

# SCHEDA N. 1

\* \* \*

Compendio immobiliare sito in Via Newton 3 – Bologna (BO)

\* \* \*

## 1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

### OGGETTO DI STIMA

#### CATASTO FABBRICATI

1.1 Foglio 141 mappale 767 **sub 34** cat. A/4 ABITAZIONI POPOLARI;

1.2 Foglio 141 mappale 767 **sub 1** cat. C/6 RIMESSE E AUTORIMESSE;

#### INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà per 1/2

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà per 1/2

Dati derivanti da: SUCCESSIONE EX LEGE di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## 2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

L'edificio è posto in comune di Bologna, in zona periferica nord-ovest (Barca) quartiere Borgo Panigale-Reno, in contesto di edilizia economica e popolare.

## 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Esso consiste di un appartamento posto al terzo ed ultimo piano di edificio condominiale, composto di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio/lavanderia e balcone.

Le rifiniture dell'immobile sono ordinarie, in stato di conservazione sufficiente considerando che risalgono all'epoca di costruzione (1960).

#### Superfici commerciali:

Come è noto, la superficie catastale inserita in visura è stata calcolata secondo i disposti del DPR 138/1998 all. C; essa giunge ad approssimare, con ottima precisione, la superficie commerciale e pertanto viene usata per la determinazione del valore.

#### **4. TITOLI ABILITATIVI**

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bologna ha rilevato i seguenti titoli abilitativi:

- ❖ **Licenza edilizia P.G. n. 8142 P.U.T n. 2342 del 24/10/1959** – Licenza edilizia di costruzione del complesso edilizio INCIS-INA CASA di cui fa parte l'edificio in cui è inserito l'immobile in esame;
- ❖ **Autorizzazione di abitabilità P.G. n. 73053 del 7/11/1963 rilasciata il 13/9/1965**
- ❖ **Relazione di asseverazione ex art. 48 L. 47/1985 P.G. n. 66850 del 31/12/1985 P.U.T. n. 535 del 13/1/1986** per modifiche interne (divisione della lavanderia comune all'alloggio confinante – vedi nota di trascrizione allegata).

**CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI:** In relazione ai titoli abilitativi suddetti, le unità immobiliari sopradescritte **risultano conformi**, anche a seguito dell'applicazione delle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L. R. 23/2004.

#### **5. CONFORMITÀ CATASTALE**

Le planimetrie catastali delle unità in esame **risultano conformi** alla normativa catastale.

#### **DATI DIMENSIONALI**

Superficie commerciale dell'alloggio, fatta pari alla superficie catastale: **mq. 89**

Superficie commerciale dell'autorimessa: **mq. 6**; si rileva che la ridottissima dimensione del locale ne consente l'uso solo a pochissime autovetture (Renault Twizy, Citroen Ami, Fiat Topolino, Mobilize Duo, Smart ForTwo) ovvero a motocicli.

#### **6. PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ/ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE.**

Si dà atto che i valori medi all'apertura della successione (2008) rispetto all'attualità presentano un differenziale che, secondo i dati raccolti e elaborati da Nomisma (comunicazione dell'A.D. Luca Dondi dall'Orologio al Salone del Risparmio – maggio 2023) ammonta a circa +25%; peraltro è noto da tempo che nel periodo 2007/2008 è stato raggiunto il picco dei prezzi (e conseguentemente dei valori) immobiliari.

Per quanto attiene all'attualità sono state eseguite visure ipotecarie che hanno consentito di rintracciare le seguenti vendite relative ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile in esame.

### **Comparabili reperiti:**

#### **1. Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:**

Appartamento al piano secondo in Via L. da Vinci 43, con cantina e autorimessa - prezzo unitario € 1.220/mq., autorimessa a corpo € 8.000

#### **2. Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Appartamento al piano terreno in Via Newton 3 con autorimessa (nello stesso edificio di cui fa parte l'immobile da stimare), prezzo unitario € 1.753/mq., autorimessa a corpo € 7.000

#### **2. Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Appartamento al piano secondo in Via Torricelli 3 con autorimessa, prezzo unitario € 1.538/mq., autorimessa a corpo € 8.000

In relazione a quanto precede, appurato che il prezzo medio dei comparabili reperiti ammonta in cifra tonda a **€ 1.500,00 al mq.** lo scrivente propone la seguente stima del più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari in oggetto.

### **SCHEDE IMMOBILE 1.1**

Foglio 141 mappale 767 **sub. 34** cat. A/4 APPARTAMENTO

mq. 89 x € 1.500,00 = € 133.500,00

### **SCHEDE IMMOBILE 1.2**

Foglio 141 mappale 767 **sub. 1** cat. C/6 AUTORIMESSA

a corpo: € 6.500,00

e così complessivamente **€ 140.000,00 (centoquarantamila/00);**

per quanto poi detto in precedenza, il più probabile valore all'apertura della successione (2008) era pari a:

€ 140.000,00 + 25% = **€ 175.000,00 (centosettantacinquemila/00).**

Bologna, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*firmato digitalmente*

In allegato:

- Rilievo dell'immobile – Elaborato grafico
- Elaborato fotografico
- Documentazione catastale (planimetrie e visure)