			2023

COMUNE DI
MOLINELLA
frazione di ***SAN MARTINO IN ARGINE***
(Città metropolitana di Bologna)

Committente

***C**redito **C**ooperativo*
Sede Legale ed Amministrativa Via Mazzini n. 152
40138 Bologna Tel. 051-396911

Richiedente e proprietà

***MOLINELLA FUTURA S.R.L** con sede in Via Andrea Costa 12 – Molinella (BO)*
CF: 02797611205

GIUDIZIO DI STIMA

UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI (TIPOLOGIA VILLETTA A SCHIERA) CIASCUNA CON AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA UBICATE IN VIA PROVINCIALE SUPERIORE 348/1, 348/2, 384/4, 384/5 e 348/6 – SAN MARTINO IN ARGINE – frazione nel comune di MOLINELLA -





4 agosto 2023

Società Proprietaria

- **MOLINELLA FUTURA S.R.L.** con sede in MOLINELLA (BO) - (CF: 02797611205)

Premessa

La presente valutazione prende in esame cinque unità residenziali (Vilette a Schiera) con annessa autorimessa e corte esclusiva ubicate in Via Provinciale Superiore nella frazione di San Martino in Argine, all'interno del comune di Molinella (BO). Le vilette, di proprietà della società Molinella Futura S.R.L., erano inserite all'interno di un programma sperimentale finalizzato al risparmio energetico per la costruzione di più immobili residenziali, tutti pressoché identici tra loro ed ubicati sia nel Comune di Molinella sia nelle frazioni limitrofe (Marmorta, San Martino in Argine e San Pietro Capofiume).

Localizzazione

Provincia: BOLOGNA Comune: MOLINELLA Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI SAN MARTINO IN ARGINE Codice zona: E2 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

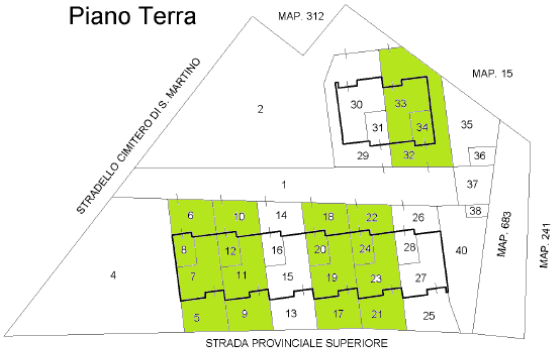
San Martino in Argine, frazione collocata a sud-ovest del capoluogo Molinella, comune situato all'estremità nord-orientale della città metropolitana di Bologna (quest'ultima distante circa 36 km) esteso nella bassa pianura bolognese a confine con il ferrarese; L'area in cui si collocano i beni oggetto di stima è a carattere principalmente residenziale ed è ben collegata ai comuni limitrofi sia tramite la strada provinciale che sia con la linea dei trasporti pubblici.

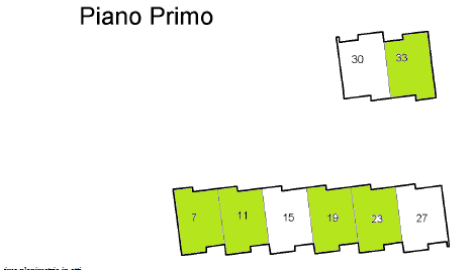


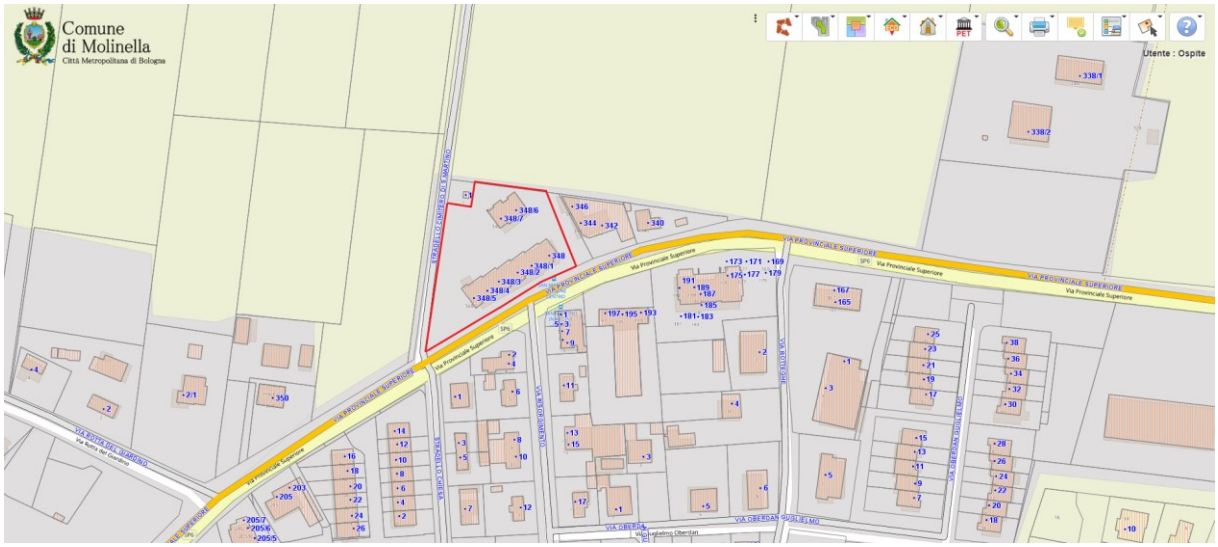
Identificazione Catastale

Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di **Molinella** come segue:

Civico	Foglio	Particella	SUB	Z.C.	Piano	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
348/1	117	365	9		T-1	A/3	2	7,0 vani	115 mq	524,20 €
	117	365	11			CORTE ESCLUSIVA				
	117	365	10		T	C/6	3	16 mq	18 mq	72,72 €
	117	365	12			CORTE ESCLUSIVA				
348/2	117	365	17		T-1	A/3	2	7,0 vani	115 mq	524,20 €
	117	365	19			CORTE ESCLUSIVA				
	117	365	18		T	C/6	3	16 mq	18 mq	72,72 €
	117	365	20			CORTE ESCLUSIVA				
348/4	117	365	23		T-1	A/3	2	7,0 vani	114 mq	524,20 €
	117	365	21			CORTE ESCLUSIVA				
	117	365	24		T	C/6	3	16 mq	18 mq	72,72 €
	117	365	22			CORTE ESCLUSIVA				
348/5	117	365	5		T-1	A/3	2	7,0 vani	116 mq	524,20 €
	117	365	7			CORTE ESCLUSIVA				
	117	365	8		T	C/6	3	16 mq	19 mq	72,72 €
	117	365	6			CORTE ESCLUSIVA				
348/6	117	365	33		T-1	A/3	2	7,0 vani	113 mq	524,20 €
	117	365	32			CORTE COMUNE AI SUB 33 E 34				
	117	365	34		T	C/6	3	16 mq	18 mq	72,72 €







Proprietà

- **MOLINELLA FUTURA S.R.L.** con sede in MOLINELLA (BO) - (CF: 02797611205)

Provenienza

- ATTO PUBBLICO A MINISTERO MARCO ORLANDONI DEL 13 MARZO 2009 (VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI SOCIETA' 'MOLINELLA FUTURA SRL') - Repertorio N: 10579 – Raccolta n. 5985

Conformità Catastale

Le planimetrie depositate attualmente in catasto risultano conformi allo stato di fatto dei luoghi.

Confini

Le villette affacciano a sud via Provinciale Superiore e confinano lateralmente con edifici e terreni di distinta proprietà.

Stato Occupazionale

Civico	Foglio	Particella	Sub.	Affittuario	Canone annuo (12 mesi)	Rata mensile	Decorrenza	Scadenza
348/1	117	365	9	Renda Cosimo	5.520 €	460 €	01/08/2021	31/07/2025
	117	365	11					
	117	365	10					
	117	365	12					
348/2	117	365	17	Morandi Maurizio	4.800 €	400 €	01/08/2021	31/07/2025
	117	365	19					
	117	365	18					
	117	365	20					
348/4	117	365	23	Lionello Manuela	5.520 €	460 €	01/08/2021	31/07/2025
	117	365	21					
	117	365	24					
	117	365	22					
348/5	117	365	5	Pasqualotto Tiziana	4.800 €	400 €	01/08/2021	31/07/2025
	117	365	7					
	117	365	8					
	117	365	6					
348/6	117	365	33	IMMOBILE ATTUALMENTE SFITTO				
	117	365	32					
	117	365	34					

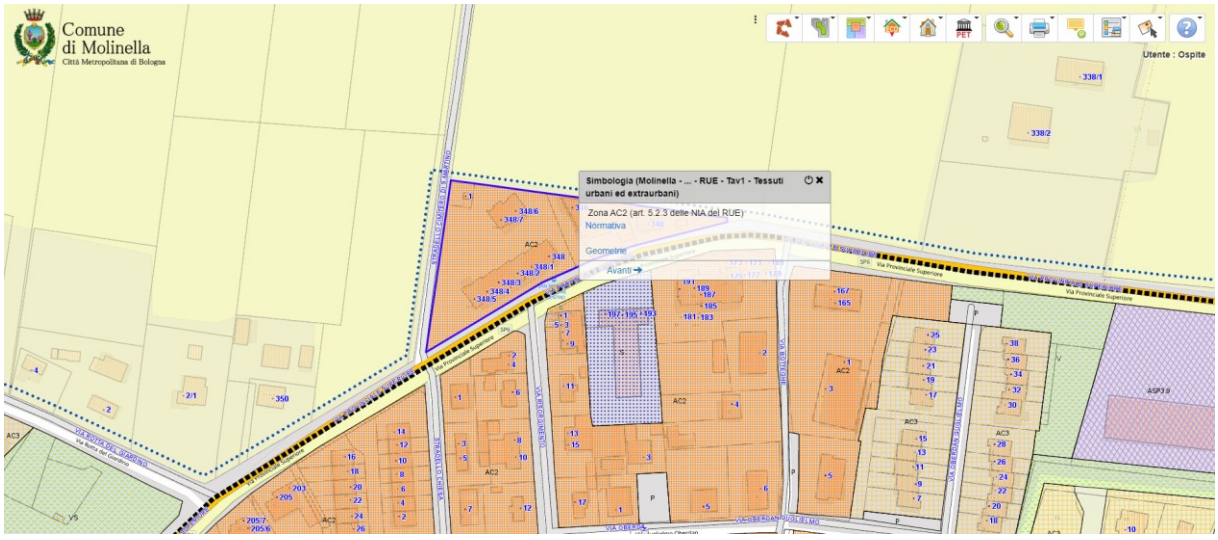
Urbanistica

Precedenti edilizi:

- Concessione di costruzione n. 2574 rilasciata il 05 marzo 1990;
- Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità" 11 giugno 1993.

RUE – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ART. 5.2.3 – AC 2 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO (EX AREE B2 - B6 DEL PRG)



Consistenza

Trattasi di villette a schiera (cinque unità) con sviluppo orizzontale in profondità ed estensione verticale su complessivi due piani fuori terra così composta: al piano terra ingresso su soggiorno con sala da pranzo, disimpegno, vano sottoscala, cucina, bagno ed accesso diretto all'autorimessa. Dal soggiorno la scala a due rampe conduce al piano superiore, costituito da disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un sottotetto (accessibile da scala retrattile). La villetta tipo dispone di due corti esclusive recintate. La superficie commerciale di ciascuna villetta risulta di circa **mq 125** (compresa la corte) mentre quella dell'autorimessa risulta di **mq 20**.

Superfici calcolate secondo lo standard valutativo in vigore (www.immobiliare.it/img2/pdf/consistenza.pdf) con muri al 100%, balconi al 25%, superfici accessorie al 50% (dirette), 25% (non dirette), autorimesse 50% e giardini al 10%

Caratteristiche e finiture

Trattasi di villette a schiera edificate tra il 1990 e il 1993 in seguito ad un intervento edilizio realizzato direttamente dal Comune di Molinella ai sensi della Legge n. 457/1978 (edilizia residenziale agevolata) indicato al tempo come progetto sperimentale finalizzato al risparmio energetico. La struttura degli alloggi è costituita da fondazioni in cemento armato, muratura portante in blocchi di argilla espansa, divisori sempre in argilla espansa e solai in latero-cemento. Esternamente le villette risultano coibentate lungo le pareti perimetrali (spessore non equiparabile alle tecnologie usate al giorno d'oggi per quanto riguarda cappotti termici) ed intonacate. Internamente l'abitazione tipo si compone di finiture di medio livello, quali pareti intonacate e tinteggiate (bagni rivestiti da piastrelle in ceramica), pavimentazioni in gres ceramica, infissi in legno con vetro camera, scuri esterni e zanzariera. Le porte interne sono in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno pieno con serratura di sicurezza.

