

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO MARCHI IMPIANTI SRL C.F. 00437680374

R.G. 49/2023

CURATORE DOTT. GIONATA BARTOLINI

STIMA BENI IMMOBILI IN IMOLA - VIA UGO LAMBERTINI N. 6

Con formale conferimento d'incarico del 27/06/2023, il Curatore **Dr. Gionata Bartolini** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Liquidazione Giudiziale R.G. 49/2023.

Tutto ciò premesso,

ESPONE

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6) RISPOSTA AL QUESITO 4:

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

7) RISPOSTA AL QUESITO 5:

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8) RISPOSTA AL QUESITO 6:

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

9) RISPOSTA AL QUESITO 7:

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

10) RISPOSTA AL QUESITO 8:

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

11) RISPOSTA AL QUESITO 9:

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

12) RISPOSTA AL QUESITO 10:

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

1 Dichiarazione di conformità normativa.

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il 20/03/1971, C.I. n° [REDACTED], C.F. [REDACTED], P.IVA n°02378851204 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 34 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 27/06/2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Gionata Bartolini, relativamente al procedimento RG 49/2023

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data **17 aprile 2023**, il Notaio Dott.ssa Milena Motto effettuava la relazione ex art. 567 c.p.c. (**Allegato <F>**).

In data **07 luglio 2023**, venivano ottenuti i dati catastali di interesse (**Allegato <A>**).

In data **19 luglio 2023**, veniva effettuato il rilievo strumentale delle unità immobiliari oggetto di stima (**Allegato <E>**).

In data **19 luglio 2022**, venivano ottenuti dal Comune di Imola i titoli edilizi di interesse (**Allegato <D>**).

3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Documentazione catastale – **Allegati <A>**.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso oggetto di stima:

Catasto Fabbricati

Ordine	Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Sup totale	Sup escluse aree scoperte	Rendita
1	115	1210	57	VIA UGO LAMBERTINI SNC	A/10	2	2	48	48	686,89
2	115	1210	127	VIA UGO LAMBERTINI SNC	C/6	3	23	23	24	99,78

Beni comuni mappale 1115:

