ed area verdi;

-Disponibilità: l'immobile è libero.

--Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio³⁵. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"³⁶ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale. I dati dimensionali verranno estrapolati dalla planimetria catastale.

--Regolarità Edilizia

A seguito degli accertamenti esperiti presso il Comune di Bologna-settore Urbanistica- è stato possibile accertare che il complesso immobiliare di cui ne è parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

--Licenza di nulla osta per sopraelevazione e sistemazione del fabbricato rilasciata in data 11/02/1952 prot. 56089/51;

--Concessione edilizia in sanatoria per aumenti di superficie utile- cambio di destinazione d'uso e varianti rilasciati in data 01/02/1991 prot. 77017/1986;

--D.I.A. presentata in data 18/01/2002 prot. 9022/2022 per installazione di ascensore oleodinamico.

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare è stato possibile accertato delle difformità tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato ovvero la realizzazione di un soppalco interno. La regolarizzazione e/o il ripristino dello stato autorizzativo potrebbe comportare una spesa presunta di € 8.000,00 .-



- Parametri di mercato

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;

---Comparabili

Ai fini della rilevazione dei comparabili si sono eseguite delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo rilevando i seguenti atti:

✚ Atto del Notaio Dott. Paolo Magnani del 30/10/2014 – Rep. N. 11771 ad oggetto la compravendita di porzioni di fabbricati urbani, costituite da un appartamento ad uso abitazione sito ai piani secondo e terzo con sottotetto di proprietà esclusiva, con annessi, quali pertinenze, un vano ad uso cantina al piano interrato ed un vano ad uso autorimessa al piano terra, **in Comune di Bologna, con accesso l'appartamento da via San Felice n. 141** e l'autorimessa dal civico 137, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 157 con i mappali:

- 118 sub 14, p. 2-3-S1, z.c. 1, A/3, cl. 2^a, vani 7,5, R.C. €1.394,43;
- 221 sub 72, p. T, z.c.1, C/6, cl. 5, mq. 18, R.C. €239,84. Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € **420.000,00** (euro quattrocentoventimila/00) pari ad un prezzo unitario di circa **€/mq 2.930,00**.



✚ Atto del Notaio Dott. Piero Peirano del 25/05/2018 – Rep. N. 40259 ad oggetto la compravendita porzione del fabbricato urbano a uso civile abitazione posto **in Comune di Bologna (BO), via San Felice n. 137**, costituita da un appartamento al piano secondo con vano a uso cantina al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune - a seguito della denuncia di variazione per frazionamento, fusione in data 9 maggio 1991 prot. n. C11261.1/1998 come segue:

- Foglio 157, particella 221, sub. 31, via San Felice n. 137, piano T-2, cat. A/3, cl. 1, z.c. 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 54, rendita euro 551,32; Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di **€ 160.000,00** (euro centosessantamila/00) pari ad un prezzo unitario di circa **€/mq 2.990,00**.

✚ Atto del Notaio Dott. Filippo Golinelli del 10/03/2021 – Rep. N. 8507 ad oggetto la compravendita porzioni del fabbricato sito **in Comune di Bologna (BO), via San Felice n. 133/2** (catastalmente n.133) e più precisamente:

- appartamento al sesto piano con annessa cantina al sotterraneo e con autorimessa di pertinenza posta al piano terra del fabbricato al civico 137 di Via San Felice.

Al Catasto Fabbricati di detto Comune i beni in oggetto sono distinti al foglio 157, con i mappali:

- 319 sub 32, via San Felice n. 133, P. 6-S1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 8, sup.cat. mq. 143, R.C. Euro 1.941,88,

- 221 sub 47, via San Felice n. 137, P. T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, met13, sup.cat. mq. 13, R.C. Euro 173,22; Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di **€ 450.000,00** (euro quattrocentocinquantamila/00) pari ad un prezzo unitario di circa **€/mq 3.010,00**.



- ✚ Atto notar Masi del 10/03/2021 – Rep. N. 6719 ad oggetto la compravendita porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito **in Comune di Bologna, Via San Felice n. 137**, costituita da un appartamento al piano terzo con soppalco, attualmente occupato dalla venditrice ma garantito libero da persone entro sette giorni da oggi, con annesso, quale pertinenza, un vano ad uso cantina al piano terra, il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 157 con i mappali 221 sub 109, Via San Felice n. 137, p. 3, cat. A/3, cl. 1, vani 2, rendita Euro 315,04 (appartamento) e 221 sub 110, Via San Felice n. 137, p. T, cat. C/2, cl. 1, mq 7, rendita Euro 23,14 (cantina); Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € **165.000,00** (euro centosessantacinquemila/00) pari ad un prezzo unitario di circa €/mq **3.173,00**.
- ✚ Atto del Notaio Dott. Tommaso Gherardi del 26/07/2022 – Rep. N. 96723 ad oggetto la compravendita porzione di fabbricato urbano sito **in Comune di Bologna, via Felice n. 137**, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, il tutto censito al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:
- foglio 157, mappale 221, subalterno 15, Z.c. 1, via San Felice, n. 137, piano 3, categoria A3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 113 escluse aree scoperte mq. 111, R.C. Euro 787,60, Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € **420.000,00** (euro quattrocentoventimila/00) pari ad un prezzo unitario di circa €/mq **3.716,00**.
- ✚ Atto del Notaio Dott. Piero Zanelli del 27/09/2022 – Rep. N. 47147 ad oggetto la compravendita porzione di fabbricato sito **in Comune di Bologna (BO), via San Felice n. 137**, costituita detta porzione da un appartamento sito al piano secondo, con annesso di pertinenza un vano ad uso cantina sito al piano sotterraneo, il tutto distinto nel



Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 157 con la particella:

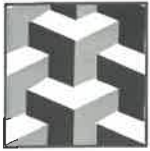
- 221 Sub 11 - VIA SAN FELICE n. 137 Piano S1 - 2 - Zona Cens. 1 –
Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 4 vani - Superficie Catastale Totale:
98 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq. - Rendita Euro 630,08; Il
prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € **263.000,00** (euro
duecentosessantatremila/00) pari ad un prezzo unitario di circa €/mq
2.684,00.

