

SCHEDA n. 1 Unità immobiliari site in Via G. Trombelli n. 116, Crevalcore.

1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE VARIE UNITA' IMMOBILIARI.

Riscontro censimento catastale:

SCHEDA IMMOBILE 1.1 Foglio 82 mappale 209 **sub. 3** cat. A/4 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE;

SCHEDA IMMOBILE 1.2 Foglio 82 mappale 209 **sub. 1** cat. C/2 MAGAZZINO.

INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ

XXXXXXXXXXXXX nato a Crevalcore il XXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/6

XXXXXXXXXXXXX nato a Crevalcore il XXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/18

XXXXXXXXXXXXX nato a Crevalcore il XXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/18

XXXXXXXXXXXXX nato a Crevalcore il XXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/18

XXXXXXXXXXXXX nata a Crevalcore il XXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXX — Proprietà per 2/3

Dati derivanti da: SUCCESSIONE EX LEGE di XXXXXXXXX del 11/12/2017, registrata il 12/04/2018

al Volume: XXXXXXXX Numero: XXXXXXXXX Sede: in atti dal 04/05/2018, derivante da Nota di

Trascrizione - Reparto PI: BOLOGNA reg. particolare XXXXXXXXXXXX



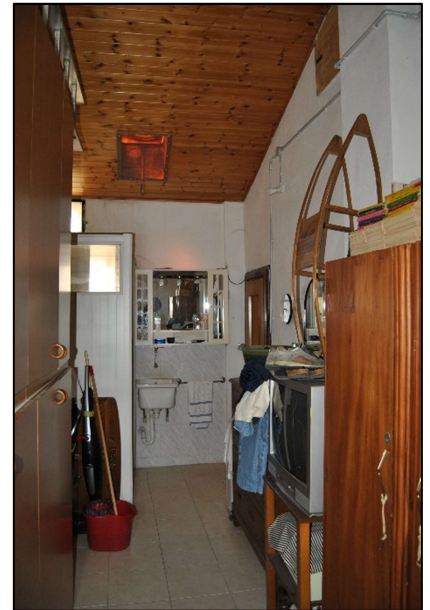
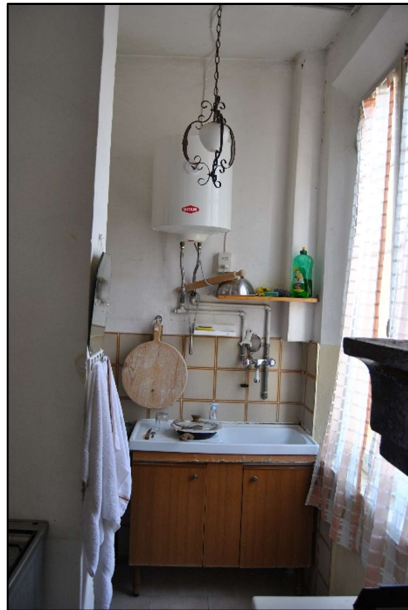
Galeazza Pepoli, Palazzo Bevilacqua Ariosti e il complesso di Villa Ronchi, collegati da piacevoli itinerari ciclabili.



Le unità in stima occupano una porzione di fabbricato edificato in fregio alla Via Trombelli.

All'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo di una porzione di lungo aggregato, si accede tramite la scala – a rampa unica – che dall'ingresso posto sulla Via Trombelli, conduce al piano. Si tratta di un monocale, con un retro ad uso servizio. Le finiture interne si presentano in stato di conservazione normale se parametrate all'epoca di realizzazione. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura, i cui segni sono visibili sulla parete. La struttura è tipica dell'epoca di costruzione con solai di piano e copertura in legno e murature in mattoni. L'unità è dotata di impianto elettrico con boiler a riscaldamento dell'acqua (non è disponibile la certificazione), impianto TV, radiatore a gas.



