

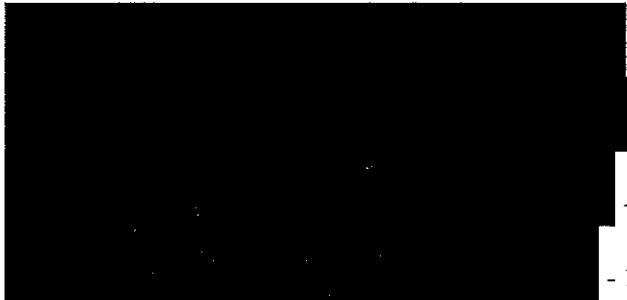
SCHEDA n. 1 Unità immobiliari site in Via Belvedere, 3 Casalecchio di Reno (BO).

1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN STIMA.

IMMOBILE 1.1 Foglio 10 mappale 810 sub. 7 cat. A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO;

IMMOBILE 1.2 Foglio 10 mappale 810 sub. 1 cat. C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ:



- Proprietà per 1/4

- Proprietà per 1/4

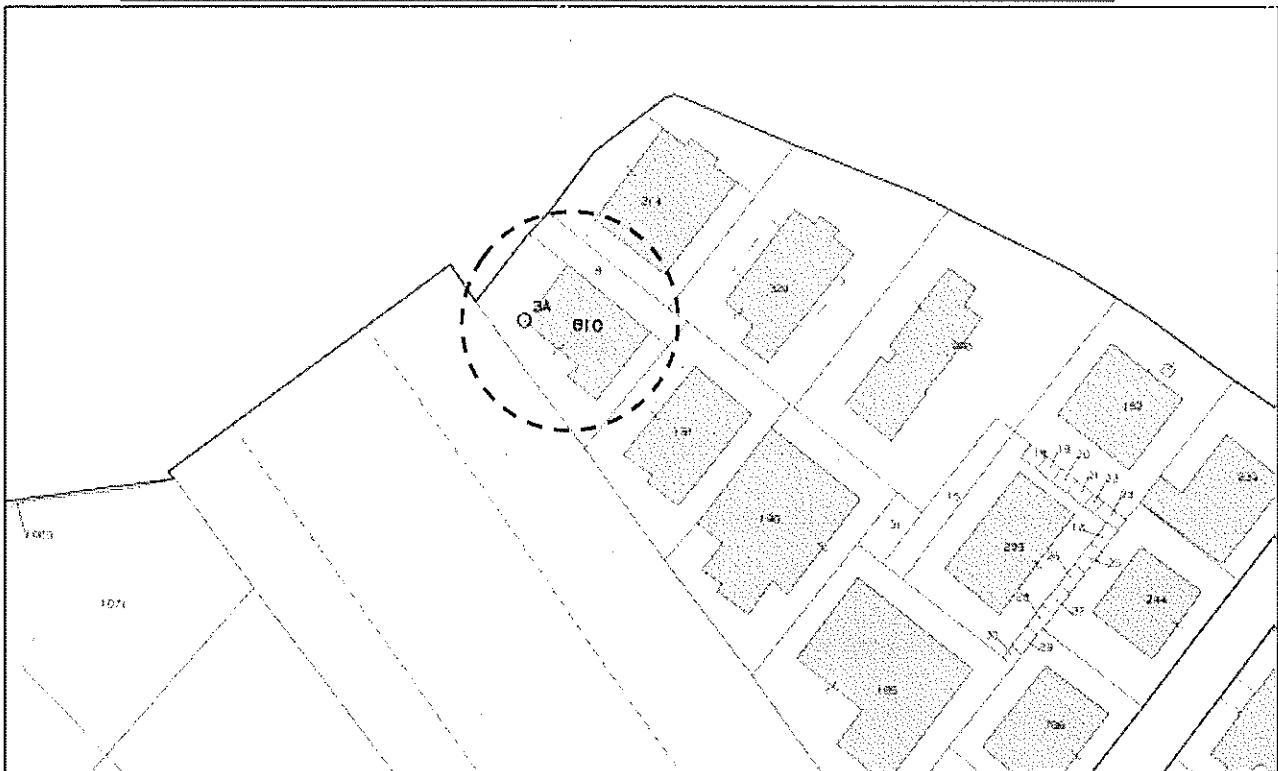
- Proprietà per 1/4

- Proprietà per 1/4

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 24/07/2020 Pubblico ufficiale 

Sede CASALECCHIO DI RENO (BO) - CERTIFICATO DI MORTE DI  Voltura n. 

