
Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

nei confronti di:



N. 43/2025

Giudice: **Dott.ssa Pia Todisco**

Curatore:
Avv. Alessandra Sichirollo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



1. PREMESSA:

Nell'ambito delle attività connesse alla procedura di Liquidazione Giudiziale RG 43/2025, l'Ill.mo GD ha autorizzato il Curatore alla nomina del sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. 1199, nonché all'albo nazionale dei CTU, con studio in Rovigo (RO), Via Cesare Battisti 9, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento residenziale, sito in Bologna (BO), Via Gaetano Giordani 2, di proprietà della società

Lo scrivente, assunto l'incarico, ha provveduto al relativo espletamento mediante l'esecuzione di un sopralluogo finalizzato all'effettuazione di rilievi e valutazioni tecniche, nonché all'acquisizione di informazioni utili e della necessaria documentazione.

Parimenti, sono stati effettuati accessi presso i Pubblici Uffici al fine di reperire la documentazione comprensiva dei titoli di provenienza, delle visure ipocatastali, delle pratiche edilizie e di ogni ulteriore elemento che verrà dettagliatamente esaminato nel prosieguo della relazione.

La documentazione così acquisita ha consentito allo scrivente di procedere alle valutazioni tecnico-estimative del compendio, secondo i criteri e le modalità che verranno di seguito esposti.

Bene in **Bologna (BO)**
Via Gaetano Giordani 2

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un più ampio complesso condominiale con annessa cantina al piano interrato e corte esclusiva, il tutto sito nel Comune di Bologna (BO), Via Gaetano Giordani 2.

Quota e tipologia del diritto

██████████ nato a

CF:

Proprietà 1/1 in regime di

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI BOLOGNA

- **Foglio 241 Particella 159 Sub 3 – graffata con – Particella 160 sub 24**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,0 vani, Superficie Catastale 62 mq, Rendita € 557,77; indirizzo Via Gaetano Giordani 2 piano: S1 – T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI BOLOGNA

- **Foglio 241 Particella 159**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.02.67 mq

- **Foglio 241 Particella 160**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.04.29 mq

Sedime e area scoperta del complesso condominiale che racchiude i beni oggetto di stima.

Nella vendita è compresa la comproprietà, per la quota proporzionale, sulle parti comuni del complesso condominiale che racchiude il cespite a norma dell'art. 1117 C.C.

Coerenze e confini:

L'appartamento oggetto di stima confina a:

- Nord: mapp. 703, 61

- Sud: mapp. 160 sub 40

- Ovest: mapp. 52

- Est: mapp. 160 sub 40, Via Gaetano Giordani

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio

Si dichiara la conformità catastale

3. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è situato a Bologna (BO), in Via Gaetano Giordani, nel quartiere Santo Stefano, zona Murri.

Si tratta di una zona residenziale della prima periferia meridionale di Bologna, incentrata sull'asse stradale intitolato ad Augusto Murri, da cui prende il nome, direttrice verso la Toscana.

Soprattutto nella sua porzione più settentrionale, la zona Murri è caratterizzata dal modello urbano "Città Giardino", sorto all'inizio del Novecento seguendo le prescrizioni del piano regolatore del 1889.

I Viali Oriani, Guinizelli e Alberti sono i principali assi stradali alberati e dipartono dalla Piazza Trento e Trieste, fulcro urbanistico della zona.

Via Dante invece ha la funzione di raccordare il tessuto urbano al centro storico, sfociando in Via Santo Stefano.

Le tipologie abitative di questa zona sono villini e palazzine destinate ai ceti borghesi, alternati ad inserimenti successivi di edilizia intensiva.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un quartiere di circa 29.000 abitanti, fra i quali asili, scuole di ogni ordine e grado, ambulatori medici, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, attività ricettive e direzionali, luoghi di culto e di aggregazione, teatri, cinema, ecc...

