TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. n. 03/2026

LOTTO unico

finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono state consultate fonti dirette (OMI), indirette (FIAIP) ed esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative. Tale criterio permette l'individuazione del presunto canone di locazione, a conforto della metodologia comparativa è stata quindi sviluppata anche l'ipotesi per capitalizzazione, determinando il più probabile valore di mercato dei beni con la media matematica dei due valori risultanti.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura giudiziaria, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di procedura e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

LOTTO unico

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

<u>Piena proprietà per la quota di 1/1</u> su porzione di fabbricato ad uso

produttivo, con sovrastanti due u.i. a destinazione residenziale, oltre ad ampia area esterna di pertinenza esclusiva. Siti in Zola Predosa (BO), in Via Ippolito Nievo n. 4, per una superficie utile rispettivamente di 1067,00 mq per il capannone, 96,00 mq e 97,00 mq per le due unità abitative, oltre a 1654,00 per l'area esterna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Zola Predosa (BO), beni intestati a Società in Liquidazione, per la proprietà per 1/1:

- Foglio 28 Part. 270 Sub. 39, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 115,00 mq, Rendita € 557,77 - Via Ippolito Nievo snc, Piani P2-P3;
- Foglio 28 Part. 270 Sub. 43, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 107,00 mq, Rendita € 557,77 - Via Ippolito Nievo n. 4, Piano P1;
- Foglio 28 Part. 270 Sub. 44 graffato Part 497 Sub 1, Cat. D/7, Rendita € 7.820,00 - Via Ippolito Nievo n. 4, Piani P1-P2;
- Foglio 28 Part. 270 Sub. 40, BCNC - vano scale;
- Foglio 28 Part. 493, Cat. F/1 - Via Ippolito Nievo snc, Piano PT;
- Foglio 28 Part. 495, Cat. F/1 - Via Ippolito Nievo snc, Piano PT;
- Foglio 28 Part. 496, Cat. F/1 - Via Ippolito Nievo snc, Piano PT.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA

Lo stato di fatto al momento della liquidazione risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto, ad eccezione delle seguenti difformità:

- sulla copertura del capannone (Sub 44) è presente un impianto fotovoltaico che non risulta accatastato;

- nel lastrico solare sovrastante l'appartamento al piano secondo (Sub 39) è presente un volume in corrispondenza dello sbarco della scala di collegamento interna, che non risulta correttamente rappresentato negli elaborati.

Per regolarizzare tali difformità sarà quindi necessario depositare apposito atto di aggiornamento e variazione, con oneri e spese interamente a carico del soggetto aggiudicatario.

CONFINI

Immobili di altra proprietà, via Ippolito Nievo e via Salvador Allende, beni comuni e ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

La Società in Liquidazione, risulta proprietaria per il diritto di proprietà per 1/1.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, per titolo di provenienza e per destinazione.

Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.

Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrava, da quanto specificato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. e da quanto depositato in Catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

VINCOLI ED ONERI

Secondo quanto riportato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c., alla data del 31/07/2026 non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni in oggetto, ad eccezione di quanto riportato nel capitolo "Atti

Pregiudizievoli".

PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di trasformazione, notaio ……, del 09/12/2024, Rep. n. 132703/48255, registrato (non trascritto) il 02/01/2025 al n. 31;
- Atto di fusione per incorporazione, notaio ……, del 28/07/2015, Rep. n. 33316/20989, trascritto il 04/08/2015 al n. 23796 R.P.
- Atto di compravendita, notaio ……, del 23/03/2001, Rep. n. 46349, trascritto il 12/04/2001 al n. 11232 R.P.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile aggiornata dal notaio delegato alla data del 31/07/2026, dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 09/01/2026 al n. 505 R.P., a favore di ……;
- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Bologna il 17/03/2026 al n. 9024 R.P., a favore della massa dei creditori.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta il 11/10/2016 al n. 8015 R.P., a favore di ……;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 19/02/2025 al n. 1387 R.P., a favore di ……, a carico anche di …… e gravante anche su altri immobili non coinvolti dalla procedura in epigrafe;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 05/03/2025 al n. 1853 R.P., a favore di ……;