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 10 MAPPALE 810 - COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO



ELENCO IMMOBILI

1	Foglio 10 Part. 810 Sub. 14	Categoria C/2 ⁿⁱ Classe 1 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 12,14	VIA BELVEDERE n. 3 Piano T
2	Foglio 10 Part. 810 Sub. 1	Categoria C/6 ⁿⁱ Classe 4 Consistenza 24 m ² Rendita Euro 182,21	VIA BELVEDERE n. 3 Piano T
3	Foglio 10 Part. 810 Sub. 2	Categoria C/6 ⁿⁱ Classe 4 Consistenza 17 m ² Rendita Euro 129,06	VIA BELVEDERE n. 3 Piano T
4	Foglio 10 Part. 810 Sub. 3	Categoria C/6 ⁿⁱ Classe 4 Consistenza 17 m ² Rendita Euro 129,06	VIA BELVEDERE n. 3 Piano T
5	Foglio 10 Part. 810 Sub. 4	Categoria C/6 ⁿⁱ Classe 4 Consistenza 24 m ² Rendita Euro 182,21	VIA BELVEDERE n. 5 Piano T
6	Foglio 10 Part. 810 Sub. 5	Categoria C/6 ⁿⁱ Classe 4 Consistenza 23 m ² Rendita Euro 174,61	VIA BELVEDERE n. 5 Piano T
7	Foglio 10 Part. 810 Sub. 6	Categoria C/6 ⁿⁱ Classe 4 Consistenza 23 m ² Rendita Euro 174,61	VIA BELVEDERE n. 3 Piano T
8	Foglio 10 Part. 810 Sub. 7	Categoria A/3 ⁿⁱ Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 485,47	VIA BELVEDERE n. 3 Piano 1
9	Foglio 10 Part. 810 Sub. 8	Categoria A/3 ⁿⁱ Classe 3 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 546,15	VIA BELVEDERE n. 5 Piano T-1
10	Foglio 10 Part. 810 Sub. 9	Categoria A/3 ⁿⁱ Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 485,47	VIA BELVEDERE n. 3 Piano 2
11	Foglio 10 Part. 810 Sub. 10	Categoria A/3 ⁿⁱ Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 485,47	VIA BELVEDERE n. 5 Piano 2
12	Foglio 10 Part. 810 Sub. 12	Categoria A/3 ⁿⁱ Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 485,47	VIA BELVEDERE n. 5 Piano 3
13	Foglio 10 Part. 810 Sub. 13	Categoria A/3 ⁿⁱ Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 485,47	VIA BELVEDERE n. 3 Piano 3

VISTE DA GOOGLE EARTH





2 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO TERRITORIALE.