4. STATO DI POSSESSO:

Il bene è libero.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Per atto del Notaio Paladini Art di Verona del 11/07/2018 Rep. 20.853 trascritto a Bologna in data 26/07/2018 RG 37433 RP 25164

Viene costituita a carico della corte pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di stima una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità all'epoca catastalmente identificate al NCEU Fg. 241 P.Ila 159 Sub 1 graff. con P.Ila 160 Sub 22 e P.Ila 159 sub 2 graff. con P.Ila 160 Sub 23 (oggi p.Ila 160 sub 39 e p.Ila 160 sub 40).

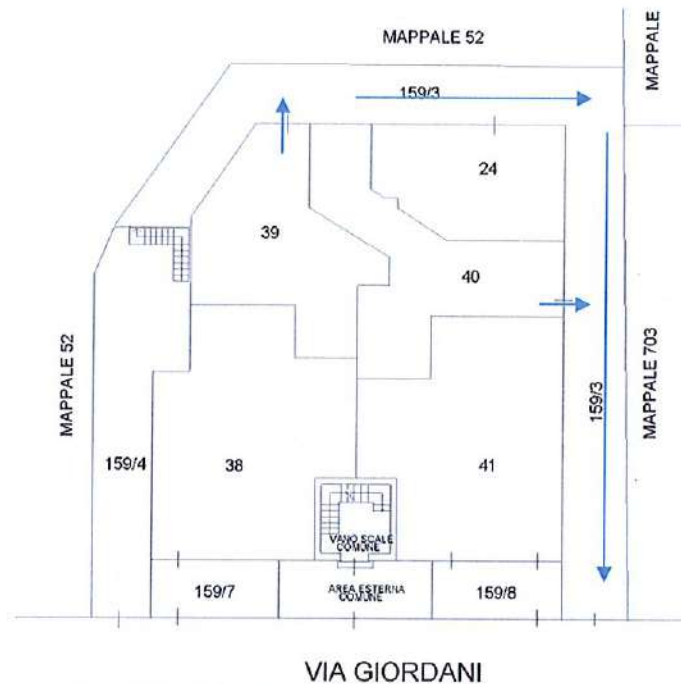


Figura 1: indicazione della servitù di passaggio

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

contro

PADOVANI MIRCO

derivante da 0423 decreto del Giudice Tributario

emesso dalla Commissione Tributaria Provinciale di Rovigo (RO), Rep. n. 62

in data 05/11/2020,

iscritta a Bologna in data 16/12/2020 ai nn. R.G. 57080, R.P. 9852.

Importo totale: € 4.172.986,00.; Importo Capitale: € 4.172.986,00.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.Ila 160 Sub. 24 graff. P.Ila 159 Sub. 3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

contro

derivante da 0420 avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
emesso da _____, Rep. n. 3991/11923

in data 05/05/2023,

iscritta a Bologna in data 05/05/2023 ai nn. R.G. 21529, R.P. 3366.

Importo totale: € 12.055.248,14.; Importo Capitale: € 6.027.624,07.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.Ila 160 Sub. 24 graff. P.Ila 159 Sub. 3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

contro

derivante da 0420 avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
emesso da _____, Rep. n. 1759/9924

in data 21/11/2024,

iscritta a Bologna in data 22/11/2024 ai nn. R.G. 55483, R.P. 9540.

Importo totale: € 19.675.022,46.; Importo Capitale: € 9.837.511,23.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.Ila 160 Sub. 24 graff. P.Ila 159 Sub. 3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

contro

derivante da 0424 Ruolo

emesso da _____, Rep. n. 22241/6824

in data 22/11/2024,

iscritta a Bologna in data 25/11/2024 ai nn. R.G. 55606, R.P. 9559.

Importo totale: € 834.002,02.; Importo Capitale: € 417.001,01.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.Ila 160 Sub. 24 graff. P.Ila 159 Sub. 3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' S.p.A.
contro

derivante da 0420 avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
emesso da *CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' S.p.A.*, Rep. n. 4562/11924

in data 25/11/2024,

iscritta a Bologna in data 02/12/2024 ai nn. R.G. 56969, R.P. 9822.