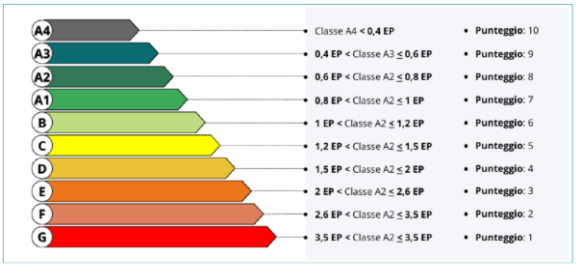
Impianti complementari a disposizione dell'abitazione

- Impianto elettrico sottotraccia con differenziale salvavita
- Tv, citofono e telefonico
- Impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas metano
- Impianto di climatizzazione (generalmente in tutte le villette)
- Impianto idrico-sanitario

Si evidenzia la presenza di un pannello solare disposto sulla copertura per il riscaldamento dell'acqua, che però risulta disattivato e non funzionante, negli anni è stato rimosso anche il serbatoio di accumulo nel garage.

Classe energetica presunta **G**

Le villette si collocano in classe energetica di livello 'G'.



la sigla EP indica l'indice di prestazione energetica.

Funzionalità, condizioni di manutenzione, epoca di costruzione

- Funzionalità buona
- Condizione di manutenzione discreta
- Immobile edificato tra gli anni 1990 e 1993 *(vedi precedenti edilizi)*

Nell'evenienza di definire la vita utile di una componente di costo con ragionevole approssimazione: definita da

- *60 e 100 anni per le componenti strutturali ed*
- *15 e 30 anni per gli impianti,*

Non ritengo applicare coefficienti riduttivi perché visivamente non si rilevano soglia di concreta attenzione.

Opere di urbanizzazioni presenti in prossimità dell'immobile:

- Urbanizzazioni primarie complete al 100% (strade, parcheggi, verde, utenze, marciapiedi, piste ciclabili, illuminazione pubblica ecc.)
- Urbanizzazioni secondarie complete al 100% (servizi pubblici di trasporto, scuole, negozi, ospedale, farmacia, impianti sportivi, uffici pubblici e di servizio alla persona ecc.)

CRITERIO DI STIMA

Al fine di rilevare il più probabile valore di mercato si ritiene procedere con metodo di stima **MCA semplificata (Market Comparison Approach)**. Da qui si utilizzano i consueti comparabili rilevati nel raggio di 2 Km con caratteristiche il più possibile similiari ed idonee al tipo di immobile oggetto di stima; E' necessario tenere in considerazione che l'immobile è attualmente occupato sino al 2025, per tanto un possibile eventuale compratore disposto ad acquistare il bene oggetto di stima non potrebbe disporre del bene direttamente sino alla data di scadenza del contratto.

Pertanto si ritiene opportuno applicare le seguenti condizioni:

- Attualizzare il valore dell'immobile a causa del contratto di locazione in corso di validità sino al 31/07/2025, che non consente la disponibilità instantanea del bene ad un eventuale acquirente. Per attualizzare il valore commerciale presunto dell'appartamento alla data odierna, si utilizza la seguente formula: **VA = C/ (1+r)^{n}** dove:

  VA = Valore netto attualizzato alla data odierna.

  C = Valore commerciale presunto al netto di contratti di locazione e/o ulteriori vincoli che non permettono la disponibilità istantanea dell'immobile ad un eventuale acquirente.

  r = tasso di attualizzazione su base annuale.

  n = numero di anni in cui l'immobile sarà vincolato dal contratto d'affitto in corso di validità.

La stima è finalizzata alla richiesta di finanaziamento, quindi le rendite degli affitti, fino a scadenza di contratto, saranno a beneficio della attuale proprietà. Pertanto si esclude di aggiungere il montante delle locazioni.

COMPARABILI STATICI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: MOLINELLA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI SAN MARTINO IN ARGINE

Codice zona: E2

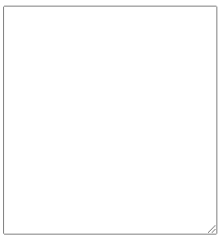
Microzona: 0

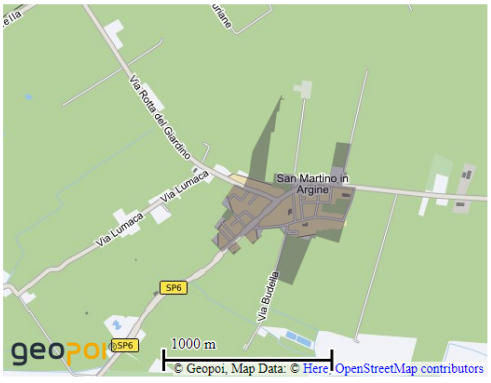
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	Ottimo	1350	1550	L			
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	5,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1250	L	4,5	6	L
Box	Normale	550	800	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1200	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			

Stampa Legenda





COMPARABILI DINAMICI



€ 133.000

Terratetto plurifamiliare via Sant'Elena 50, San Martino in Argine, Molinella

5 locali | 112 m² superficie | 1 bagno

Codice: UQV/12/12 - Vendesi - Budrio Vedrana Ad.ze - Porzione di casa integralmente ristrutturata, cielo terra con ingresso indipendente, in posizione...

VISITA MESSAGGIO



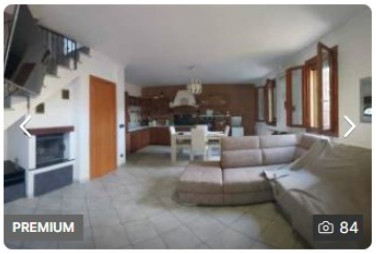
€ 215.000

Villa bifamiliare, buono stato, 215 m², San Martino in Argine, Molinella

5+ locali | 215 m² superficie | 2 bagni

molinella frazione san martino in argine, porzione di villa bifamigliare di ampie dimensioni, l'abitazione in buono stato e perfettamemnte abitabile e' distribuita a...