- Ipoteca giudiziale iscritta il 10/11/2025 al n. 10847 R.P., a favore di ……

REGIME FISCALE

La Società di fatto in Liquidazione NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Alcuni immobili ricompresi nel presente Lotto SONO abitativi e FANNO parte di fabbricati che NON HANNO i requisiti della Legge "Tupini". I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Lotto oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zola Predosa (BO) sono stati riscontrati, tra gli altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza del 10/04/1968, Prot. n. 1415, per la costruzione di fabbricato ad uso industriale;
- Licenza del 24/02/1969, Prot. n. 6584, in variante alla precedente;
- Licenza del 01/12/1970, Prot. n. 6300, per la costruzione di nuovo capannone prefabbricato;
- Concessione Edilizia del 09/11/1979, Prot. n. 7561, per realizzazione di tettoia prefabbricata e modifiche prospettiche;
- Concessione Edilizia del 12/06/1992, Prot. n. 6315, in variante alle precedenti;
- Concessione Edilizia del 09/02/1995, Prot. n. 16221, per modifiche e cambio d'uso;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 del 12/01/1996, Prot. n. 404, per aumento di superficie utile per ampliamento ad uso abitativo;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 09/12/1995, Prot. n. 405, per aumento di superficie utile ad uso commerciale;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 09/12/1995, Prot. n. 406, per aumento di superficie utile ad uso abitativo;
- Concessione Edilizia del 09/02/1998, Prot. n. 1900, per traslazione superfici e assentiti volumi in ampliamento;
- D.I.A. del 12/11/2001, Prot. n. 18207, per modifiche interne all'unità abitativa al piano secondo;
- D.I.A. n. 156 del 12/11/2001, Prot. n. 18208, per modifiche interne all'unità abitativa al piano primo;
- Concessione Edilizia n. 158 del 07/03/2002, Prot. n. 18209, per aumento di superficie utile ad uso abitativo;
- Concessione Edilizia n. 78 del 18/07/2002, Prot. n. 8667, in variante alla precedente;
- Certificato di Usabilità ed Abitabilità del 07/05/2003, Prot. n. 1760, per il complesso artigianale ad uso produttivo e civili abitazioni;
- D.I.A. n. 44 del 18/02/2005, Prot. n. 2874, per modifiche interne alla porzione produttiva;
- D.I.A. n. 57 del 26/02/2010, Prot. n. 4569, a sanatoria per modifiche interne alla porzione produttiva;
- CIL n. 144 del 06/06/2013, Prot. n. 14936, per modifiche interne;
- CIL n. 207 del 30/11/2018, Prot. n. 33174, per modifiche interne.

Da quanto concessionato e quanto rilevato si segnalano le seguenti

difformità:

- sulla copertura del capannone è presente un impianto fotovoltaico costituito da 316 moduli per complessivi 515,40 mq di superficie, per la cui installazione non risultano mai presentate domande né rilasciate autorizzazioni. Si segnala inoltre che tra tutti i precedenti edilizi estratti non è stato possibile reperire alcun elaborato grafico relativo alla copertura, per cui risulta impossibile attestarne l'effettiva corrispondenza con lo stato legittimo;
- il vano di accesso al lastrico solare, situato al piano terzo della palazzina servizi in cui sono ubicate le due unità residenziali, presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto licenziato, comportando un effettivo aumento di volume da ritenersi non legittimo. Come precisato in precedenza, non è stato possibile reperire alcun elaborato planimetrico relativo alla copertura, ma dalla sovrapposizione della sezione CC' nella versione proposta dalla DIA n. 44/2005, con la medesima sezione CC' riportata nella successiva DIA n. 57/2010, risulta evidente come tale difformità sia stata rilevata dal tecnico incaricato all'epoca. L'aumento di volume non è stato però oggetto di nessun titolo, comprese sanatorie, per cui ad oggi è da considerarsi difforme.