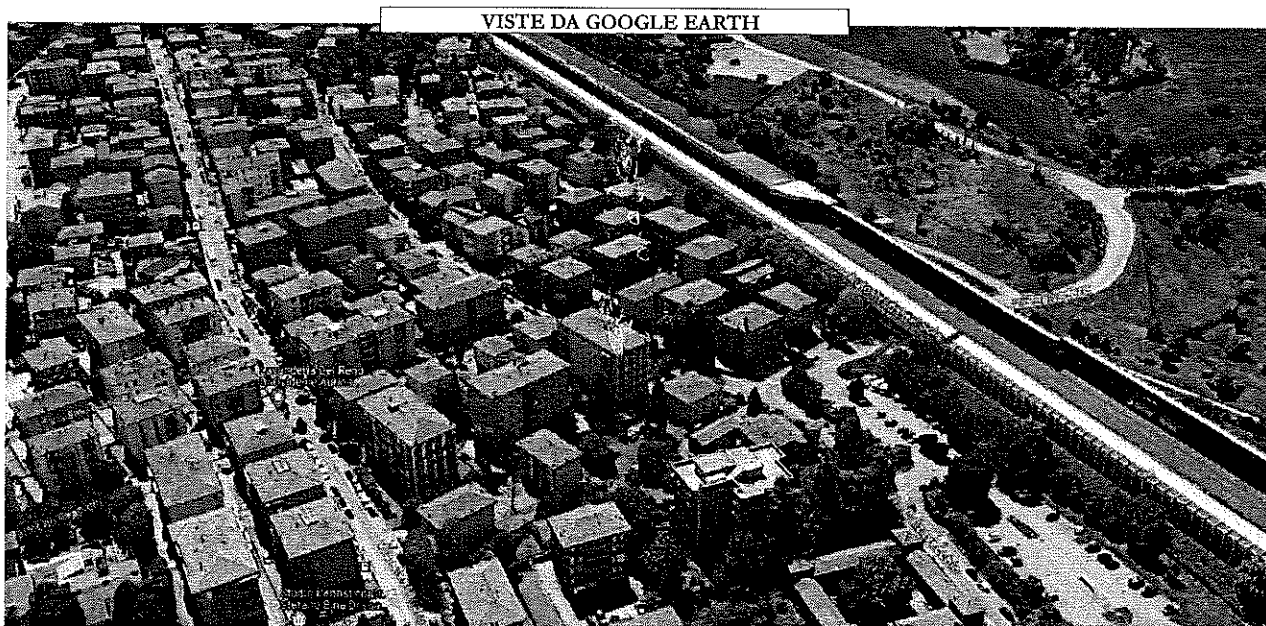
Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono poste nella cittadina di Casalecchio di Reno (BO), terzo comune più popoloso della città metropolitana, dopo il capoluogo e Imola e sede amministrativa dell'Unione dei comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia. Al primo gennaio 2016 (ultimo dato Istat disponibile) il comune di Casalecchio di Reno contava 36.327 abitanti, 17.086 dei quali maschi e 19.241 femmine, con una densità abitativa di circa 1.898,22 abitanti per chilometro quadrato.

Casalecchio di Reno si trova a poco più di 60 m s.l.m. e si estende su una superficie di 17,33 km². Dista 6 km da Bologna, 34 km da Modena, 47 km da Ferrara. Confina con tre comuni e precisamente con quello di Sasso Marconi a sud, a est e a nord con il comune di Bologna e a ovest con quello di Zola Predosa.

Il territorio è in parte pianeggiante ed in parte è formato da colline che raggiungono i 350 metri. Diviso in due dal fiume Reno, si estende ai piedi del Colle della Guardia (o di San Luca) ed è fiancheggiato parzialmente dalle colline dell'Eremo di Tizzano (Monte Capra) che costituiscono le pendici dei primi colli dell'Appennino Emiliano. Oltre al Reno, che l'attraversa per una lunghezza di 3 km, nel territorio comunale scorrono modesti corsi d'acqua: il rio Bolsenda, che scende da Nugareto; il rio Gamberi, che scende dalle colline dell'Eremo; il rio Ceretolo, che scende da Tizzano e infine il rio della Pizzacchera, che scende dal colle della Guardia. Il territorio del comune di Casalecchio di Reno è attraversato dalle seguenti autostrade o strade

statali: A 01 - Milano-Roma-Napoli (Autostrada del Sole), A 14 - Ramo Bologna-Casalecchio, Raccordo Tangenziale Nord Città di Bologna (Casalecchio-Aeroporto-San Lazzaro), SS 064 - Porrettana, SS 569 - di Vignola. Sono presenti complessivamente 2.439 edifici, dei quali solo 2.394 utilizzati. Di questi ultimi 1.809 sono adibiti a edilizia residenziale, 585 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 1809 edifici adibiti a edilizia residenziale 259 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 1147 in cemento armato e 403 utilizzando altri materiali. Il Comune annovera 9 parrocchie, 34 Istituti bancari, 11 farmacie, 3 parafarmacie e 27 scuole¹.

L'edificio che contiene l'unità di interesse è posto nella zona ovest della cittadina, in prossimità dell'Autostrada del Sole e della Via Bazzanese. Il quartiere, che comprende la Via Belvedere, è prettamente residenziale, caratterizzato dalla presenza di palazzine di piccole e medie dimensioni.