VISITA MESSAGGIO



€ 162.000

Villa a schiera via Lumaca 1/1, San Martino in Argine, Molinella

3 locali | 134 m² superficie | 1 bagno

San Martino in Argine - Villa trifamiliare, libera su tre lati, così composta: -piano terra: ingresso su soggiorno con angolo cottura, caminetto e ripostiglio. -piano...

VISITA MESSAGGIO

Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it

VALORE DI MERCATO

- VIA PROVINCIALE SUPERIORE - SAN MARTINO IN ARGINE *(frazione nel comune di* **MOLINELLA***)* -

€/mq	RICERCA DEL TASSO DI INTERESSE PER CAPITALIZZAZIONE CON RIFERIMENTO AI VALORI OMI A MQ		media	TIPOLOGIA	RIFERIMENTI	MQ	VALORE	€/MQ	MEDIA	COEFFICIENTE MEDIO DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO	VALORE COMMERCIALE	VALORE CAUZIONALE	VALORE PRONTO REALIZZO	VALORE ASSICURATIVO
4,5	12	0,0600	0,0588		OMI MIN ECONOMICO stato conservativo **NORMALE**	1	€ 900	€ 900						
6	12	0,0576			OMI MAX ECONOMICO stato conservativo **NORMALE**	1	€ 1.250	€ 1.250						
				COMPARABILI **RESIDENZIALI**	LA TUA CASA IMMOBILIARE	134	€ 162.000	€ 1.209	5	1,00	€ 1.109	-10%	-20%	€ 1.300
					METROCASA IMMOBILIARE	215	€ 215.000	€ 1.000						
					SIRCASE IMMOBILIARE	112	€ 133.000	€ 1.188						
								€ 5.546	€ 1.109	€ 1.109				