🚧 Atto del Notaio Dott.ssa Rosella Valcherta del 24/11/2023 – Rep.
N. 3608 ad oggetto la compravendita porzione di fabbricato sito **in Comune
di Bologna (BO), via San Felice n. 137**, monolocale con bagno posto al
piano primo con soppalco non abitabile.

Detta unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune
come segue:

- Foglio 157, particella 221 sub 111, Z.C.1, Categoria A/3, Classe
1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale: 39 mq, superficie
catastale Totale escluse aree scoperte: 39 mq, Via San Felice n. 137, piano
1, rendita catastale euro 236,28 (classamento e rendita proposti
D.M.701/94); Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di
€ **158.000,00** (euro centocinquantottomila/00) pari ad un prezzo unitario di
circa €/mq **4.051,00**.

🚧 Atto del Notaio Dott. Jacopo Labò del 13/10/2022 – Rep. N. 4784 ad
oggetto la compravendita - porzione del fabbricato urbano posto nel
Comune di Bologna, via San Felice n. 149/5, e più precisamente un
piccolo appartamento (monolocale con bagno) al piano seminterrato. Tale
unità immobiliare risulta distinta al Catasto dei Fabbricati del predetto
Comune come segue:



foglio 157 mappale 322 sub 63, piano S1, via San Felice n. 149/5, z.c.1, cat. A/3, cl. 2, vani 1,5, Superficie Catastale totale mq 34, totale escluse aree scoperte mq 34, rendita Euro 278,89 (classamento e rendita proposti - DM 701/94); Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € **348.000,00** (euro trecentoquarantottomila/00) pari ad un prezzo unitario di circa €/mq **4.353,00**.

✚ Atto del Notaio Dott.ssa Camilla Chiusoli del 12/12/2023 – Rep. N. 8697 oggetto la compravendita porzione del fabbricato sito in **Comune di Bologna (BO) Via San Felice n. 149**. Detta porzione è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, con annesso, di pertinenza, un vano ad uso cantina ubicato al piano interrato, identificato il tutto al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Fg. 157, Part. 322, sub. 64 (l'appartamento), Via San Felice n. 149, P. 2, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 72, Totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita Euro 976,10, in confine con: parti comuni, muri esterni per più lati, salvo altri;

-Fg. 157, Part. 322, sub. 65 (il vano ad uso cantina), Via San Felice n. 149, P. S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 1, metri quadri 6, Superficie Catastale Totale mq. 7, Rendita Euro 19,83, in confine con: parti comuni, muro perimetrale, salvo altri; Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € **235.000,00** (euro duecentotrantacinquemila/00) pari ad un prezzo unitario di circa €/mq **3.186,00**.

✚ Atto del Notaio Dott.ssa Giulio Errani del 14/05/2024 – Rep. N. 5188 oggetto la compravendita porzione del fabbricato sito in **Comune di Bologna (BO) Via San Felice n. 5**. Detta porzione è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto, con annesso,



di pertinenza, un vano ad uso cantina ubicato al piano interrato, identificato il tutto al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Fig. 157, Part. 322, sub. 7 Via San Felice n. 5, P. S1-4 , Z.C. 1, Cat. A/3, Cl. 3, vani 5,5, Rendita Euro 1.193,01 ; Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di **€ 305.000,00** (euro trecentocinquemila/00) pari ad un prezzo unitario di circa **€/mq 3.112,00**.

Dai dati rilevati negli atti di compravendita , nonché dai dati acquisiti presso le agenzie locali (Oikia.it- CasaBo-Idealista) si può ritenere che il valore per i immobili simili per la zona in esame con riferimento al 2024, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, delle superfici, può essere stimato in **Euro 3.700,00** al mq per le abitazioni di tipo civile.

--Valore di mercato

Il valore di mercato del bene oggetto di stima sarà ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario sopra determinato e risulta pari a:

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
32	Abitazione	49,00 mq	100%	49,00 circa
	Soppalco	27,00 mq	30%	8,10 circa
	Cantina	13,00 mq	50%	6,50 circa
Tot. Superficie commerciale				63,60 circa

Euro/mq 3.700,00 x 63,40mq circa = Euro 235.320,00

Per la mancanza di garanzia per l'assenza di vizi , vendita forzata , degli oneri per la sanatoria e/o eventuale ripristino dello stato dei luoghi in caso di mancata concessione della sanatoria del soppalco, e di altri



fattori incidente nella procedura si propone un abbattimento del 25%

Pertanto il Valore a base d'asta proposto per la vendita risulta pari a:

€.235.320,00*-25=.....€. 176.490,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 24/10/2024

IL TECNICO

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)