3 DESCRIZIONE GENERALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

La palazzina a forma regolare, composta da un unico volume, si articola in quattro piani fuori terra di cui il piano terra adibito ad accessori. Si accede al lotto ed in particolare all'area a piazzale/corte, direttamente dalla Via Belvedere senza incontrare sbarramenti. Si accede alla scala condominiale attraversando il cortile asfaltato sul fronte nord-ovest. Il complesso immobiliare in stima, è composto da un'unità immobiliare ad

¹ <https://italia.indettaglio.it/>

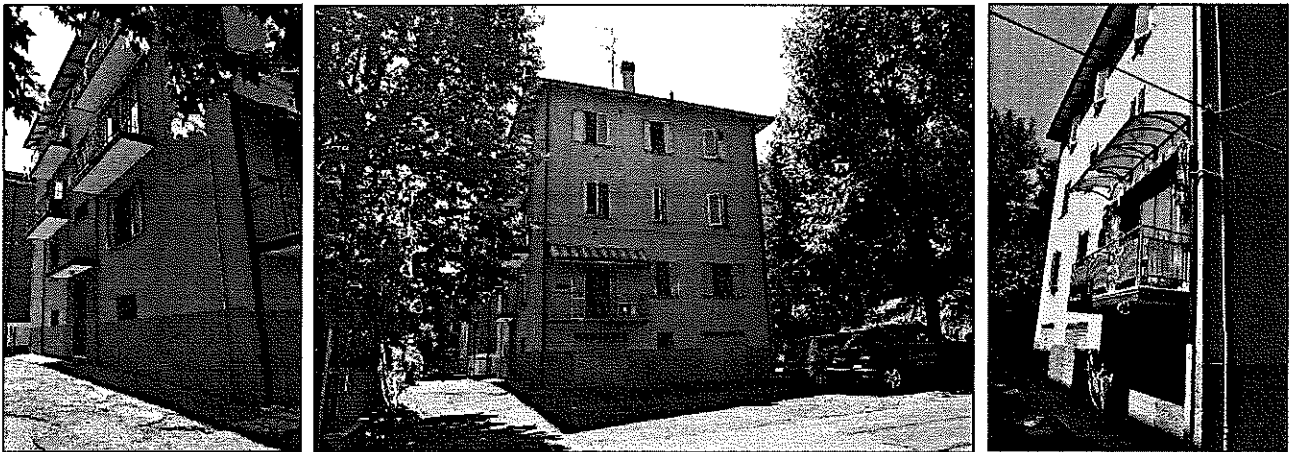
uso appartamento posta al piano primo ed una autorimessa al piano terra. L'autorimessa è direttamente accessibile dal piazzale/cortile asfaltato.

La tipologia costruttiva è tipica degli anni '60 con rivestimento a intonaco tinteggiato ed piccoli balconcini a sbalzo. Lo stato di conservazione delle porzioni esterne è buono se parametrato all'epoca di costruzione.

Non essendo stato possibile accedere all'alloggio, lo stesso viene considerato in condizioni di conservazioni ordinarie e con finiture ed impianti riferiti all'epoca di costruzione.

Caratteristiche costruttive di finitura esterna:

- Le facciate sono intonacate e tinteggiate;
- Alla base delle facciate è presente una rifinitura decorativa in cemento.



Caratteristiche tipologiche:

Non è stato concesso da parte dell'occupante Sig. ██████████, l'accesso all'appartamento ed agli accessori. Dall'esterno è possibile osservare:

- Doppi infissi in esterni in alluminio;
- Oscuranti in forma avvolgibile.

Superfici calpestabili:

Riferendosi alla planimetria catastale depositata nell'archivio dell'Agenzie dell'Entrate, l'appartamento (sub.

7) posto al piano primo, è composto dai seguenti vani:

- Disimpegno stimati 5,00 mq calpestabili;

- Soggiorno stimati circa 15,48 mq calpestabili;
- Cucina stimati circa 7,00 mq calpestabili;
- Bagno stimati circa 4,76 mq calpestabili;
- Camera stimati circa 16,93 mq calpestabili;
- Camera stimati circa 15,65 mq calpestabili;
- Balcone stimati circa 3,5 mq calpestabili;
- Balcone stimati circa 3,72 mq calpestabili.

Il garage posto al piano terra (sub. 1) si stima abbia una superficie pari a circa 23,13 mq calpestabili.