Per la regolarizzazione di tali difformità sarà quindi necessario depositare apposito titolo in sanatoria, con oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008

n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Relativamente al capannone identificato al Foglio 28 Part 270 Sub 44: attualmente risulta locato in virtù di contratto di locazione registrato in data 02/04/2025 al n. 006310-serie 3T, codice identificativo TGD25T006310000EE e successivamente modificato con atto del 10/06/2026 n. 2795 Serie IT. Il contratto decorre dal 26/03/2025 con scadenza fissata al 25/03/2031 e prevede la possibilità di rinnovo tacito a scadenza, alle medesime condizioni. Il canone annuo è stabilito in € 60.000,00 da corrispondere in n. 6 rate bimestrali posticipate da € 10.000,00 ciascuna, da versare entro il mese successivo. Il contratto prevede inoltre che "*in caso di acquisto dell'immobile da parte del Conduttore, è facoltà e diritto dello stesso di compensare con tutto o parte del prezzo di acquisto convenuto i canoni di locazione versati, oltre ad eventuali altri crediti vantati nei confronti del Locatore*".

L'appartamento situato al piano secondo, identificato al Sub 39 della medesima Particella 270, risulta locato in virtù di contratto di locazione, registrato in data 29/11/2024 al n. 022108-serie 3T identificativo TGD24T022108000ZH. Il contratto decorre dal 01/11/2024 con scadenza fissata al 31/10/2028 e prevede la corresponsione di un canone annuo stabilito in € 4.200,00. A seguito della perdurante morosità del conduttore, in data 24/06/2026 è stato notificato l'*Atto di Intimazione di sfratto per*

morosità e contestuale citazione per la convalida.

In merito all'appartamento ubicato al piano primo, identificato al Sub 43 della medesima Particella 270, si segnala invece che a seguito di recente risoluzione del contratto di locazione, l'immobile è da considerarsi libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono ubicati in località Riale, frazione del Comune di Zola Predosa (BO), all'interno della zona industriale situata a circa 2,00 km dal centro paese, in direzione Est.

Le u.i. oggetto della presente relazione costituiscono porzione di più ampio stabilimento produttivo realizzato ad inizio degli anni '60 e successivamente modificato, più precisamente trattasi di capannone con uffici ed area esterna di pertinenza esclusiva, oltre a due distinte u.i. ad uso residenziale, sovrastanti la porzione ad uso uffici. L'accesso agli immobili avviene attraverso l'area esterna, dotata complessivamente di quattro ingressi, tra cui un varco pedonale e due carrabili in corrispondenza di via Nievo, oltre ad un ulteriore varco carrabile situato sul lato di via Allende.

La porzione produttiva, identificata catastalmente al Sub 44, si sviluppa principalmente al piano terreno, ad eccezione di una porzione situata al piano primo, destinata ad uso magazzino e raggiungibile tramite scala di collegamento interna. Il capannone si articola in diversi vani destinati al deposito e stoccaggio di prodotti alimentari, comprese due ampie celle frigo, oltre ad un'area preposta alla lavorazione ed una alla preparazione degli ordini. In corrispondenza dell'affaccio su via Nievo si trova la palazzina multipiano che ospita la porzione direzionale, comprensiva di uffici, servizi

igienici, spogliatoi, locale mensa, un archivio ed un deposito. L'area esterna è quasi prevalentemente asfaltata e adibita alle operazioni di carico/scarico delle merci.

Come anticipato nel capitolo relativo all'Indagine Amministrativa, un'ampia porzione della copertura del capannone è occupata da un impianto fotovoltaico, costituito da n. 316 moduli per un'estensione complessiva pari a circa 51,40 mq, per cui all'epoca dell'installazione (2018) fu stimata una produzione di energia annua pari a 119 428.63 kWh.

Dall'accesso pedonale ubicato su via Nievo e tramite vano scale comune è possibile raggiungere le altre due unità, adibite ad uso abitativo.

L'appartamento situato al piano primo (Sub 43) è composto da un vano d'ingresso con disimpegno centrale dal quale si accede alla zona notte, composta da due ampie camere da letto ed un bagno dotato di aero-illuminazione naturale; mentre la zona giorno è costituita da cucina abitabile, un secondo bagno anch'esso con finestra ed il soggiorno, precedentemente utilizzato come ulteriore camera da letto.

L'appartamento situato al piano secondo (Sub 39) è composto da un vano d'ingresso con affaccio diretto su soggiorno e cucina, un primo bagno dotato di antibagno e aero-illuminazione naturale; tramite disimpegno centrale si accede alla zona notte, composta da due camere da letto ed un ulteriore bagno finestrato. All'appartamento risulta catastalmente annesso anche il lastrico solare sovrastante, raggiungibile tramite il vano scale comune, da cui si accede ad un vano attualmente adibito a palestra, che collega direttamente all'esterno.

