



geom. Ilario Rossi
Via Zara n.42 – Ravenna
Tel. 0544-423823

Oggetto: valutazione nuda proprietà immobili di proprietà
censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 97,
Mappale 285, Sub.6-7 ubicato in Via A. Fogazzaro n.10, Bologna.

Io sottoscritto Ilario Rossi, in riferimento alla perizia redatta dal collega
geom. Leonardo Fantuzzi in data 3.4.2018 e dagli elementi indicati
relativamente all'immobile in oggetto (allegato 1), con la presente sono ad
aggiornare alla data attuale il valore commerciale.

Precisando che come da incarico ricevuto non è stato effettuato il
sopralluogo e rilevato che l'andamento del mercato immobiliare registra
(per immobili aventi le medesime caratteristiche ed ubicazione) un modesto
aumento dei valori commerciali stimabile in circa 10%, ritegno opportuno
aggiornare ad oggi tali valori come di seguito riportato:

Abitazione (C.F. Comune di Bologna, Foglio 97, Mappale 285, Sub.7):

$130.428,00\text{€} \times \text{circa } 1,10 = 143.000,00\text{€}$

Garage (C.F. Comune di Bologna, Foglio 97, Mappale 285, Sub.6):

$7.540,00\text{€} \times \text{circa } 1,10 = 8.000,00\text{€}$

A fronte del diritto di usufrutto della sig. _____ nata il

16.11.1936, il 50% **il valore della nuda proprietà del sig.**

risulta essere:

Abitazione: $143.000,00\text{€} \times 85\% / 2 = \mathbf{60.775,00\text{ €}}$

Garage: $8.000,00\text{€} \times 85\% / 2 = \mathbf{3.400,00\text{ €}}$

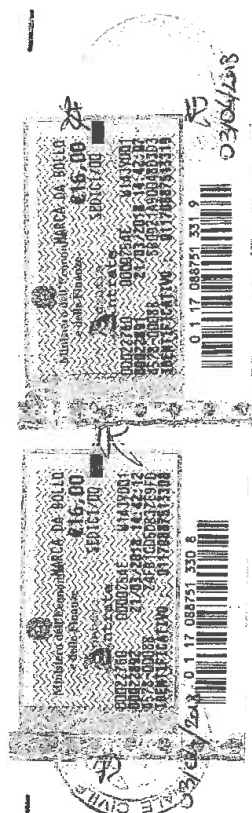
Allegati:

1. precedente perizia estimativa del 2018 a firma geom. Leonardo Fantuzzi
2. visure catastali;
3. tabella coefficienti determinazione diritti di usufrutto.

Ravenna, 13.2.2024

Ilario Rossi





**PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI
UNITA' AD USO RESIDENZIALE E PERTINENZE IN COMUNE DI**

BOLOGNA, VIA FOGAZZARO N. 10

SU INCARICO DELLA PROPRIETA' _____, NATA A
BOLOGNA IL 20/04/1970, AL FINE DI REDIGERE UNA PERIZIA DI STIMA
DEL VALORE DI MERCATO RELATIVO AD ABITAZIONE E
PERTINENZE, POSTI IN COMUNE DI BOLOGNA, VIA FOGAZZARO N.10,
RISPETTIVAMENTE AL PIANO PRIMO E PIANO TERRA, DISTINTE AL
NCEU DI DETTO COMUNE AL:

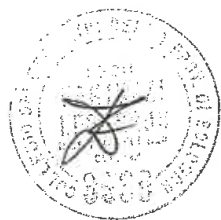
FOGLIO 97 MAPPALE 285 SUB. 7 (ABITAZIONE AL P.T. - CATEGORIA
A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5,5 VANI - REND. € 724,33).

FOGLIO 97 MAPPALE 285 SUB. 6 (AUTORIMESSA AL S1 - CATEGORIA
C/6 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 17 MQ - REND. € 82,53)

IL SOTTOSCRITTO **GEOMETRA LEONARDO FANTUZZI**
(FNTLRD79M11A944L) ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA
PROVINCIA DI BOLOGNA AL N.3539 CON STUDIO IN BOLOGNA, VIA
JACOPO DI PAOLO N.43/F DOPO AVER FATTO IL SOPRALLUOGO E
CONSTATATO LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'UNITA'
IMMOBILIARE CON LA PRESENTE RELAZIONE QUANTO SEGUE.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DOVE E' POSTA L'UNITA'

TRATTASI DI FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA QUATTRO
PIANI FUORI TERRA, POSTO SULLA VIA FOGAZZARO, CIRCONDATO
DA CORTE PERTINENZIALE, IN ZONA LEGGERMENTE DECENTRATA
RISPETTO A SERVIZI E NEGOZI DI PRIMA NECESSITA' - DOTATO DI
CITOFONO, SI PRESENTA DISCRETAMENTE TENUTO NELLE



FACCIAE; IL VANO SCALA E' IN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE.

LA PALAZZINA E' DI GRADEVOLE IMPATTO ESTETICO CON RIVESTIMENTI ALLE PARETI CHE BEN SI ADATTANO ALL'USO RESIDENZIALE.