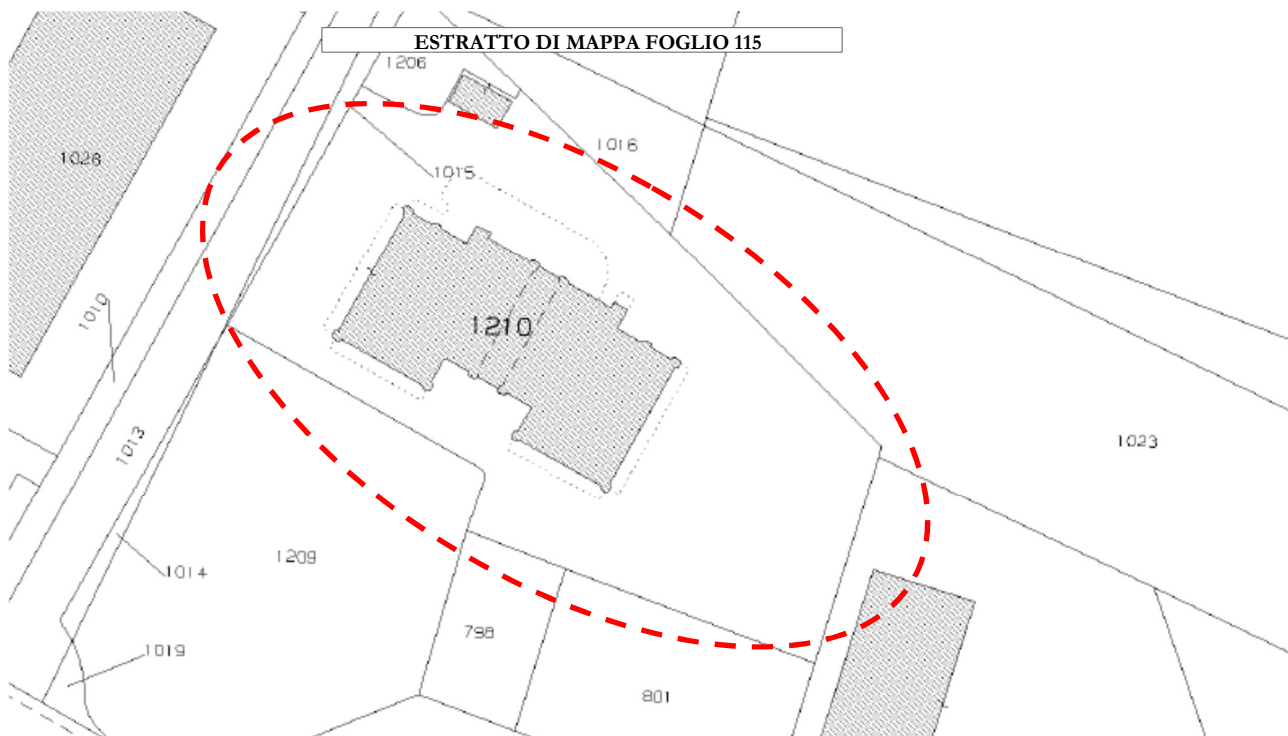
Ordine	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Ubicazione	Descrizione
1	115	1210	2	T	VIA UGO LAMBERTINI SNC	B.C.N.C., ANDRONE AL PIANO TERRA COMUNE AI SUBALTERNI DA SUB. 10 AL SUB. 86 E AI SUB. 280-281
2	115	1210	3	T-1-2-3-4-5	VIA UGO LAMBERTINI SNC	B.C.N.C., ACCESSO, LOCALE QUADRI ELETTRICI COMUNI, VANI SCALA, CAVEDIO TECNICO, ASCENSORI E DISIMPEGNI, COMUNE AI SUBALTERNI DAL SUB. 10 AL SUB. 86.
3	115	1210	4	10	VIA UGO LAMBERTINI SNC	B.C.N.C., SPAZIO TECNICO PRATICABILE COMUNE AI SUBALTERNI DAL SUB. 10 AL SUB. 86.
4	115	1210	5	T-S1	VIA UGO LAMBERTINI SNC	B.C.N.C., RAMPA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO INTERRATO, COMUNE AI SUBALTERNI DAL SUB. 91 AL SUB. 157 E DAL SUB.275 AL SUB.278
5	115	1210	7	S1-S2	VIA UGO LAMBERTINI SNC	B.C.N.C., RAMPA DI ACCESSO DAL PIANO PRIMO INTERRATO AL PIANO SECONDO INTERRATO, CORSELLO AL PIANO SECONDO INTERRATO, COMUNE AI SUBALTERNI DAL SUB. 123 AL SUB. 157.