CIVICO	AFFITTUARIO	SCADENZA	CANONE ANNUO	CATASTO			MARKET COMPARISON APPROACH						VALORE COMMERCIALE IMMOBILE LIBERO	VALORE CAUZIONALE IMMOBILE LIBERO	VALORE PRONTO REALIZZO IMMOBILE LIBERO	VALORE ASSICURATIVO
348/1	RENDA COSIMO	31/07/2025	5.520,00	**FOGLIO 117**	TIPOLOGIA	PIANO	MQ CONVENZIONALE	COEFF. OMOGENEIZ.	**SLV**	€/MQ						
				MAPP. 365 SUB. 9 graff. 11	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA	T -1	125	1,00	125	1.109 €			138.661 €	124.795 €	110.929 €	162.500 €
				MAPP. 365 SUB. 10 graff. 12	GARAGE CON CORTE ESCLUSIVA	T	20	0,50	10	1.109 €			11.093 €	9.984 €	8.874 €	13.000 €
					somma								**149.754 €**	**134.779 €**	**119.803 €**	**175.500 €**
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**150.000 €**	**135.000 €**	**120.000 €**	**175.000 €**
					ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE COMPRESO AFFITTI											
					FORMULA	**c**	**r** (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE) calcolato sulla scorta delle indicazioni OMI		**1 + r**	**ANNI**	CALCOLO **VA**		VALORE COMMERCIALE ATTUALIZZATO (OCCUPATO)	VALORE CAUZIONALE (OCCUPATO)	VALORE PRONTO REALIZZO (OCCUPATO)	VALORE ASSICURATIVO
					VA = C/(1+r)^n	138.661 €	0,0588		1,0588	2	123.688 €		**123.688 €**	111.319 €	98.950 €	162.500 €
						11.093 €			1,0588	2	9.895 €		**9.895 €**	8.906 €	7.916 €	13.000 €
					somma								**133.583 €**	**120.225 €**	**106.866 €**	**175.500 €**
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**134.000 €**	**120.000 €**	**107.000 €**	**175.000 €**
348/2	MORANDI MAURIZIO	31/07/2025	4.800,00	**FOGLIO 117**	TIPOLOGIA	PIANO	MQ CONVENZIONALE	COEFF. OMOGENEIZ.	**SLV**	€/MQ			VALORE COMMERCIALE IMMOBILE LIBERO	VALORE CAUZIONALE IMMOBILE LIBERO	VALORE PRONTO REALIZZO IMMOBILE LIBERO	VALORE ASSICURATIVO
				MAPP. 365 SUB. 17 graff. 19	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA	T -1	125	1,00	125	1.109 €			138.661 €	124.795 €	110.929 €	162.500 €
				MAPP. 365 SUB. 18 graff. 20	GARAGE CON CORTE ESCLUSIVA	T	20	0,50	10	1.109 €			11.093 €	9.984 €	8.874 €	13.000 €
					somma								**149.754 €**	**134.779 €**	**119.803 €**	**175.500 €**
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**150.000 €**	**135.000 €**	**120.000 €**	**175.000 €**
					ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE COMPRESO AFFITTI											
					FORMULA	**c**	**r** (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE) calcolato sulla scorta delle indicazioni OMI		**1 + r**	**ANNI**	CALCOLO **VA**		VALORE COMMERCIALE ATTUALIZZATO (OCCUPATO)	VALORE CAUZIONALE (OCCUPATO)	VALORE PRONTO REALIZZO (OCCUPATO)	VALORE ASSICURATIVO
					VA = C/(1+r)^n	138.661 €	0,0588		1,0588	2	123.688 €		**123.688 €**	111.319 €	98.950 €	162.500 €
						11.093 €			1,0588	2	9.895 €		**9.895 €**	8.906 €	7.916 €	13.000 €
					somma								**133.583 €**	**120.225 €**	**106.866 €**	
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**134.000 €**	**120.000 €**	**107.000 €**	**175.000 €**
348/4	LIONELLO MANUELA	31/07/2025	5.520,00	**FOGLIO 117**	TIPOLOGIA	PIANO	MQ CONVENZIONALE	COEFF. OMOGENEIZ.	**SLV**	€/MQ			VALORE COMMERCIALE IMMOBILE LIBERO	VALORE CAUZIONALE IMMOBILE LIBERO	VALORE PRONTO REALIZZO IMMOBILE LIBERO	VALORE ASSICURATIVO
				MAPP. 365 SUB. 23 graff. 21	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA	T -1	125	1,00	125	1.109 €			138.661 €	124.795 €	110.929 €	162.500 €
				MAPP. 365 SUB. 24 graff. 22	GARAGE CON CORTE ESCLUSIVA	T	20	0,50	10	1.109 €			11.093 €	9.984 €	8.874 €	13.000 €
					somma								**149.754 €**	**134.779 €**	**119.803 €**	**175.500 €**
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**150.000 €**	**135.000 €**	**120.000 €**	**175.000 €**
					ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE COMPRESO AFFITTI											
					FORMULA	**c**	**r** (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE) calcolato sulla scorta delle indicazioni OMI		**1 + r**	**ANNI**	CALCOLO **VA**		VALORE COMMERCIALE ATTUALIZZATO (OCCUPATO)	VALORE CAUZIONALE (OCCUPATO)	VALORE PRONTO REALIZZO (OCCUPATO)	VALORE ASSICURATIVO
					VA = C/(1+r)^n	138.661 €	0,0588		1,0588	2	123.688 €		**123.688 €**	111.319 €	98.950 €	162.500 €
						11.093 €			1,0588	2	9.895 €		**9.895 €**	8.906 €	7.916 €	13.000 €
					somma								**133.583 €**	**120.225 €**	**106.866 €**	
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**134.000 €**	**120.000 €**	**107.000 €**	**175.000 €**
348/5	PASQUALOTTO TIZIANA	31/07/2025	4.800,00	**FOGLIO 117**	TIPOLOGIA	PIANO	MQ CONVENZIONALE	COEFF. OMOGENEIZ.	**SLV**	€/MQ			VALORE COMMERCIALE IMMOBILE LIBERO	VALORE CAUZIONALE IMMOBILE LIBERO	VALORE PRONTO REALIZZO IMMOBILE LIBERO	VALORE ASSICURATIVO
				MAPP. 365 SUB. 5 graff. 7	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA	T -1	125	1,05	131,25	1.109 €			145.594 €	131.035 €	116.476 €	162.500 €
				MAPP. 365 SUB. 8 graff. 6	GARAGE CON CORTE ESCLUSIVA	T	20	0,50	10	1.109 €			11.093 €	9.984 €	8.874 €	13.000 €
					somma								**156.687 €**	**141.019 €**	**125.350 €**	**175.500 €**
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**156.000 €**	**141.000 €**	**125.000 €**	**175.000 €**
					ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE COMPRESO AFFITTI											
					FORMULA	**c**	**r** (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE) calcolato sulla scorta delle indicazioni OMI		**1 + r**	**ANNI**	CALCOLO **VA**		VALORE COMMERCIALE ATTUALIZZATO (OCCUPATO)	VALORE CAUZIONALE (OCCUPATO)	VALORE PRONTO REALIZZO (OCCUPATO)	VALORE ASSICURATIVO
					VA = C/(1+r)^n	145.594 €	0,0588		1,0588	2	129.872 €		**129.872 €**	116.885 €	103.898 €	170.625 €
						11.093 €			1,0588	2	9.895 €		**9.895 €**	8.906 €	7.916 €	13.000 €
					somma								**139.767 €**	**125.791 €**	**111.814 €**	
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**140.000 €**	**126.000 €**	**112.000 €**	**175.000 €**
348/6	**NON AFFITTATO** (IMMOBILE LIBERO DA SUBITO)			**FOGLIO 117**	TIPOLOGIA	PIANO	MQ CONVENZIONALE	COEFF. OMOGENEIZ.	**SLV**	€/MQ			VALORE COMMERCIALE IMMOBILE LIBERO	VALORE CAUZIONALE IMMOBILE LIBERO	VALORE PRONTO REALIZZO IMMOBILE LIBERO	VALORE ASSICURATIVO
				MAPP. 365 SUB. 33 E SUB 32	ABITAZIONE CON CORTE COMUNE AL GARAGE	T -1	125	1,03	128,75	1.109 €			142.821 €	128.539 €	114.257 €	162.500 €
				MAPP. 365 SUB. 34 E SUB 32	GARAGE CON CORTE COMUNE ALL'ABITAZIONE	T	20	0,50	10	1.109 €			11.093 €	9.984 €	8.874 €	13.000 €
					somma								153.914 €	138.523 €	123.131 €	175.500 €
					ARROTONDAMENTO COMMERCIALE								**154.000 €**	**138.000 €**	**123.000 €**	**175.000 €**

	COMMERCIALE	CAUZIONALE	PRONTO REALIZZO	ASSICURATIVO
SOMMA TOTALE VALORI IMMOBILI LIBERI (civico 348/1, 348/2, 348/4, 348/5 e 348/6)	**760.000 €**	**684.000 €**	**608.000 €**	**875.000 €**
SOMMA TOTALE VALORI ATTUALIZZATI ED OCCUPATI (civico 348/1, 348/2, 348/4, 348/5 E 348/6 A PREZZO LIBERO)	**696.000 €**	**624.000 €**	**556.000 €**	**875.000 €**

VALORE COMPLESSIVO (LIBERI)	€	760.000
VALORE COMPLESSIVO (OCCUPATE)	€	542.000+
VILLETTA NON OCCUPATA A PREZZO LIBERO MERCATO	€	154.000
TOTALE	€	696.000
VALORE ASSICURATIVO	€	875.000

Bologna, lì 4 agosto 2023

Geom. Zanella Roberto

UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)

Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it

VISURA

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/06/2023**
Ora: **11:21:33**
Numero Pratica: **T122510/2023**
Pag: **19 - Segue**

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MOLINELLA (F288)
Numero immobili: **30** Rendita: **euro 11.489,52** Vani: **108,0** Superficie: **231 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.59

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **5**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **7**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348 Piano T - 1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 524,20**, Categoria **A/3**[9], Classe **2**, Consistenza **7,0 vani**
Dati di superficie: Totale: **116 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **116 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Immobile di catasto fabbricati - n.60