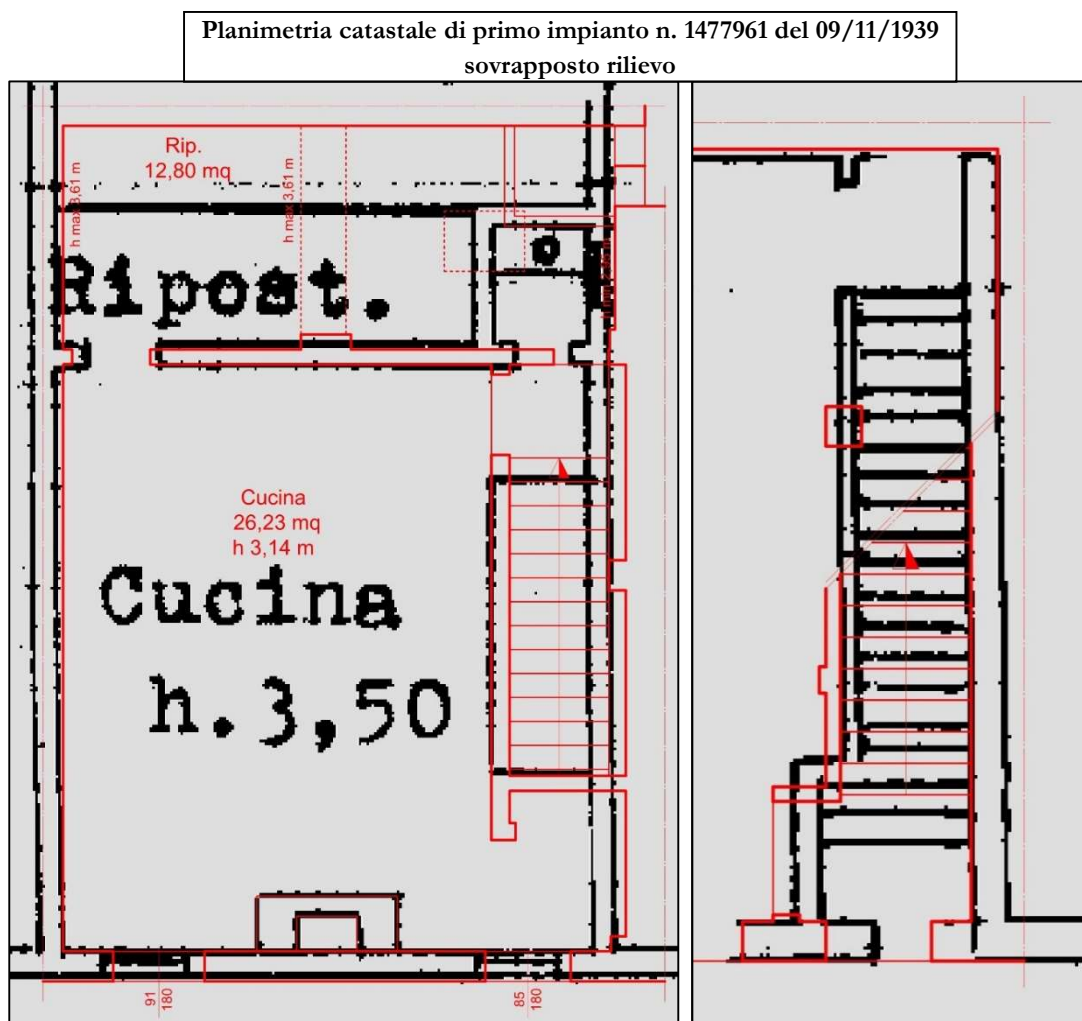


Il magazzino/autorimessa è posto al piano terra del medesimo edificio con accesso diretto dalla Via Trombelli.



3 TITOLI ABILITATIVI.

In data **09/04/2021** è stata depositata richiesta di accesso atti amministrativi per ottenere copia dei titoli abilitativi dell'edificio. L'Amministrazione comunale con risposta del **29/04/2021**, ha segnalato che non sono presenti agli atti, titoli edificatori. L'edificio, facendo parte del nucleo storico del comune di Crevalcore è di epoca remota, comunque precedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica 1150 del 1942, come dimostrato dal censimento catastale del 1939. Si segnala la presenza di un'autorizzazione del 05/05/1961 per l'allargamento del portone del piano terra. Al fine di accertare la legittimità edilizia, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza (comma 1-bis, art. 9-bis, capo I, Titolo II, DPR 380/2001).



❖ Planimetria catastale di primo impianto n. 1477961 del 09/11/1939 riguardante il subalterno 1.

CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: In relazione alla planimetria di primo impianto, l'unità immobiliare **mappale 209 sub. 3 non è pienamente conforme.**

In particolare si riscontrano le seguenti differenze:

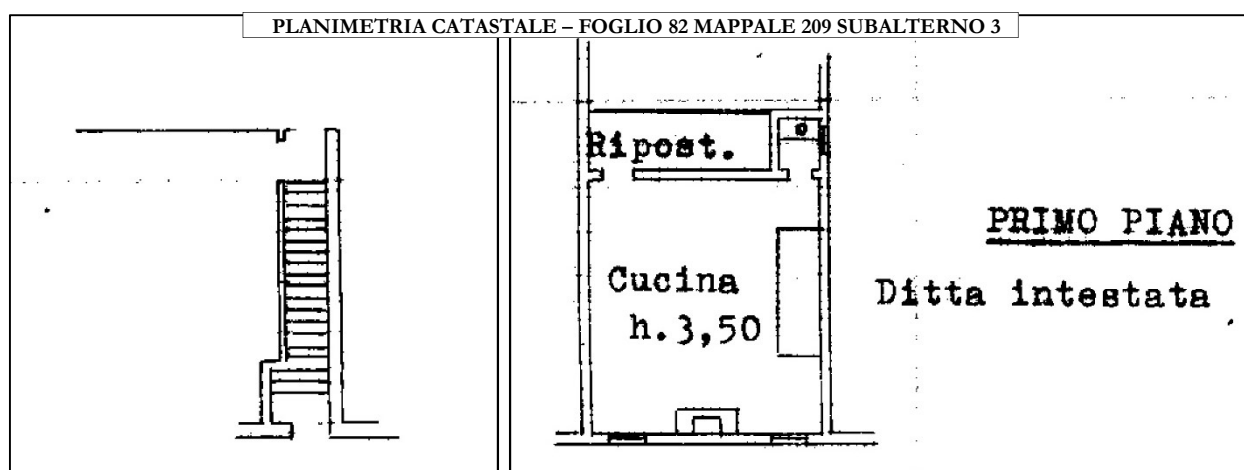
- sul posizionamento delle murature interne;
- una maggiore profondità (estensione della sagoma dell'u.i.) del locale denominato ripostiglio;
- la presenza, al piano terra, della porta di collegamento con il subalterno 1.

4 SPECIFICHE.

- **SCHEDA IMMOBILE 1.1 APPARTAMENTO:**

Dati catastali: Foglio 82 **mappale 209 sub. 3** cat. A/4 APPARTAMENTO cl. 1 - consistenza 2 vani - sup. catastale totale: 44 mq - totale escluse aree scoperte: 44 mq - R.C. 60,94 € - Indirizzo catastale Via G. Trombelli, 3A piano 1.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 209 sub. 3 non è conforme alla planimetria depositata prot. n. 1477961 del 09/11/1939:** si rimanda al punto "corrispondenza ai titoli abilitativi".



Superfici calpestabili: Cucina 26,23 mq – Ripostiglio 12,80 mq – Pianerottolo 0,92 mq – Pianerottolo 1,23 mq.

Totale superfici calpestabili 41,18 mq.

Totale superficie lorda commerciale stimata = 52,00 mq

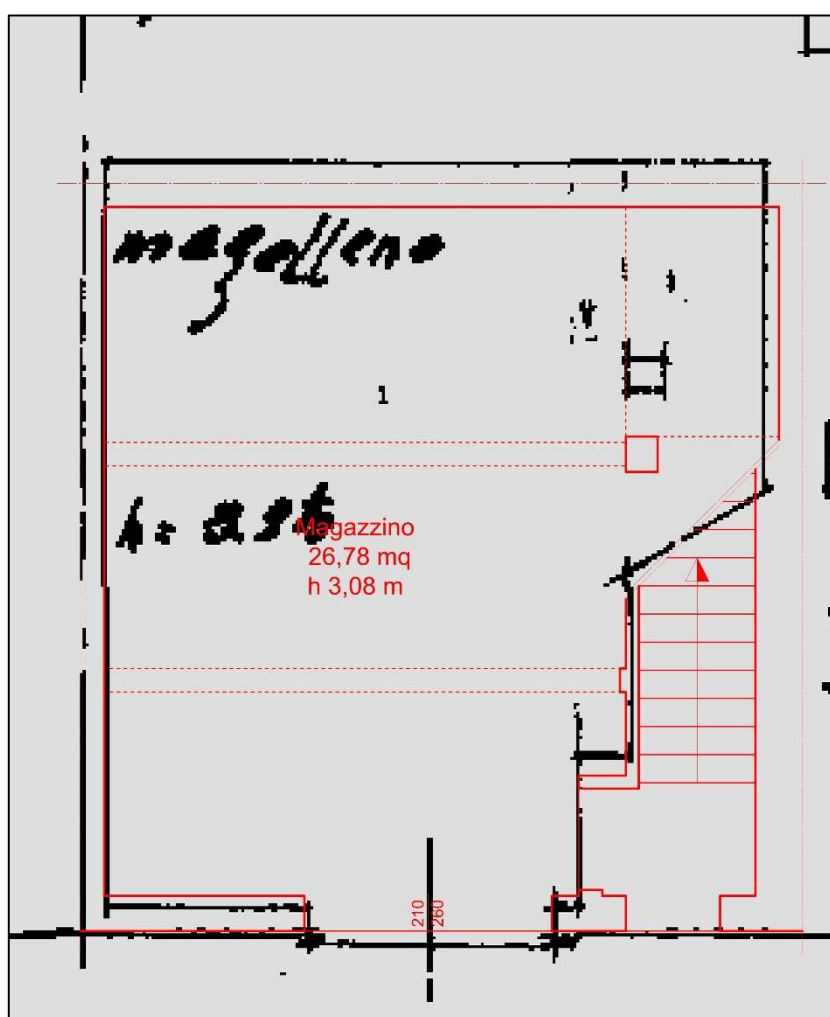
• **SCHEDA IMMOBILE 1.2 MAGAZZINO/AUTORIMESSA:**