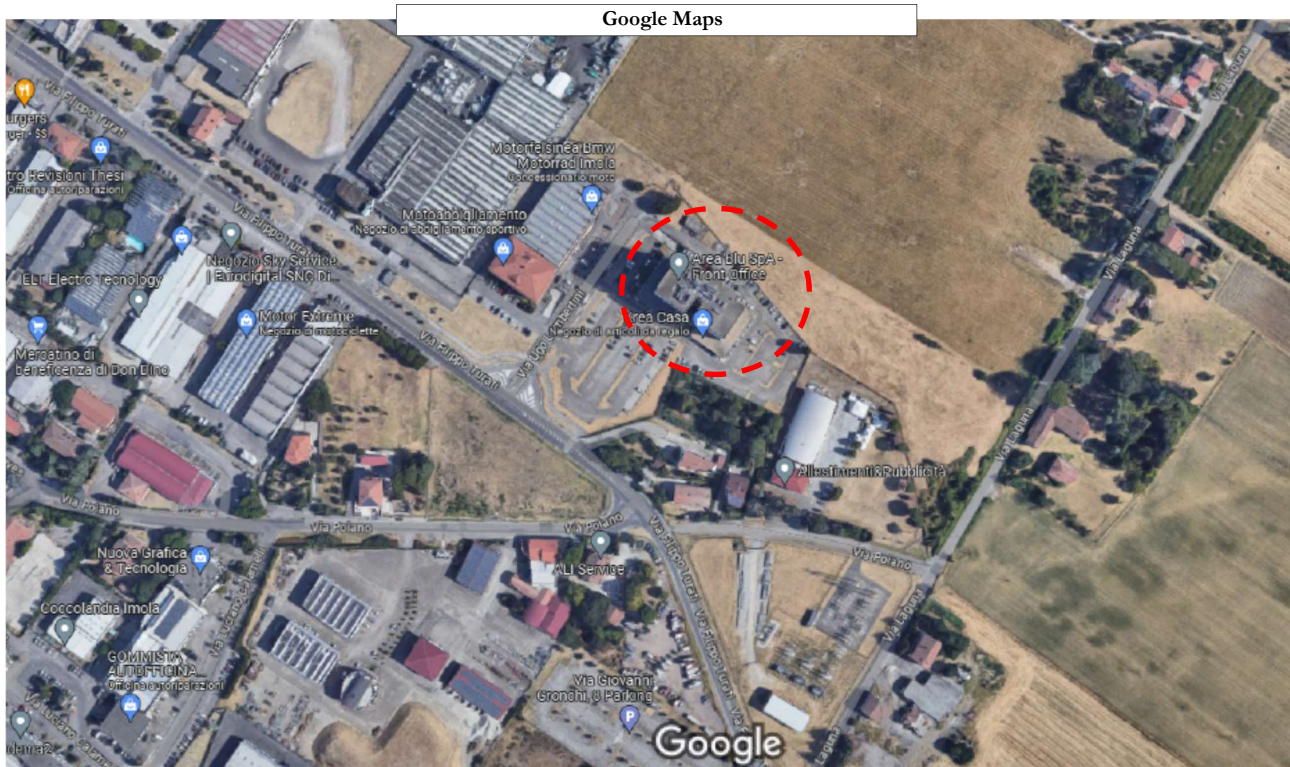
L'intestazione catastale è la seguente:

MARCHI IMPIANTI () sede in **BOLOGNA (BO)** Diritto di: **Proprietà per 1/1**

L'unità immobiliare **particella 1210 sub. 57** confina con il sub. 283, parti comuni sub. 3, sub 55 e prospetto su giardino comune.

L'unità immobiliare **particella 1210 sub. 126** confina con il sub. 126, parti comuni sub. 7, sub 128 e parti comuni sub. 6.





4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

Documentazione fotografica – Allegato .

Rogito di provenienza – Allegato <C>.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono contenuti all'interno di un palazzo di recente costruzione denominato "Imola Forum" costruito negli anni 2003/2009 circa. L'edificio si sviluppa su 9 livelli fuori terra caratterizzato da rivestito in marmo, oltre al piano lastrico solare e due interrati per i posti auto.

Il palazzo posto in via Ugo Lambertini n.6, è ubicato nella prima periferia Nord della città di Imola, in un'area promiscua che unisce il centro abitato posto a Sud e l'area prettamente industriale posta a Nord. L'edificio è dotato di due ascensori e di un ampio montacarichi, servizio videocifonico, ed impianto di condizionamento/riscaldamento centralizzato marca Daikin posizionato sul tetto del fabbricato, con contabilizzatori. Il locale ufficio sub. 57 è posto al piano quinto, con tipologia open space, avente un'altezza utile interna di mt. 3,32 circa (H al controsoffitto mt. 3,09 circa), e presenta le seguenti finiture:

- porta di accesso blindata di sicurezza;
- porte servizio igienico in legno;

- sanitari sospesi in ceramica bianca;
- pavimento e rivestimento servizio igienico in piastrelle ceramiche;
- pavimento ufficio tipologia galleggiante ispezionabile con elementi 50 x 50;
- battiscopa in legno;
- pozzetti a pavimento per impianto elettrico;
- finestre in alluminio con doppi vetri camera e taglio termico;
- controsoffittatura fino al H mt. 3,09 circa con luci incorporate al neon;
- impianto di condizionamento dotato di elementi ad aria Daikin a pavimento tipo fincoil; termo arredo elettrico nel bagno;
- acqua calda con boiler elettrico di accumulo posizionato nel bagno.

Completa la proprietà il posto auto coperto ubicato al secondo piano interrato.

FOTO ESTERNI - ACCESSI





Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali, di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario. Sono state verificate alcune aperture (finestre, porte e lucernai) ma non si è compiuta una verifica puntuale delle condizioni del sistema di chiusura e tenuta. Lo scrivente non informazioni circa le spese condominiali ordinarie.