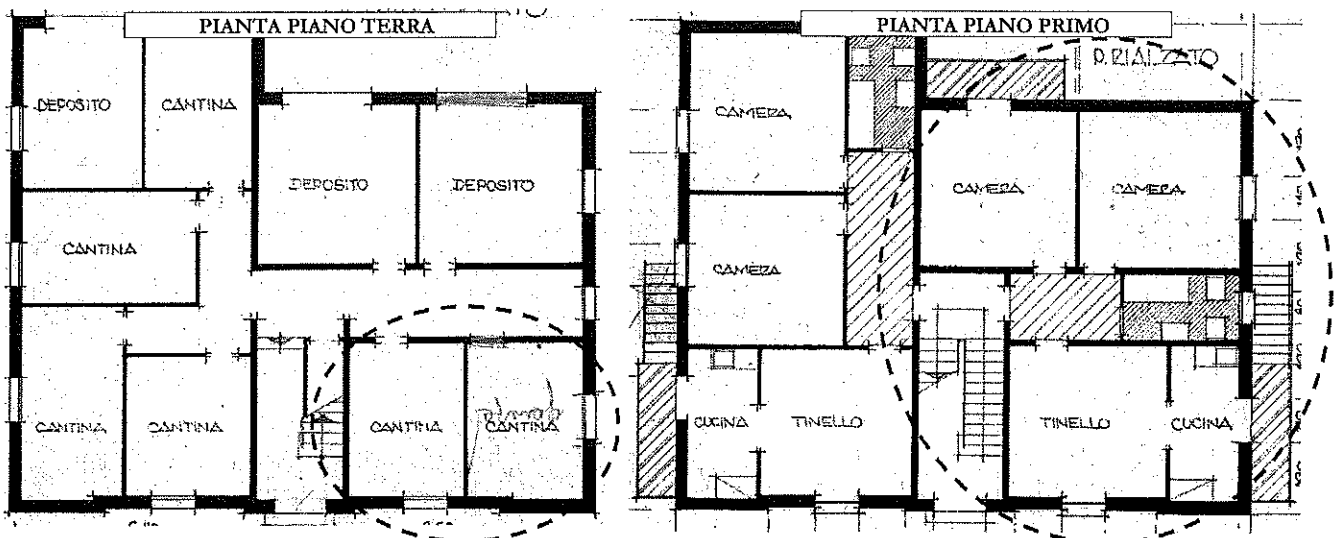
4 TITOLI ABILITATIVI.

L'accesso agli atti pubblici del Comune di Casalecchio di Reno, ha concesso l'acquisizione i seguenti titoli abilitativi:

- ❖ Licenza Edilizia n. 3062 del 16/02/1960 – *Costruzione di un fabbricato di civile abitazione e deposito magazzino;*
- ❖ Abitabilità n. 3062 del 03/04/1978 con Sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario – *Riferita alla L.E. n. 3062/1960.*

CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: Non è stato possibile rilevare l'p.u.i. pertanto NON è possibile verificare la corrispondenza ai titoli abilitativi. Si osserva comunque la corrispondenza tra il progetto ed il censimento catastale dell'appartamento e la non corrispondenza per quanto ai locali cantina.

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO
disponibile riguardante l'intero fabbricato – L.E. 3062/1960