Dati catastali: Foglio 82 mappale 209 sub. 1 cat. C/2 MAGAZZINO cl. 1 – consistenza 32 mq - sup.

catastale totale: 35 mq – R.C. 147,09 € - Indirizzo catastale via G. Trombelli, 3A piano T;

CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 209 sub. 1 non è pienamente conforme alla planimetria depositata prot. n. 7 del 19/01/1967** in quanto oltre a qualche differenza grafica non è presente il vano porta di collegamento con la scala del subalterno 3.

PLANIMETRIA CATASTALE – FOGLIO 82 MAPPALE 209 SUBALTERNO 1



Superfici calpestabili: magazzino/autorimessa 26,78 mq

Totale superfici calpestabili 26,78 mq.

Totale superficie lorda commerciale stimata: 32,00 mq.

5 VALORI.

Le unità immobiliari in stima (appartamento + magazzino/autorimessa) rientrano tra le tipologia abitative dei centri storici. L'epoca di edificazione, la tipologia di fabbricato e lo stato conservativo interno rendono - nel complesso - i beni valutabili in una condizione d'uso normale, pur ponderando la presenza di infiltrazioni dalla copertura. I valori estrapolati sono stati quindi presi in considerazione tenendo conto dello stato conservativo e del contesto ed in generale, ponderando agli elementi di apprezzamento (livello di piano e panoramicità, potenziale redditività).

Comparativi:

Oltre a quanto riportato nel paragrafo nell'elaborato peritale e dedicato al metodo di stima, nella ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità, si sono tenuti in considerazione i seguenti dati economico-estimativi:

➤ **Osservatorio Immobiliare FIAIP 2021:** Valori riferiti al comune di Crevalcore, Capoluogo.**COMPRAVENDITE** (VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE)


STATO	ABITAZIONI				AUTORIMESSE			POSTI AUTO	
	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	RISTRUTTURATI INTERAMENTE	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE	BOX ENTRO 5 MT.	BOX OLTRE 5 MT.	BOX DOPPI	POSTO AUTO SCOPERTO	POSTO AUTO COPERTO
MIN.	€ 1.750	1.350	1.250	300	12.000	15.000	20.000	ND	ND
MAX	€ 2.000	1.600	1.350	600	17.000	18.000	22.000	ND	ND

LOCAZIONI ABITAZIONI: VALORI ESPRESSI IN EURO / CANONE MENSILE.

TIPO	ABITAZIONI			AUTORIMESSE	
	MONO O BILOCALI	3-4 VANI	5 VANI ED OLTRE	ENTRO 5 MT.	OLTRE 5 MT.
MIN.	€ 380	480	500	100	N.D.
MAX	€ 450	520	600	120	N.D.

➤ **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:** report relativo 2° semestre 2020:

Valori riferiti al comune di Crespellano, zona B2 Capoluogo-Centro Storico. Considerata la forbice di valore relativa ad abitazioni civili in normale stato conservativo e ottimo stato conservativo a diretta comparazione e i valori dei box.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA
 Comune: CREVALCORE
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	6,5	7,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1200	L	6	7	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,5	5,5	L

I dati estrapolabili dagli osservatori, pur molto efficaci, vanno utilizzati in relazione alla preventiva investigazione della realtà di mercato e ponderando i criteri di stima.

INOLTRE:

Al fine di individuare i più corretti valori di mercato all'**attualità**, sono peraltro stati utilizzati:

- **Proposte del mercato immobiliare** relative a beni immobili assimilabili sotto il profilo della consistenza e con stato conservativo paragonabile (in alcuni casi apportando gli adeguati aggiustamenti di comparazione), ubicati nel settore di interesse anche in verifica della congruità con i valori estrapolabili dagli osservatori immobiliari.