5 RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'immobile è libero da cose e/o persone e sullo stesso non gravano contratti registrati.

6 RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Rogito di provenienza - **Allegato <C>**.

Relazione ex art. 567 c.p.c. Dott.ssa Milena Motto - **Allegato <F>**.

Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Per quel che concerne le *ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*, si rimanda alla lettura integrale della relazione ex art. 567 c.p.c. Notaio Dott.ssa Milena Motto.

7 RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

8 RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

- **Titoli edilizi a disposizione:**
 - **Denuncia di Inizio Attività n.142** depositata in data **26/02/2003** al prot. 9612, quale cosiddetta “superdia” per la costruzione dell’intero fabbricato;
 - **Denuncia di Inizio Attività n.8** depositata in data **09/01/2006** al prot. 692, con integrazione del **18/04/2006**;
 - **Denuncia di Inizio Attività n.129** depositata in data **25/02/2009** al prot. 9278;
 - **Certificato di conformità edilizia e agibilità richiesta** in data **10/10/2006** prot. 53611, attestata per conclusione del procedimento in data 19/08/2009 con prot. 41635;
 - **Conclusione del procedimento prot. 41365 atto n. 165/2009.**
- **CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI:** I La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall’amministrazione comunale (solo l’ultimo in ordine cronologico e l’agibilità), si osserva la sostanziale corrispondenza rispetto all’elaborato grafico di cui alla **Denuncia di Inizio Attività prot 9278/2009**, salvo le tolleranze edilizie ai sensi della **L.R. 23/2004**.
- **CONFORMITÀ CATASTALE:**

In relazione ai titoli catastali disponibili si osserva la sostanziale conformità, salvo una lieve differenza sull’indicazione dell’altezza interna.

9 **RISPOSTA AL QUESITO 7:** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Titoli edilizi – **Allegato <D>** - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – **Allegato <E>**.

In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale (solo l'ultimo in ordine cronologico e l'agibilità), si osserva la sostanziale **corrispondenza** rispetto all'elaborato grafico di cui alla **Denuncia di Inizio Attività** prot 9278/2009, salvo le tolleranze edilizie ai sensi della L.R. 23/2004.

10 **RISPOSTA AL QUESITO 8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Rogito di provenienza - **Allegato <C>**.

Nel rimandare alla lettura integrale dell'allegato atto di provenienza si segnala che non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

11 **RISPOSTA AL QUESITO 9: L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Documentazione condominio - **Allegato <H>**.

In allegato viene fornito l'ultimo rendiconto e preventivo approvato, dal quale è possibile visionare le spese annuali. Le righe di competenza di Marchi Impianti sono la n.48 e la n.219. Per quanto riguarda le spese straordinarie deliberate, viene fornito l'ultimo verbale di assemblea straordinaria del 07/06/2023 e relative rate straordinarie, le righe di competenza di Marchi Impianti è la n.48. è in particolare previsto un "Fondo per rifacimento impianto di climatizzazione" con quota a carico di 4.396,00 €.

12 **RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.**

Comparativi di stima - Allegato <G>.

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, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato - per quanto possibile - un “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche

(intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto.

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, 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 cauzionale¹. 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”*.

¹ 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”.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

- **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate:** report relativo 2° semestre 2022: Valori riferiti al comune di Imola Periferia/PONTE SANTO – PRIMO MAGGIO – SELICE.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: IMOLA

Fascia/zona: Periferia/PONTE SANTO - PRIMO MAGGIO - SELICE

Codice zona: D2

Microzona: 3

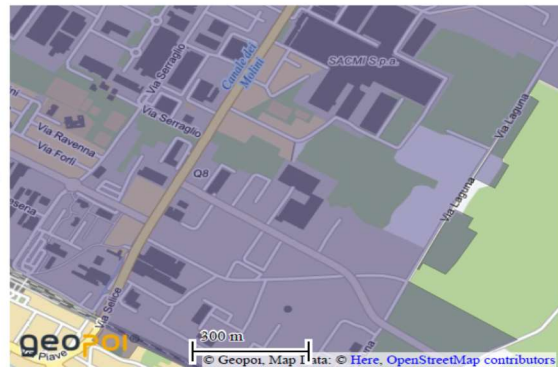
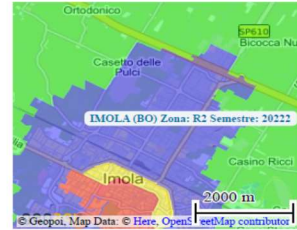
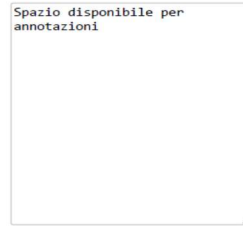
Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1200	1500	L	4	5,3	L