5 CONFORMITÀ CATASTALE.

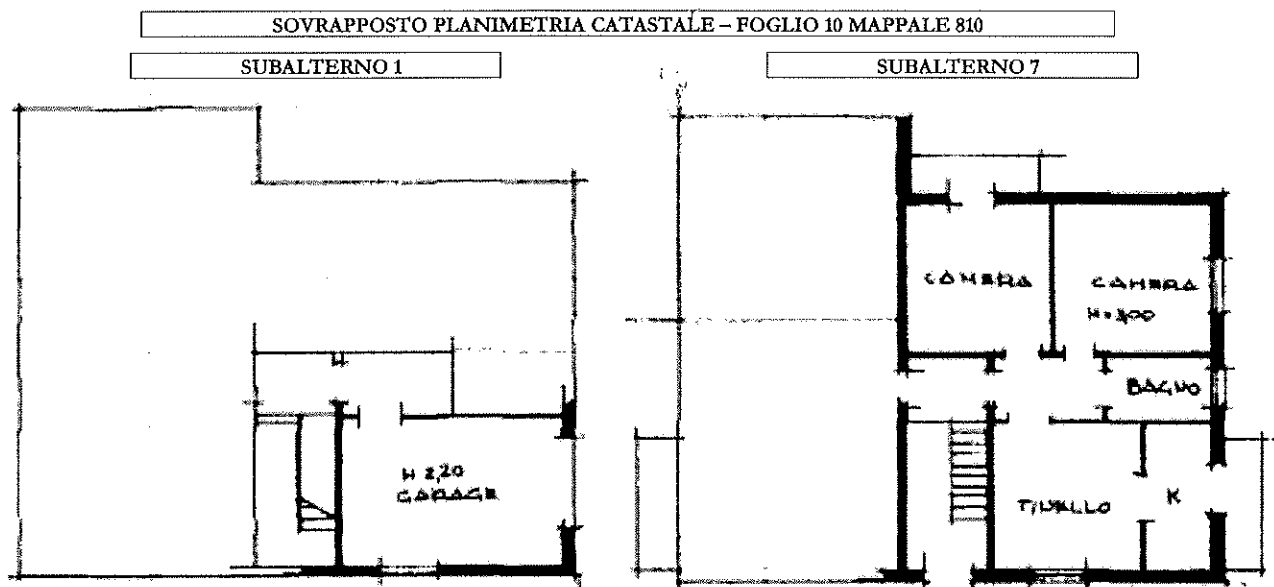
L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali:

- ❖ Foglio 10 mappale 810 **subalterno 7** cat. A/3 APPARTAMENTO cl. 3 – consistenza 4 vani – Sup. catastale totale 79 mq (Totale escluse aree scoperte 77 mq) – R.C. 485,47 € – Indirizzo catastale Via Belvedere n. 3 – Piano 1.

CONFORMITÀ CATASTALE: Non è stato possibile visionare l'unità immobiliare **mappale 810 sub. 7** per verificare la conformità alla planimetria depositata prot. n. 827 del 21/10/1972. Si osserva comunque la corrispondenza del censimento rispetto all'elaborato grafico della Licenza Edilizia n. 3062 del 16/02/1960.

- ❖ Foglio 10 mappale 810 **subalterno 1** cat. C/6 GARAGE cl. 4 – consistenza 24 mq – Sup. catastale totale 27 mq – R.C. 182,21 € – Indirizzo catastale Via Belvedere n. 3 – Piano T.

CONFORMITÀ CATASTALE: Non è stato possibile visionare l'unità immobiliare **mappale 810 sub. 1** per verificare la conformità alla planimetria depositata prot. n. 821 del 21/10/1972. Si osserva comunque la non corrispondenza del censimento rispetto all'elaborato grafico della Licenza Edilizia n. 3062 del 16/02/1960.



In particolare confrontando la planimetria catastale con l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 3062/1960, si nota che il garage censito al sub. 1, risulta essere l'accorpamento di due locali ad uso cantina.

È possibile che tale difformità, unitamente alla trasformazione della finestra in portone di accesso al garage,

possa essere qualificata quale tolleranza edilizia "in sede di Agibilità" (comma 1-ter, art. 19 bis, L.R. 23/2004), essendo la planimetria catastale depositata in data antecedentemente al rilascio dell'abitabilità n. 3062/1978. Oltre alle sopradescritte difformità, in riferimento all'appartamento censito al sub. 7, sempre con possibilità di rientrare all'interno delle casistiche che definiscono le tolleranze edilizie in sede di Agibilità, non è presente la scala indicata negli elaborati sul prospetto nord, di collegamento al balcone.

6 STATO OCCUPAZIONALE.

L'immobile risulta occupato dal convenuto contumace Sig. ██████████.

7 DATI DIMENSIONALI.

- IMMOBILE 1.1 Foglio 10 mappale 810 sub. 7:

Totale Superficie calpestabile stimata sulla planimetria catastale Appartamento P.T. = 64,82 mq

Totale Superficie calpestabile stimata sulla planimetria catastale Balconi P.T. = 7,22 mq

Totale Superficie commerciale² IMMOBILE 1.1 = 79,31 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

Appartamento 77,14 mq + (Balconi 7,22 mq x 0,30)

- IMMOBILE 1.2 Foglio 10 mappale 810 sub. 1:

Totale Superficie calpestabile stimata sulla planimetria catastale Garage S.1° = 23,13 mq

Totale Superficie commerciale IMMOBILE 1.2 = 26,96 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

² NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteria generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteria per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

8 PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ.

Valore di mercato e valore cauzionale.