Risultano in vendita a titolo esemplificativo:

- Crevalcore Via A. Petri: bilocale di SLC 50 mq, indicato come ristrutturato, composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale. Prezzo richiesto € 99.000.

https://www.immobiliare.it/annunci/86126478/?utm_source=trovit&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=generic&utm_content=desktop

- Crevalcore Via di Mezzo Ponente 167: trilocale di SLC 55 mq composto da ingresso, cucina abitabile (11,6mq), disimpegno notte, 2 camere da letto (16-15mq) e bagno (4,7mq). L'immobile è indicato completo di infissi doppio vetro e condizionatore. Il riscaldamento è termoautonomo. Le foto indicano finiture datate. Prezzo richiesto € 59.000.

https://www.immobiliare.it/annunci/88114175/?__nc__fn

- Crevalcore Via I. Perti: bilocale di SLC 50 mq, indicato come ristrutturato, composto da: composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale e bagno. Prezzo richiesto € 72.000.

https://www.immobiliare.it/annunci/81440907/?__nc__fn

- Crevalcore Via Giacomo Matteotti 94: monolocale di SLC 45 mq, indicato come ristrutturato, composto da con angolo cottura, ripostiglio e bagno. Pavimenti in ceramica. Il riscaldamento a pavimento autonomo. Prezzo richiesto € 69.000.

https://www.immobiliare.it/annunci/81229493/?__nc__fn

- Crevalcore Via Antonio Leonelli 15: bilocale di SLC 51 mq, indicato come ristrutturato, composto da soggiorno/cottura, camera, bagno e terrazza. Prezzo richiesto € 85.000.

https://www.immobiliare.it/annunci/81229493/?__nc__fn

- Crevalcore Via Tioli 58: bilocale di SLC 52 mq, composto da ingresso, cucina, camera, bagno e terrazza. Ascensore nel palazzo. Prezzo richiesto € 90.000.

https://www.immobiliare.it/annunci/76704140/?__nc__fn

- Crevalcore centro: bilocale di SLC 62 mq, composto da ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura e terrazzino, bagno, ripostiglio, cabina armadio, camera da letto con terrazzino e posto auto di proprietà. Riscaldamento autonomo. Prezzo richiesto € 89.000.

<https://www.immobiliare.it/annunci/69912062/?stampa=s>

➤ Dati estrapolabili dalla **consultazione OMI dei valori immobiliari dichiarati** per il comune di Crevalcore, nel raggio di 500 metri dall' area di interesse tra gennaio 2020 e dicembre 2020, residenziale e/o pertinenze. La ricerca permette di visualizzare la tipologia di immobile in relazione al numero di vani, alla categoria, alla presenza di cantina o autorimessa (in caso di unità immobiliari autonome) o BCNC e il valore dichiarato ma presenta il limite della mancanza di conoscenza in relazione ai beni compravenduti della consistenza reale e dello stato conservativo. Appare comunque un'analisi utile nel complesso a completamento dell'indagine. Nella scelta del valore unitario, attribuito in fase di stima ai beni, sono state pertanto considerate e ponderate tutte le informazioni raccolte.

In sostanza l'indagine compiuta ha permesso di conoscere il più probabile valore di stima che verrebbe attribuito, in caso di perizia della proprietà, dagli operatori del mercato immobiliare. La consultazione di pubblicazioni di settore e portali immobiliari ha permesso di conoscere i dati medi relativi alle pubblicizzazioni nel giugno 2021, oltre che fornire una panoramica dell'andamento generale del mercato immobiliare per la tipologia di bene.

I colloqui con operatori del settore hanno permesso infine di confrontare l'insieme dei dati raccolti e sostenere che i beni verrebbero così stimati:

- I magazzini/autorimesse assimilabili a quella di interesse in circa € 25.000,00.
- L'alloggio per consistenza e stato conservativo in circa € 60.000,00.

Valore commerciale beni immobili all'attualità.

In base a quanto visionato in loco, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità delle unità immobiliari nel complesso, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto in cui si trovano, dei criteri di valutazione esposti in elaborato peritale al paragrafo preposto, in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, in relazione allo stato conservativo reale lo scrivente ha maturato la convinzione che, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in generale del palazzo ed in particolare delle unità immobiliari, il più probabile valore di mercato sia:

SCHEDA IMMOBILE 1.1 Foglio 82 mappale 209 **sub. 3** cat. A/4 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE;

Valore a corpo: € 60.000,00.

SCHEDA IMMOBILE 1.2 Foglio 82 mappale 209 **sub. 1** cat. C/2 MAGAZZINO.

Valore a corpo: € 25.000,00.

TOTALE VALORE SCHEDA 1 = € 85.000,00

Adriano Borri