Stampa

Legenda



- **Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023** (report relativo al 2022 per valori di stima e compravendita per tipologia, stato conservativo, superficie e zona): Valori riferiti al comune di Imola Zona Industriale Villaggio.

262	PROVINCIA DI BOLOGNA	2023	3	COMUNE IMOLA	ZONA INDUSTRIALE VILLAGGIO
DESCRIZIONE DELLA ZONA					
Zona situata a Nord del centro storico...					
...La parte adiacente alla ferrovia è prevalentemente abitativa con costruzioni degli anni 40- 60 ad eccezione di alcuni recenti interventi. Il nuovo PRG prevede per questa zona un'ulteriore espansione con il recupero di vecchi Uffici. Oltre la zona abitativa in direzione nord si sviluppa la zona industriale-artigianale di Imola di importante rilevanza.					
VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE					
COMPRAVENDITE					
ABITAZIONI					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	DA RISTRUTTURARE	
IMOLA	€ 2.000	1.400	1.000	700	
BOLOGNA	€ 2.200	1.600	1.300	900	
UFFICI					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	
IMOLA	€ 1.600	1.200	1.500	700	
BOLOGNA	€ 1.900	1.400	1.800	1.000	
AUTORIMESSA					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	
IMOLA	€ 11.000	16.000	22.000	5.000	N.D.
BOLOGNA	€ 15.000	18.000	30.000	6.000	N.D.
POSTI AUTO					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	
IMOLA	€ 350	450	550	70	50
BOLOGNA	€ 450	550	700	100	60
VALORI ESPRESSI IN EURO/CANONE MENSILE					
LOCAZIONI					
ABITAZIONI					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	
IMOLA	€ 350	450	550	70	50
BOLOGNA	€ 450	550	700	100	60
UFFICI					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	
IMOLA	€ 350	450	550	70	50
BOLOGNA	€ 450	550	700	100	60
NEGOZI					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	
IMOLA	€ 350	450	550	70	50
BOLOGNA	€ 450	550	700	100	60
AUTORIMESSA					
STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	NUOVO STATO	
IMOLA	€ 350	450	550	70	50
BOLOGNA	€ 450	550	700	100	60

➤ **Comparativi di promozione in vendita:**

Sono state svolte indagini reperendo i dati delle ultime compravendite interne al palazzo e consultando i siti di pubblicità di unità immobiliari ivi in vendita.

Per quanto a compravendite in edifici esistenti si segnala:

➤ **Compravendite:**

1. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Lambertini n. 6, cat. A/10, consistenza 125,95 (5 vani), oltre a C/06 consistenza 22 mq, oltre a C/06 consistenza 23 mq, zona OMI D2; Superficie Commerciale 150,70 mq, euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila), prezzo medio 1.029 €/m².

2. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Lambertini n. 6, cat. A/10, consistenza 90,00 mq, zona OMI D2; Superficie Commerciale 90,00 mq, euro 95.000,00 (novantacinquemila), prezzo medio 1.056 €/m².

3. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Lambertini n. 6, cat. A/10, consistenza 55,00 mq, zona OMI D2; Superficie Commerciale 55,00 mq, euro 70.000,00 (settantamila), prezzo medio 1.273 €/m².