Il **valore di mercato** è: *“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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell'immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati. Il valore costituisce l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette.

In particolare nell'analisi complessiva delle **unità immobiliari** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobile e destinazione d'uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell'edificio in termini tecnico-strutturali.

- Affacci esterni, esposizione, panoramicità;
- Ubicazione della proprietà immobiliare (in relazione anche alla destinazione d'uso), vicinanza delle proprietà immobiliari rispetto ai primi servizi ed accessibilità.
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva delle singole unità immobiliari e pertinenze insieme per l'intero in stima, grado di finiture dell'alloggio e delle pertinenze, stato conservativo (anche in relazione all'uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale³. Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta dei beni. Il documento *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* elaborate nel maggio 2011 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *"Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi"*.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

- **Compravendite recuperate:**

1. Compravendita Notaio Dott.ssa Fiammetta Costa del 10/03/2023 Reg. Particolare [REDACTED]:

Via Calzavecchio n. 49, appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terzo con annesse pertinenziali cantina ed autorimessa, entrambe al pian terreno, Foglio 10, particella [REDACTED], cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, rendita euro [REDACTED]; particella 192, [REDACTED], cat. C/2, cl. 1, mq 9, rendita euro [REDACTED]; particella 192, [REDACTED], cat. C/6, cl. 3, mq 12, rendita euro [REDACTED]; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 180.000,00 (centottantamila).

³ IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: "Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara".

2. Compravendita Notaio Dott. Maurizio Gullà del 27/02/2023 Reg. Particolare [REDACTED]:

Via Giacomo Leopardi n. 5, appartamento al secondo piano con annessa pertinenza costituita da un vano cantina al piano seminterrato, Foglio 24, particella 250, [REDACTED], cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, rendita euro [REDACTED]; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila).

3. Compravendita Notaio Dott. Paolo Tavalazzi del 31/01/2023 Reg. Particolare [REDACTED]:

Via Belvedere n. 5 e 3, appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, con annesso e pertinenziale garage posto al piano terra, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, balcone, due camere e bagno, Foglio 10, particella 810, [REDACTED], cat. A/3, cl. 3, vani 4, rendita euro [REDACTED]; particella 810, [REDACTED], cat. C/6, cl. 4, mq 17, rendita euro [REDACTED]; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 175.000,00 (centosettantacinquemila).

4. Compravendita Notaio Dott. Giacomo Zerbinì del 08/07/2022 Reg. Particolare [REDACTED]:

Via Ugo Foscolo n. 5, un'abitazione al piano secondo, con annessa come pertinenza una cantina al piano scantinato, Foglio 10, particella 195, [REDACTED], cat. A/3, cl. 1, vani 3, rendita euro [REDACTED]; particella 195, [REDACTED], cat. C/2, cl. 1, mq 8, rendita euro [REDACTED]; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 125.000,00 (centoventicinquemila).



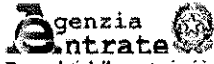
EDIFICIO IN STIMA



COMPARATIVI DI COMPRAVENDITA

➤ **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate: report relativo 1° semestre 2023:**

Valori riferiti al comune di Casalecchio di Reno, zona semicentrale C1 Marullina.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: BOLOGNA