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **8**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **6**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348 Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 72,72**, Categoria **C/6**[d], Classe **3**, Consistenza **16 m²**
Dati di superficie: Totale: **19 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Immobile di catasto fabbricati - n.61

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **9**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **11**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/1 Piano T - 1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 524,20**, Categoria **A/3**[9], Classe **2**, Consistenza **7,0 vani**
Dati di superficie: Totale: **115 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/06/2023**
Ora: **11:21:33**
Numero Pratica: **T122510/2023**
Pag: **20 - Segue**

Immobile di catasto fabbricati - n.62

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **10**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **12**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/1 Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 72,72**, Categoria **C/6**[d], Classe **3**, Consistenza **16 m²**
Dati di superficie: Totale: **18 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Immobile di catasto fabbricati - n.63

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **17**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **19**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/3 Piano T - 1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 524,20**, Categoria **A/3**[9], Classe **2**, Consistenza **7,0 vani**
Dati di superficie: Totale: **115 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **115 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Immobile di catasto fabbricati - n.64

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **18**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **20**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/3 Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 72,72**, Categoria **C/6**[d], Classe **3**, Consistenza **16 m²**
Dati di superficie: Totale: **18 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/06/2023**
Ora: **11:21:33**
Numero Pratica: **T122510/2023**
Pag: **21 - Segue**

Immobile di catasto fabbricati - n.65

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **23**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **21**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/4 Piano T - 1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 524,20**, Categoria **A/3**[U], Classe **2**, Consistenza **7,0 vani**
Dati di superficie: Totale: **114 m²** Totale escluse aree scoperte [E]: **114 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Immobile di catasto fabbricati - n.66

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **24**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **22**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/4 Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 72,72**, Categoria **C/6**[U], Classe **3**, Consistenza **16 m²**
Dati di superficie: Totale: **18 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Immobile di catasto fabbricati - n.67

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **33**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/6 Piano T - 1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 524,20**, Categoria **A/3**[U], Classe **2**, Consistenza **7,0 vani**
Dati di superficie: Totale: **113 m²** Totale escluse aree scoperte [E]: **113 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

Immobile di catasto fabbricati - n.68

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio **117** Particella **365** Subalterno **34**
Indirizzo: VIA PROVINCIALE SUPERIORE n. 348/6 Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 72,72**, Categoria **C/6**[U], Classe **3**, Consistenza **16 m²**
Dati di superficie: Totale: **18 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MOLINELLA (F288) (BO) Foglio **117** Particella **365**

ELENCO SUB

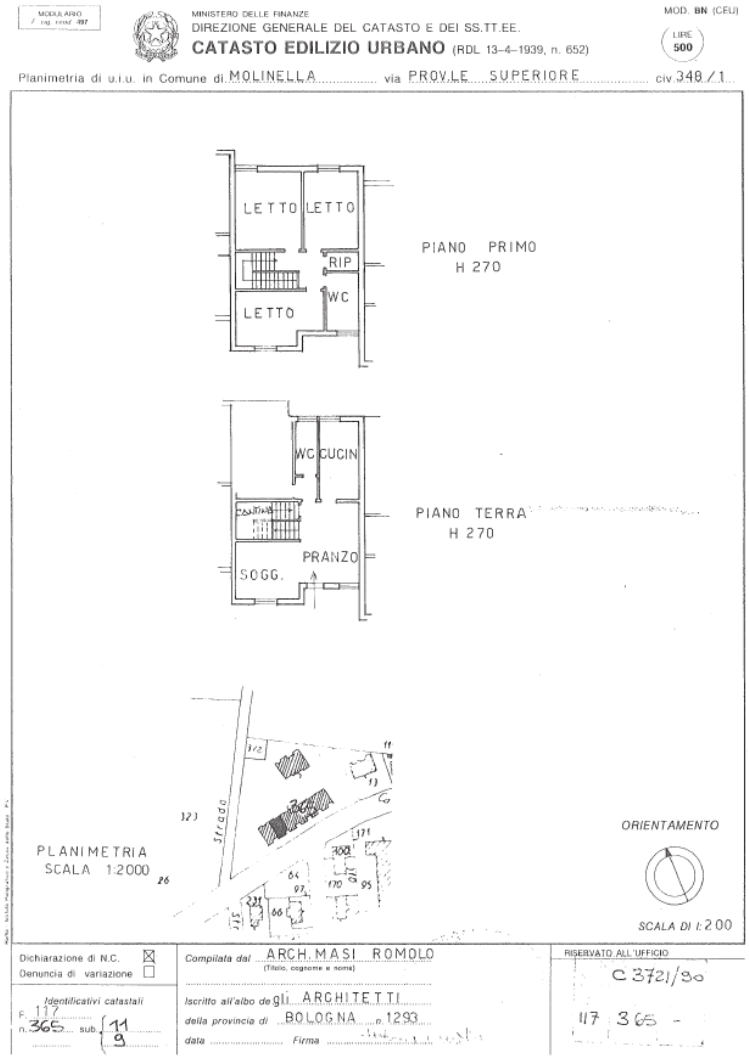
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MOLINELLA		117	365		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						Immobile soppresso
1	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	SNC	T			B.C.N.C. - STRADELLO COMUNE AI SUB. DA 5 A 34
2	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	SNC	T			B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. DA 5 A 34
3						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB. 35, 36, 37, 38, 39 E MAP. 683
4	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	SNC	T			B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. DA 5 A 34
5	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.7
6	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.8
7	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348	T			AUTORIMESSA
9	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/1	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.11
10	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/1	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.12
11	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/1	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/1	T			AUTORIMESSA
13	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/2	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.15
14	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/2	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.16
15	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/2	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/2	T			AUTORIMESSA
17	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/3	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.19
18	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/3	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.20
19	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/3	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
20	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/3	T			AUTORIMESSA
21	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/4	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.23
22	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/4	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.24
23	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/4	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
24	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/4	T			AUTORIMESSA
25	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/5	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.27