Il livello di manutenzione e conservazione degli immobili sono da

considerarsi discreti.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96*" ed il relativo allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani, così come di seguito:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e C/6, la superficie catastale è data dalla somma:

   a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale 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% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

   c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura del 30% fino a 25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15% fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

   d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che

costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per l'eccedenza.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/2, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Capannone	- *coeff. 100%*
Abitazione	- *coeff. 100%*
Vani di servizio direttamente collegati	- *coeff. 50%*
Vani di servizio non direttamente collegati	- *coeff. 25%*
Terrazze e Balconi	- *coeff. 30%*

Corti esterne - *coeff. VAR*

calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

- Capannone (Sub 44): 1067,00 mq
- Abitazione (Sub 39): 96,00 mq
- Abitazione (Sub 43): 97,00 mq
- Lastrico solare: 25,00 mq
- Corte esterna: 136,00 mq

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così genericamente sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;

- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;
- il più probabile Valore di Surrogazione.

Valore di Mercato (metodo diretto di comparazione)

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. Il procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Valore di Capitalizzazione (metodo indiretto, o analitico)

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile: conoscere e/o determinare il canone annuo netto da capitalizzare; scegliere il saggio di capitalizzazione; capitalizzare il canone annuo netto; effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare per via analitica anche un immobile non condotto in affitto, purchè sia determinabile per comparazione il suo presunto canone o, in alternativa sia desumibile da fonti attendibili.

Valore di Produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di Trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore Complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di Surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo diretto per comparazione, o di confronto di mercato**.

In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di

sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti dirette ed indirette, così distinte:

- fonti dirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato: sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali quando i dati saranno soggetti ad operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato: sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta: sono fonti indirette mercantili i siti web come casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali sono soggette al maggior numero di elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione ed a questo omogenizzati: sono fonti informative indirette strumentali la FIAIP e Tecnocasa.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica

dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato costituita da due appartamenti ed un capannone, oltre ad un lastrico solare ed all'area esterna di pertinenza esclusiva. Siti in Zola Predosa (BO), in Via Ippolito Nievo n. 4, per una superficie utile rispettivamente di 96,00 mq e 97,00 mq per le due unità abitative, 1.067,00 mq per il capannone e 1.654,00 per l'area esterna.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito riportato:

	Consistenza		Coefficiente	€/mq
ABITAZIONE (Sub 39)	96,00 100,00	mq	100,00% 25,00%	€ 1.813,00
	Probabile Valore Mercato:			€ 219.373,00
	Consistenza		**Coefficiente**	**€/mq**
ABITAZIONE (Sub 43)	97,00	mq	100,00%	€ 1.813,00
	Probabile Valore Mercato:			€ 175.861,00
	Consistenza		**Coefficiente**	**€/mq**
CAPANNONE (Sub 44)	1067,00	mq	100,00%	€ 823,68
	Probabile Valore Mercato:			€ 878.863,72
	Consistenza		**Coefficiente**	**€/mq**
CORTE ESTERNA	1285,00 369,00	mq	10,00% 2,00%	€ 643,00
	Probabile Valore Mercato:			€ 87.370,84
PROBABILE VALORE DI MERCATO:				**€ 1.361.468,56**

PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 1.362.000,00

(€uro un-milione-trecento-sessanta-due-mila/00)

Si precisa inoltre che, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, si è ritenuto opportuno attribuire un valore nullo all'impianto fotovoltaico presente sulla copertura del capannone, in quanto ad oggi non è stato possibile reperire documentazione esaustiva a riprova della sua legittimità e relativa conformità, né tantomeno della presunta redditività economica.

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del lotto in oggetto, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:

PREZZO DEL BENE A BASE D'ASTA: € 1.225.000,00

(€uro un-milione-duecento-venti-cinque-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, 26/08/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Precedenti edilizi (copia)
- Raccolta fotografie
- Certificazione notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Allegato A - anonimo (in formato word e pdf)
- Fotografie (in formato pdf)
- Perizia - anonima (in formato word e pdf)
- Elaborati planimetrici (in formato pdf)
- Allegato A in forma estesa (in formato word)