PROVENIENZA E INDAGINI AMMINISTRATIVE

L'UNITA' E' INTESTATA ALLA SIG.RA BROCCOLI MARIA TERESA PER 1/1 COME USUFRUITURARIA, ALLA SIG.RA ZERBINI ANNALISA PER 1/2 COME NUDA PROPRIETARIA ED AL SIG. ZERBINI MARCO PER 1/2 COME NUDA PROPRIETA'; PROVENGONO PER ATTO NOTAIO MAGNANI PAOLO IN DATA 18/11/2015 REP. 4487.

NON E' STATA EFFETTUATA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO URBANISTICO.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'UNITA' IN ESAME E' UN'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON PERTINENZE AL PIANO TERRA, QUALI CANTINA ED AUTORIZZAZIONE, OLTRE GLI SPAZI COMUNI COSI' COME DA PLANIMETRIE CATASTALI E ROGITI DI PROVENIENZA.

L'ABITAZIONE E' COMPOSTA DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE, TRE CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E DUE BALCONI.

L'APPARTAMENTO NON E' MAI STATO OGGETTO DI UNA COMPLETA RISTRUTTURAZIONE PERTANTO GLI AMBIENTI INTERNI, IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE, RISALGONO ALL'EDIFICAZIONE DELLO STABILE.

IL RISCALDAMENTO E' CONDOMINIALE CON SPESE DI GESTIONE E CONSUMO, RILEVATE DALLA PROPRIETA'. PARTICOLARMENTE ELEVATE; SONO STATI INSTALLATI I CONTATORI TERMICI IN OGNI VANO PER LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE.

I PAVIMENTI SONO IN PALLADIANA DI MARMO E MONOCOTTURA NEL BAGNO.

I RIVESTIMENTI DEL BAGNO E DELLA CUCINA SONO IN MONOCOTTURA.

LE FINESTRE SONO IN LEGNO CON INFERRIATE BIANCHE E DOPPI VETRI ESTERNI IN ALLUMINIO ANODIZZATO.

PARETI E SOFFITTI INTONACATI CON FINITURA CIVILE TINGEGGIATI CON COLORE CHIARO.

IMPIANTO ELETTRICO, IDROSANITARIO E GAS IN TAGLIOLA, MA PRIVI DI CERTIFICAZIONE PERTANTO DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI COMPLETO RIFACIMENTO.

IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA CON CANALINE ESTERNE PRIVO DI CERTIFICAZIONE.

L'AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO E' TOTALMENTE DIFFORME DALLA SCHEDE CATASTALE IN QUANTO NON E' UN VANO INDIPENDENTE CON ACCESSO AUTONOMO, BENSÌ TRATTASI DI GRANDE VANO CHE RICOMPRENDE LE ORIGINALI SINGOLE AUTORIZZAZIONI.

ANCHE TALE SITUAZIONE DOVRA' ESSERE REGOLARIZZATA CON EVIDENTI SPESE TECNICHE DA SOSTENERE E - DI FATTO - LA

PROPRIETA' DI UN AREA PARCHEGGIO COPERTA NON IDENTIFICATA
SUI LUOGHI ED INTERCUSA TRA ALTRE.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE, MISURATA AL LORDO DEI MURI
INTERNI ED ESTERNI ED AL 50 % DEI MURI DI CONFINE CON ALTRE
UNITA', E' COMPLESSIVAMENTE QUANTIFICATA IN:

- ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (NON VENGONO APPLICATE
RIDUZIONI) E BALCONI (CONTEGGIATI AL 50% DELLA SUP
REALE) - MQ. 105,89
- CANTINA AL PIANO INTERRATO (CONTEGGIATA AL 25%
DELLA SUP REALE) - MQ. 2,80
- AUTORIMESSA - SPAZIO DI PROPRIETA' (NON VENGONO
APPLICATE RIDUZIONI) - MQ. 18,85

STIMA:

COME VALORE DI MERCATO SI CONSIDERA QUELLO RICAVATO
DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)
DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO NEL PERIODO PIU' PROSSIMO ALLA
PRESENTE PERIZIA E CIOE' IL 2° SEMESTRE 2017, DEBITAMENTE
CORRETTO IN BASE ALLE VALUTAZIONI ESTETICO-FUNZIONALI
OGGETTIVE DELL'IMMOBILE SOPRA ESPOSTE E L'ANDAMENTO DEL
MERCATO PER COMPRAVENDITE D'IMMOBILI SIMILI EFFETTUATE IN
ZONA.

ABITAZIONE E PERTINENZE (FOGLIO 97 MAPPALE 285 SUB. 7)

MQ. 108,69 X € 1.200 AL MQ. = € 130.428,00

AUTORIMESSA (FOGLIO 97 MAPPALE 285 SUB. 6)

MQ. 18,85 X € 700 AL MQ. = € 7.540,00

PER UN TOTALE DI € 137.968,00

(DICASI EURO :

CENTOTRENTASETEMILANOVECENTOESSANTOTTO/00).

SI ALLEGA IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PER UN
TOTALE DI NUMERO DICIASSETTE PAGINE COMPRESA LA PRESENTE
PERIZIA.

BOLOGNA, 03/04/2018

CON OSSERVANZA

GEOM. LEONARDO FANTUZZI