Importo totale: € 603.856,36.; Importo Capitale: € 301.298,18.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di
Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.Ila 160 Sub. 24 graff. P.Ila 159 Sub. 3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' S.p.A.
contro

derivante da 0420 avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
emesso da *CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' S.p.A.*, Rep. n. 4566/11924

in data 26/11/2024,

iscritta a Mantova in data 02/12/2024 ai nn. R.G. 56970, R.P. 9823.

Importo totale: € 256.083,42.; Importo Capitale: € 128.041,71.

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di
Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.Ila 160 Sub. 24 graff. P.Ila 159 Sub. 3

4.2.2 *Pignoramenti:*

- *Pignoramento a favore di*

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' S.p.A.
contro

derivante da atto esecutivo o cautelare

emesso da UNEP Corte d'Appello di Bologna, Rep. n. 7386

in data 03/10/2025,

trascritto a Bologna in data 17/10/2025 ai nn. R.G. 51316, R.P. 37110.

Il pignoramento colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di
Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.Ila 160 Sub. 24 graff. P.Ila 159 Sub. 3

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- *Sequestro preventivo a favore di*

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

emesso dal Tribunale di Rovigo, Rep. n. 109/2020 in data 29/05/2020,

trascritto a Bologna in data 11/06/2020 ai nn. RG. 23594, R.P. 15269.

successiva rettifica

trascritta a Bologna in data 17/06/2020 ai nn. R.G. 24629 R.P. 15931

Il sequestro colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.IIIa 160 Sub. 24 graff. P.IIIa 159 Sub. 3

Annotazione per dissequestro presentata il 06/09/2024 R.G. 42084 R.P. 3907

- *Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale*

a favore della **massa dei creditori della liquidazione giudiziale di** [REDACTED]

Contro [REDACTED]

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 76/2025 in data 27/10/2025, trascritto a Bologna in data 26/11/2025 ai nn. R.G. 59086, R.P. 42674.

Comprendente la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni catastalmente identificati al Censuario di Bologna:

NCEU: Fg. 241 P.IIIa 160 Sub. 24 graff. P.IIIa 159 Sub. 3

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Attestazione Prestazione Energetica:**

Si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 07147-027764-2013 del 18/04/2018

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Millesimi e spese condominiali:

Lo scrivente in data 01/12/2025 ha inoltrato una mail all'amministratore pro tempore del Condominio, Geom. Marcello Magnani, con studio in Bologna, Via Gian Giacomo Carissimi 8/2, chiedendo informazioni in ordine a:

- millesimi di proprietà
- spese medie annue di gestione
- spese condominiali scadute ed insolute
- particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- eventuali decreti ingiuntivi a carico del condominio
- eventuali spese condominiali straordinarie approvate/deliberate ancora da sostenere (es. per la futura esecuzione di interventi di manutenzione sul condominio)
- certificato di prevenzione incendi in essere

A seguito di tale richiesta è pervenuta da parte dello studio amministrativo la sola rendicontazione relativa ai riparti consuntivo 01/2025-12/2025 e preventivo 01/2026-12/2026, dei quali di seguito si riporta un estratto:

Consuntivo dal 01/01/2025 al 31/12/2025:

Unità	SPESE MANUT ENZIO COMUN I 1	SPESE MANUT ENZ APPART AM 2	SPESE MANUT ENZION I FRAZIO NAMEN TO 6	SPESE PERSON ALI 8	PARTI UGUALI FRAZIO NAMEN TO 9	SPESE LEGALI CONDO MINIO PADOV ANI 10	SPESE POSTAL I 13	GENER ALI APPART AMENT I 14	SPESE GENER ALI 15	Totale Spese	Acconti versati	Saldo esercizio preced.	Saldo esercizio attuale
5 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	4,47	0,00	32,06	0,00	70,39	0,00	2,26	0,00	37,22	146,40	0,00	0,00	-146,40
	20,61	0,00	147,96	1.527,46	324,89	0,00	10,44	0,00	171,76	2.203,12	0,00	-3.090,77	-5.293,89

Preventivo dal 01/01/2026 al 31/12/2026:

Unità	SPESE MANUT ENZIO COMUN I 1	SPESE MANUT ENZ APPART AM 2	SPESE MANUT ENZION I FRAZIO NAMEN TO 6	PARTI UGUALI FRAZIO NAMEN TO 9	SPESE POSTAL I 13	SPESE GENER ALI 15	FONDO MOROS I 17	Totale Prev.	Saldo Esercizio Preced.	1° Rata +/- saldo entro 05/02/26	2° Rata entro 01/05/26	3° Rata entro 01/09/26	Totale da Versare
5 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	38,00	0,00	290,25	396,00	12,86	256,42	0,00	993,53	-146,40	478,00	331,00	331,00	1.140,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.293,89	5.293,89	0,00	0,00	5.293,89

Sarà onere del futuro acquirente assumere informazioni direttamente presso l'Amministratore pro tempore.

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e smi, anche a seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso l'UT del Comune di Bologna, non si sono reperite la segnalazione certificata di agibilità e le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene è attualmente intestato a [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Art Paladini di Verona (VR) il 11/07/2018 Rep. 20853, trascritto a Mantova il 26/07/2018 RG 37432 RP 25163 da [REDACTED]

A [REDACTED] il bene era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piero Peirano di Bologna (BO) del 22/12/2014 Rep. 35290, trascritto a Bologna il 15/01/2015 RG 1451 RP 954 da [REDACTED] i e [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] erano a loro volta proprietari in virtù della denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata presso il 4° Ufficio delle Entrate di Bologna in data 09/09/2002 n. 11 vol 195 trascritto a Bologna il 23/01/2006 RG 4931 RP 3160 (avendo il coniuge sig.ra [REDACTED] rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Carlo Vico di Bologna in data 25/03/2002 Rep. 91754).

Accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del de-cuius di cui all'atto del Notaio Piero Peirano di Bologna del 22/12/2014 Rep. 35290, trascritta a Bologna in data 29/12/2020 RG 59958 RP 39926

8. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Bologna ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:**1) Licenza di costruzione**

Intestata a:

Lavori di: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Licenza: 30/11/1951 PG 30983 n. 7686

2) Licenza di costruzione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: variante alla precedente licenza

Licenza: 02/02/1952 PG 60762 n. 14840

3) Licenza di costruzione

Intestata a: **Comune di Giordano**
Lavori di: sopraelevazione e modifica
Licenza: 18/08/1953 PG 41058 n. 9488

4) Abitabilità e usabilità

Intestata a:
Rilasciata: 17/09/1953

5) Comunicazione di inizio lavori

Intestata a:
Lavori di: opere di manutenzione straordinaria
Presentata: 18/12/2014 PG 363400

6) Segnalazione certificata di inizio attività

Intestata a:
Lavori di: frazionamento e cambio d'uso parziale
Presentata: 05/05/2015 PG 129157

7) Comunicazione di inizio lavori

Intestata a: **Comune di Giordano**
Lavori di: rifacimento di tratto di marciapiede per la realizzazione di passo carrabile
Presentata: 11/06/2015 PG 178782

8) Segnalazione certificata di inizio attività

Intestata a: Magnani Marcello amm.re pro tempore del Condominio di Via Giordani 2
Lavori di: coibentazione termica delle facciate con sistema a cappotto e modifica del tratto di recinzione condominiale
Presentata: 26/08/2015 PG 260526

9) Segnalazione certificata di agibilità

Intestata a: Magnani Marcello amm.re pro tempore del Condominio di Via Giordani 2
Agibilità sulle parti comuni dell'edificio
Presentata: 19/05/2016 PG 173250

7.2 Conformità Edilizia:

Il bene trova sostanziale riscontro con quanto graficamente rappresentato nell'elaborato di progetto di cui alla SCIA PG 129157 del 05/05/2015, fatta eccezione per alcune lievi variazioni sulla forometria interna ed esterna e sulle dimensioni interne dei vani.

Si precisa altresì che la SCIA PG 129157 del 05/05/2015 non è stata definita con il relativo certificato di fine lavori e presenta al suo interno due istanze di proroga, delle quali la più recente risale al 04/05/2020.

L'unità immobiliare è inoltre priva della segnalazione certificata di agibilità.