➤ **Pubblicità:**

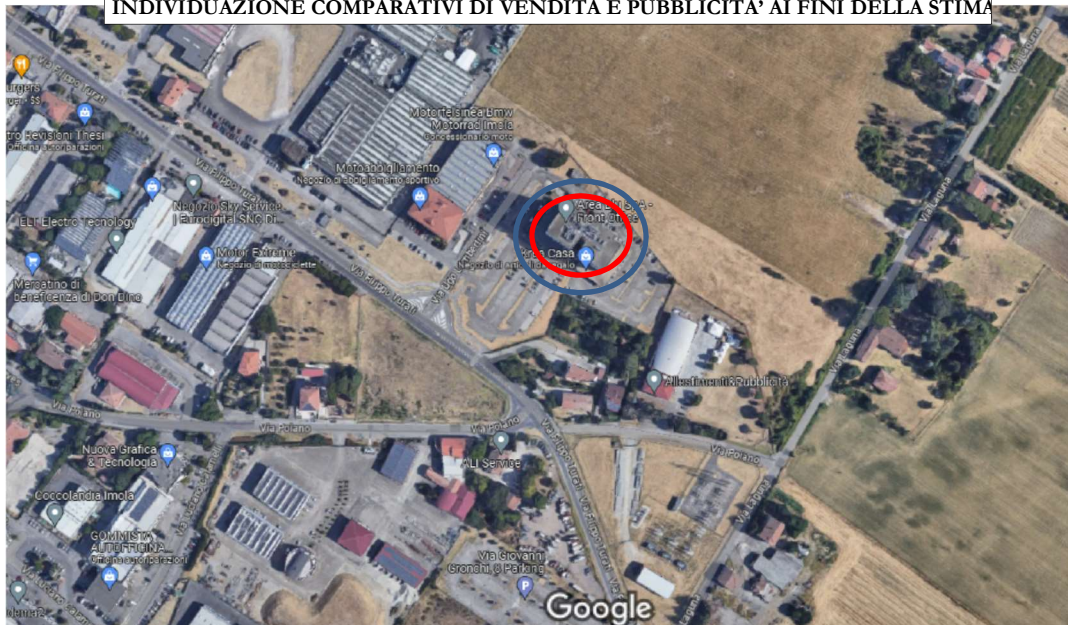


In maestoso palazzo ultimato da poco, ufficio al 5° piano di 40 mq circa con bagno e posto auto assegnato. € 56.000



Ottimo investimento, ufficio attualmente affittato con canone mensile di 550,00 €, situato in direzionale di recentecostruzione in zona commerciale. Sito al 5° piano con ascensore. Molto luminoso e con buona esposizione. Diviso internamente con interpareti, si possono ottenere due comodi uffici oltre ad un'ampia zona reception, sala d'aspetto con antibagno e bagno, per un totale di oltre 80 mq. Dotato di parcheggio comodo e di 3 posti auto coperti di pertinenza. C. E. C27,38 kw/mc. Richiesta 135.000 €.

INDIVIDUAZIONE COMPARATIVI DI VENDITA E PUBBLICITA' AI FINI DELLA STIMA



EDIFICIO IN STIMA



COMPARATIVI DI COMPRAVENDITA E PUBBLICITA'

➤ **Considerazioni e stima:**

Dall'analisi svolta si riscontrano tre vendite e due pubblicità cosicché si possa ritenere che un ufficio con le dotazioni riscontrate, alle attuali condizioni di mercato, possa essere proposto ad un prezzo di circa 1.100,00-1.200,00 €/mqSL.

Stima del più probabile valore di realizzo (anche in considerazione degli elevati costi condominiali):

- Ufficio F. 115 mappale 1210 sub. 57 - di 48 mq - in buono stato di conservazione;
- Posto auto F. 115 mappale 1210 sub. 127 - di 24 mq - (circa mt. 6,85 x 3,45).

In relazione a quanto esposto, lo scrivente ritiene che le unità immobiliari, ufficio e posto auto coperto, interne al palazzo denominato "Imola Forum", abbiano un valore a corpo, nelle condizioni di conservazione riscontrate e libere da persone e vincoli di circa 58.000,00 €.

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 15 pagine oltre allegati.

Bologna 25/10/2023

In fede

Adriano Borri



Allegati

- A) Documentazione catastale.
- B) Documentazione fotografica.
- C) Documentazione urbanistica e rogito di provenienza.
- D) Titoli Edilizi.
- E) Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto.
- F) Relazione ex art. 567 c.p.c. Notaio Dott.ssa Milena Motto.
- G) Comparativi di stima.
- H) Documentazione condominio.
- I) Attestato di Prestazione Energetica.