

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto : Determinazione del Valore di Mercato dei seguenti immobili:
- Posto auto esterno scoperto facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Casalecchio di Reno, Via Libero Grassi n.1-7. all'interno della Liquidazione Giudiziale n.5/2023

Proprietà:

[REDACTED]

con sede in Orciano di Pesaro

P.IVA [REDACTED]

1. INCARICO – INFORMAZIONI GENERALI:

Il sottoscritto Campagna Geom. Alberto con Studio Tecnico in Pesaro, Via Giolitti n.159, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro - Urbino con il n.1368, ha ricevuto incarico in data 29.mag.2023 dalla Dott.ssa Marini Monica e Avv. Gaia Cesaroni, Curatrici della Procedura per la Liquidazione Giudiziale n.5/2023 di [REDACTED]

Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti urbanistici e catastali ed i relativi dati; il tutto al fine di verificare gli elementi influenti sulla regolarità dei beni immobili interessati dalla valutazione che segue.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE:

L'oggetto della stima è costituito da un posto auto scoperto, esterno, situato all'interno di un'area cortiliva condominiale recintata (posta al piano terra) con accesso dalla pubblica via attraverso corsello condominiale che disimpegna i posti auto e le autorimesse.

Il bene di cui sopra fa parte di un complesso immobiliare che è stato edificato a metà degli anni '90 ed è costituito da un unico condominio con quattro corpi di fabbrica, autorimesse private e posti auto scoperti.

3. DATI CATASTALI:

L'immobile in parola è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bologna, con i seguenti dati:

POSTO AUTO

Catasto Fabbricati

Comune di Casalecchio di Reno, Foglio 3, Mappale 708, Subalterno 4.

Dati di classamento: Cat. C/7, cl.U, cons. 13 mq. R.C. Euro 60,43

Via Libero Grassi n.3, Piani T.

4. REGOLARITA' URBANISTICA:

L'unità in parola è stata costruita in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.52/94 del 10.nov.1994;
- Concessione Edilizia in Variante n.12/96 del 12.mar.1996;
- Concessione Edilizia in Variante n.48/96 del 19.lug.1996.

Urbanisticamente l'intera proprietà è inserita dal PSC nel Piano Particolareggiato Sub 10.2.

5. ASSUNZIONI:

Per gli immobili sopradescritti il valutatore ha accertato la provenienza alla [REDACTED] tramite Atto di compravendita a rogito Notaio Federico Rossi di Bologna in data 17.12.2012 rep.68387 Trascritto a Bologna l'08.01.2013 al n.679 r.p.

6. GRAVAMI:

Per gli immobili in oggetto si allega elenco sintetico delle formalità risultanti dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio provinciale del Territorio di PESARO, dell'Agenzia delle Entrate.

7. OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento della stima risulta libero.

8. NOTIZIE VARIE:

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Casalecchio di Reno, Località Ceretolo, all'interno dell'area di pertinenza del condominio sito in Via Libero Grassi 1-7.

I collegamenti al centro più importante quale Bologna avviene tramite le Strade Provinciali e Statali con collegamenti mediamente scorrevoli.

Il casello autostradale dista circa 3 km; circa 10 km dista la stazione ferroviaria.

La località Ceretolo si trova a diversi chilometri di distanza dal centro del Comune di Casalecchio di Reno ed in confine con la periferia del Comune di Zola Predosa.

Il contesto in cui si trova il compendio immobiliare è di pregio con ampia dotazione di verde piantumato e parchi e nelle immediate vicinanze della viabilità principale ed ai mezzi pubblici di collegamento con il centro e con i paesi limitrofi.

Tutto il Piano Particolareggiato è a carattere residenziale.

9. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

L'edificio si trova all'interno di una proprietà privata condominiale completamente recintata composta da quattro condomini di buone caratteristiche architettoniche.

Gli edifici sono disposti da tre a quattro livelli in quanto la fisionomia dei corpi è piuttosto diversificata, con coperture in parte a capanna e parte a padiglione.

L'intera area condominiale è recintata con muretti in c.a. con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica il tutto decorato con siepe su tutto il perimetro. Sono presenti due accessi carrabili sulla pubblica via.

Tutto lo spazio di manovra e tutti i posti auto, compreso quello in parola, hanno superficie trattata ad asfalto.

Per una migliore rappresentazione delle caratteristiche generali del bene si allega adeguata documentazione fotografica.

10. CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

Pur trattandosi di posti auto viene indicata la Superficie Esterna Lorda (SEL, convergente alla Norma UNI 10750), calcolata come definito al Capitolo 2 del Codice delle Valutazioni Immobiliari (IPVS), la superficie così determinate sono le seguenti:

Destinazione	Piano	Sup. Reale/mq.	Coeff. di dest.ne	Sup. Conv./mq.
Posto auto Sub.4	P. Terra	13,00	1,00	13,00
TOTALE				13,00

Il sottoscritto, non avendo a disposizione elementi di comparazione attendibili (si precisa che i due posti auto che erano in precedenza di proprietà sempre della ████████ non sono stati assegnati a mercato libero), trattandosi di posto auto esterni, pertanto di una consistenza contenuta, tenuti in considerazione i seguenti elementi:

- Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del condominio, quali l'esposizione, l'agio e la collocazione;
- Le caratteristiche delle aree esterne;
- le condizioni generali del mercato immobiliare;
- la difficoltà nel poter individuare soggetti interessati all'acquisto diversi dai condomini;
- l'impossibilità di fruirne per usi diversi;

ritiene, come unico elemento disponibile a sostegno della stima, di potere fare riferimento all'Osservatorio Immobiliare della FIAIP di Bologna che propone per tali tipologie valori tra € 6.000,00 e € 8.000,00 ed alla luce delle sopraesposte condizioni il valutatore ritiene congruo l'importo di € 6.000,00/cad. da cui:

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato del compendio immobiliare, alla data del 31.05.2024 è il seguente:

n. 1 POSTO AUTO

sub.4 x € 6.000,00/cad. =

€ **6.000,00**
(diconsi euro seimila/00)

11. VALUTAZIONE – SINTESI FINALE:

Dovendo procedere a breve alla cessione del compendio immobiliare in oggetto va sottolineato che si entrerebbe in un regime di vendita forzata dove occorrono valutazioni basate su un termine temporale imposto per la sua vendita.