La regolarizzazione delle difformità sopra elencate, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere correttamente definita, in ambito tecnico ed economico, solo previa presentazione di apposita pratica edilizia.

In via del tutto indicativa, si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria delle variazioni interne ed alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità ammonti a € 5.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano urbanistico generale var 1 04/12/2024 città storica

Da un esame della Tavola dei Vincoli (in vigore dal 02/08/2025) la zona sulla quale insiste il bene oggetto di stima risulta così identificata:

- perimetro centro abitato
- perimetro delle aree escluse per legge dai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 2 DLgs 42/2004
- zona territoriale omogenea B ai sensi del DM 02/04/1968 n. 1444
- perimetro territorio urbanizzato

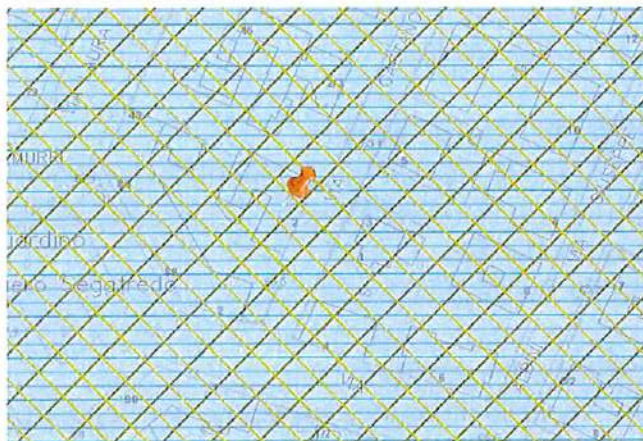


Figura 2: estratto tavola dei vincoli del PUG

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un più ampio complesso condominiale con annessa cantina al piano interrato e corte esclusiva, il tutto sito nel Comune di Bologna (BO), Via Gaetano Giordani 2.

Trattasi dell'intera piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un più ampio complesso condominiale, edificato nel 1953 e che successivamente è stato oggetto di più recenti interventi di ristrutturazione e di efficientamento, tra il 2015 ed il 2020.

L'accesso al bene avviene tramite un cancello carraio posto su Via Gaetano Giordani, attraverso il quale è possibile percorrere l'area di corte esclusiva (gravata da servitù di perpetua di transito in favore delle due unità immobiliari ivi presenti).

Il bene è privo di arredi e si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno dotato di sanitari e camera da letto, risulta caratterizzato da pavimento in gres, serramenti in alluminio con vetrocamera, pareti interne in cartongesso in prevalenza finite con idropittura, fatta eccezione per il bagno e per la parete attrezzata in soggiorno, ove si riscontrano rivestimenti in gres.

La climatizzazione estiva ed invernale e la produzione di ACS avvengono per mezzo di impianto elettrico in "pompa di calore" e non si rileva la presenza di attacchi per la fornitura del gas; pertanto, l'angolo cottura dovrà essere necessariamente dotato di piastra elettrica a induzione.

L'appartamento si presenta di recente fattura con un discreto grado di finitura.

All'interno del condominio, raggiungibile per mezzo dell'androne e vano scala comuni, al piano interrato è altresì presente un piccolo locale cantina.

La superficie esterna lorda parametrata arr.ta del cespite risulta pari a 57,50 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Superfici principali	50,00	1	50,00
Cantina	15,00	0,50	7,50
SOMMANO			57,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore finalizzate al reperimento di prezzi certi sia con riferimento a recenti compravendite, sia ricorrendo all'*asking price* come da norma UNI 11612:2015 - paragrafo 4.1 ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- appartamento monolocale con terrazzo in falda al piano quinto (sottotetto) sito in Bologna (BO) Via Augusto Murri 106, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Stame del 16/06/2025 Rep.10.336

- appartamento bilocale in vendita, adiacente al bene oggetto di stima e ricompreso nel medesimo condominio sito in Bologna (BO) Via Gaetano Giordani 2.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Residenziale	57,50	329.960,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 49.494,00
Spese di regolarizzazione catastale ed edilizia	€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 275.466,50
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 275.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulati di valutazione dei beni

14 Luglio 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