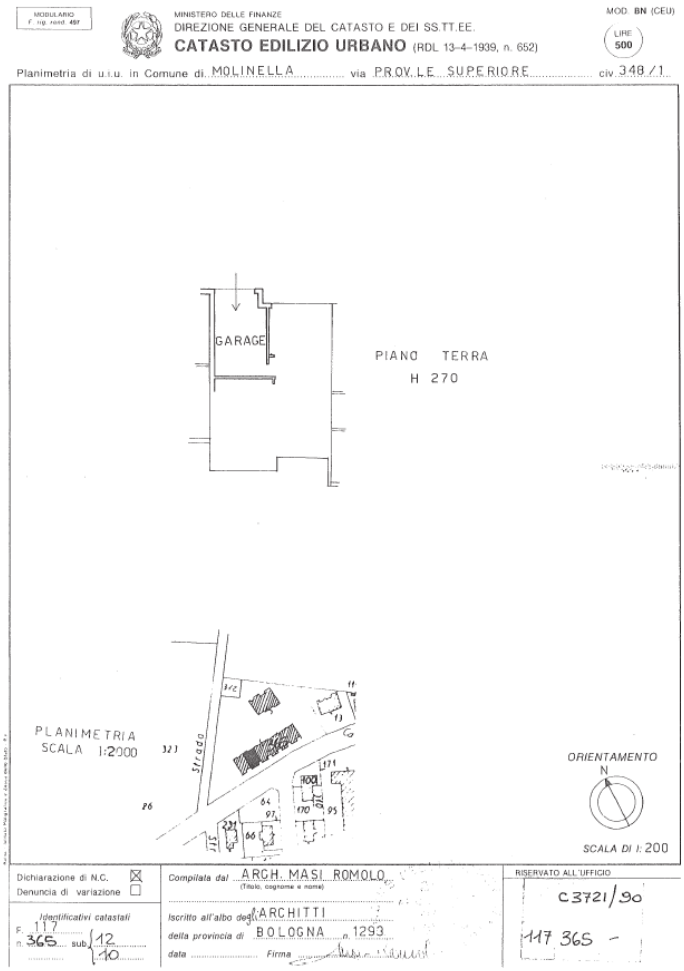
26	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/5	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB.28
27	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/5	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
28	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/5	T			AUTORIMESSA
29	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	SNC	T			B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. 30 E 31
30	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/7	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
31	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/7	T			AUTORIMESSA
32	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	SNC	T			B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. 33 E 34
33	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/6	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
34	VIA PROVINCIALE SUPERIORE	348/6	T			AUTORIMESSA
35	via provinciale superiore	SNC	T			B.C.N.C. - STRADELLO COMUNE AI SUB. DA 5 A 34
36	via provinciale superiore	SNC	T			B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. DA 5 A 34
37	via provinciale superiore	SNC	T			B.C.N.C. - STRADELLO COMUNE AI SUB. DA 5 A 34
38	via provinciale superiore	SNC	T			B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. DA 5 A 34
39						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB. 40
40	via provinciale superiore	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 109

PLANIMETRIE

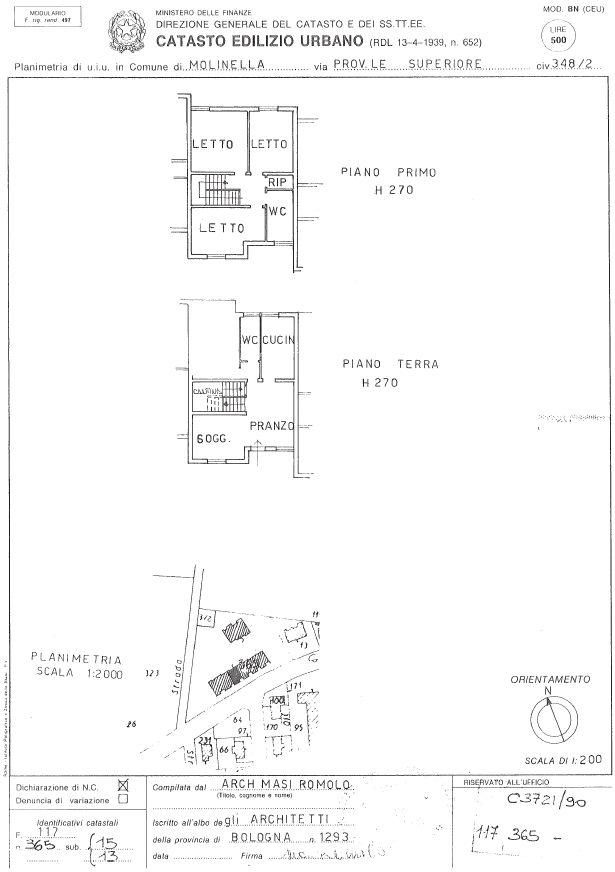
civico 348/1



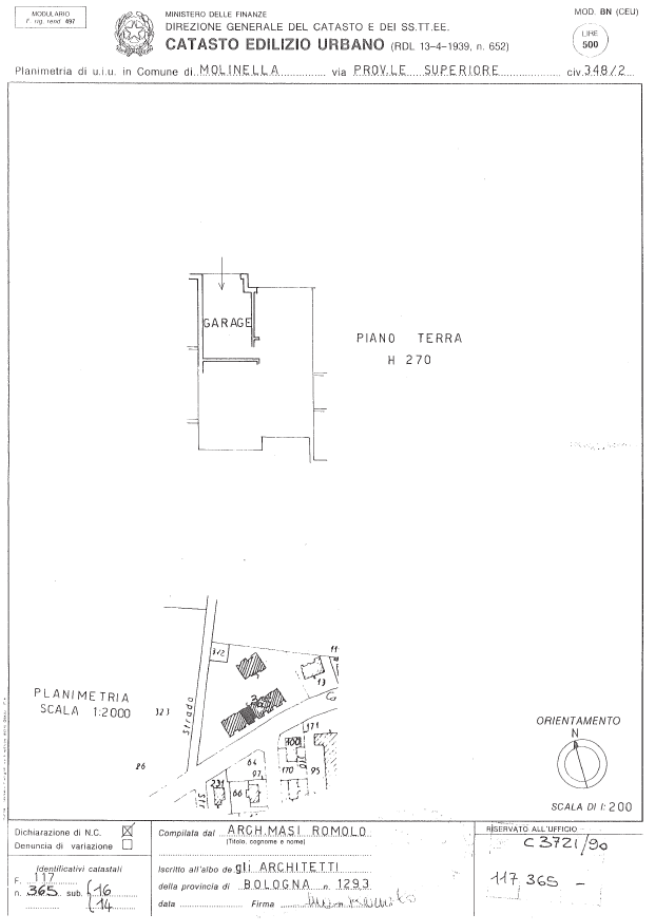
Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it