Come indicato dal CDVI *"...le vendite forzate hanno luogo nel caso in cui un particolare venditore sia costretto a vendere in uno specifico momento, per esempio per procurarsi denaro o estinguere un debito entro una certa data. Il fatto che una vendita sia "forzata" significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura commerciale e legale e perciò la limitazione di tempo non è una mera preferenza del venditore. Nella determinazione del valore, la natura di questi fattori esterni e le conseguenze della mancata conclusione di una vendita sono altrettanto importanti quanto il lasso di tempo a disposizione."*

Si precisa ulteriormente che il posto auto si trova all'interno dell'area privata scoperta di un condominio.

Le condizioni esplicitate, in aggiunta alle condizioni di vendita forzata, inducono il valutatore ad applicare una Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria pari al 50% del valore di stima e quindi:

POSTO AUTO

Valore di Mercato

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 6.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 50% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

arr. € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)

Si precisa che il trasferimento degli immobili in oggetto è soggetto ad IVA come di Legge, ad oggi al 22%.

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse negli immobili o nel diritto in questione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato ove sono ubicati gli immobili e la categoria dell'immobile da valutare;
- Il valutatore con la presente ritiene pertanto di aver assolto l'incarico ricevuto e per ogni chiarimento in proposito rimane a completa disposizione.

E' vietata specificatamente la pubblicazione parziale o completa del presente Rapporto di valutazione ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nome del valutatore; il tutto senza il consenso scritto del valutatore.

Pesaro lì, 31.mag.2024

Allegati:

- 01 Documentazione Fotografica;
- 02 Visure catastali;
- 03 Planimetrie catastali;
- 04 Visure Ipocatastali - Gravami;
- 05 Stralcio POC.

IL TECNICO
Campagna geom. Alberto



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **21/07/2023**

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di **CASALECCHIO DI RENO (B880)** provincia **BOLOGNA** - Limitata al foglio: **3**



Soggetto richiesto:



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CASALECCHIO DI RENO (B880) (BO)**
• Foglio **3** Particella **708** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 10/06/1996 in atti dal 10/06/1996
(n. G00169.1/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASALECCHIO DI RENO (B880) (BO)**
Foglio **3** Particella **708**

> **Indirizzo**

VIA LIBERO GRASSI n. 3 Piano T

COSTITUZIONE del 10/06/1996 in atti dal 10/06/1996
(n. G00169.1/1996)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 60,43**
Categoria **C/7^a**, Classe **U**, Consistenza **13 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2000
Pratica n. 223232 in atti dal 11/12/2000 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 10110.1/2000)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

› **Dati di superficie**

Totale: **13 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/06/1996, prot. n. G169

› **Altre variazioni**

VARIAZIONE del 26/03/2014 Pratica n. BO0045275 in
atti dal 26/03/2014 GAF. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 11360.1/2014)

› **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

› 
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/12/2012 Pubblico ufficiale ROSSI
FEDERICO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n.
68387 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 679.1/2013 Reparto PI di BOLOGNA
in atti dal 08/01/2013

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CASALECCHIO DI RENO (B880)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 60,43** Superficie: **13 m²**

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 60,43** Superficie: **13 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/07/2023**
Ora: **19:22:01**
Numero Pratica: **T300430/2023**
Pag: **3 - Fine**

Legenda

a) C/7: Tettoie chiuse o aperte

MODULARIO
F. rig. rend. 467

5



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 111 (CEU)
LIRE
900

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casalecchio di Reno via civ.....

POSTO AUTO

PIANO TERRA

PLANIMETRIA CATASTALE
Comune di Casalecchio di Reno
Foglio 3 Mappale 708
Scala 1:2000

Fosse di S. Maria

713 712 708 716 714 715

ORIENTAMENTO
N
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 3
n. 708 sub. 4

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
Pastri Nicola

Isritto all'albo dei Geometri
della provincia di Bologna n. 2637
data 29/04/96 Firma Nicola Pastri

RISERVATO ALL'UFFICIO

SOSTITUISCE

Sched.
F. SUB.
3 708 -

Direzione Provinciale di BOLOGNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/04/2024 Ora 11:47:12
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T154390 del 30/04/2024

per immobile

Richiedente CMPLRT

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CASALECCHIO DI RENO (BO)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 3 - Particella 708
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1992 al 29/04/2024

Elenco immobili

Comune di CASALECCHIO DI RENO (BO) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00708 Subalterno 0004

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 08/01/2013 - Registro Particolare 679 Registro Generale 879
Pubblico ufficiale ROSSI FEDERICO Repertorio 68387/28856 del 17/12/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 2. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 12417
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2099 del 21/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4634 del 12/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 4636 del 12/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. TRASCRIZIONE del 28/10/2015 - Registro Particolare 29935 Registro Generale 42666
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 10/2015 del 24/09/2015
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4633 del 12/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 4635 del 12/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. TRASCRIZIONE del 19/07/2023 - Registro Particolare 26194 Registro Generale 35311

Direzione Provinciale di BOLOGNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/04/2024 Ora 11:47:12
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente CMPLRT

Ispezione n. T154390 del 30/04/2024

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 5 del 27/03/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