Comune: CASALECCHIO DI RENO

Fascia/zona: Semicentrale/MARULLINA

Codice zona: C1

Microzona: I

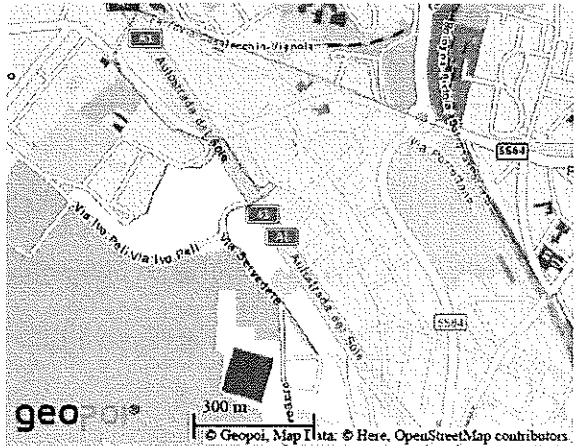
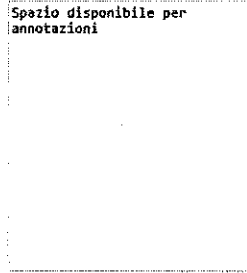
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	2000	2400	L	5	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2400	2800	L	7	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2300	L	5	7	L
Box	Normale	1000	1400	L	5	7	L

Stampa

Legenda



➤ Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023 (report relativo al 2023 per valori di stima e compravendita per tipologia, stato conservativo, superficie e zona): Valori riferiti al comune di Casalecchio di Reno, nella zona periferica a Calzavecchio.

204 PROVINCIA DI BOLOGNA 2023

5 COMUNE CASALECCHIO DI RENO ZONA CALZAVECCHIO

204

203

202

201

200

199

198

197

196

195

194

193

192

191

190

189

188

187

186

185

184

183

182

181

180

179

178

177

176

175

174

173

172

171

170

169

168

167

166

165

164

163

162

161

160

159

158

157

156

155

154

153

152

151

150

149

148

147

146

145

144

143

142

141

140

139

138

137

136

135

134

133

132

131

130

129

128

127

126

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

205 PROVINCIA DI BOLOGNA 2023

5 COMUNE CASALECCHIO DI RENO ZONA CALZAVECCHIO

COMPRAVENUTE

VALORI ESPRESI IN EURO PER MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Tipologia	ABITAZIONI		UFFICI		NEGOZI		MOTORMESSE		POSTI AUTO				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
Normale	2.500	2.000	1.700	1.300	1.750	1.100	2.000	1.000	15.000	19.000	28.000	7.000	N.D.
Ottimo	3.100	2.400	2.000	1.500	2.100	1.300	2.300	1.300	17.000	22.000	30.000	8.000	N.D.

VALORI ESPRESI IN EURO PER MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Tipologia	ABITAZIONI			UFFICI		NEGOZI		MOTORMESSE	
	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Normale	550	850	800	70	60	100	60	70	80
Ottimo	650	800	1.000	90	70	120	70	80	90

IMMOBILE 1.1

Foglio 10 mappale 810 sub. 7 cat. A/3 APPARTAMENTO = 79,31 mq SLC

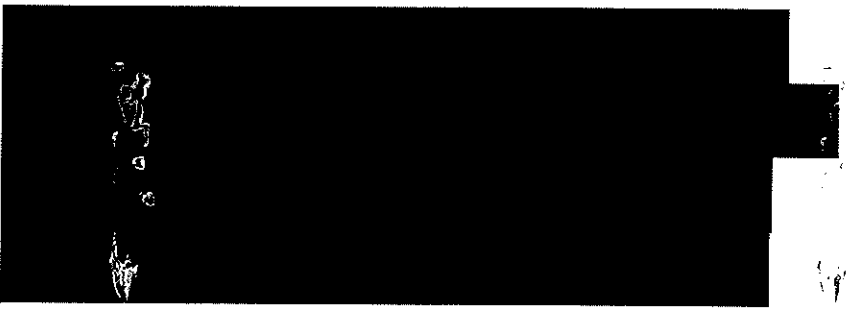
Superficie catastale Totale: 79 mq, Totale escluse aree scoperte: 77 mq

IMMOBILE 1.2

Foglio 10 mappale 810 sub. 1 cat. C/6 GARAGE = 26,96 mq SLC

Superficie catastale Totale: 27 mq

In relazione a quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità del complesso edilizio, libero da persone e vincoli al lordo delle attività tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistica (pertanto eventualmente a carico della comunione se necessarie), a corpo escluso i contenuti (mobili, quadri ecc...) sia di: **160.000,00 €**.



Li 05/01/2024

Adriano Borri



In allegato:

- A) Documentazione fotografica
- B) Documentazione catastale
- C) Precedenti edilizi
- D) Osservatori e Comparativi
- E) Verifica APE