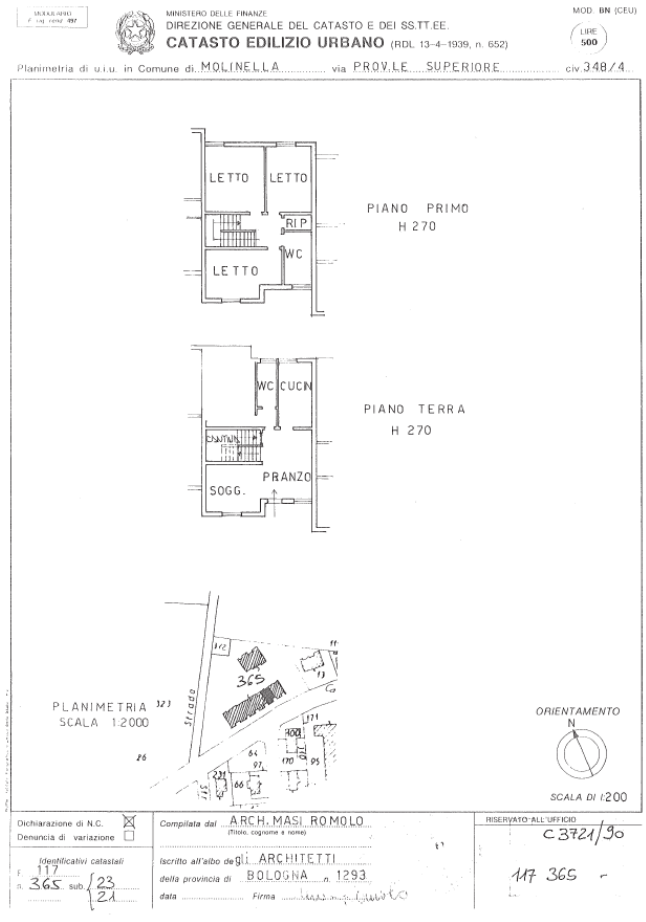
civico 348/2



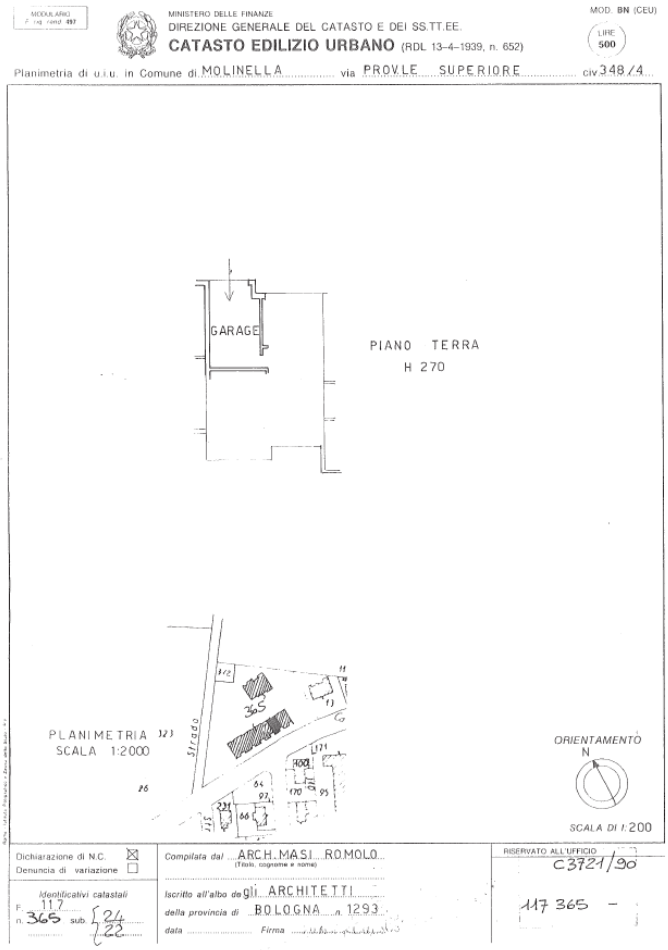
Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it



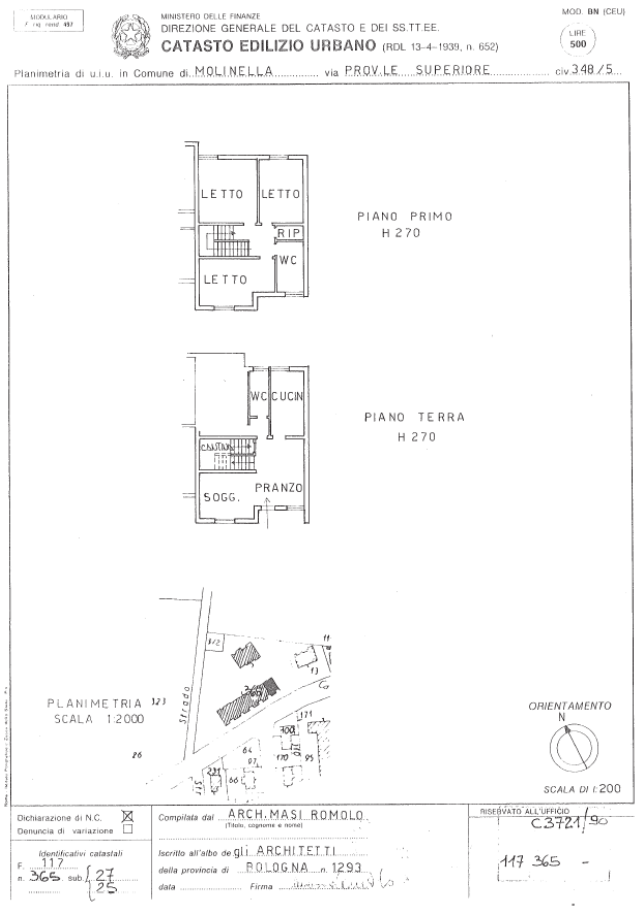
civico 348/4



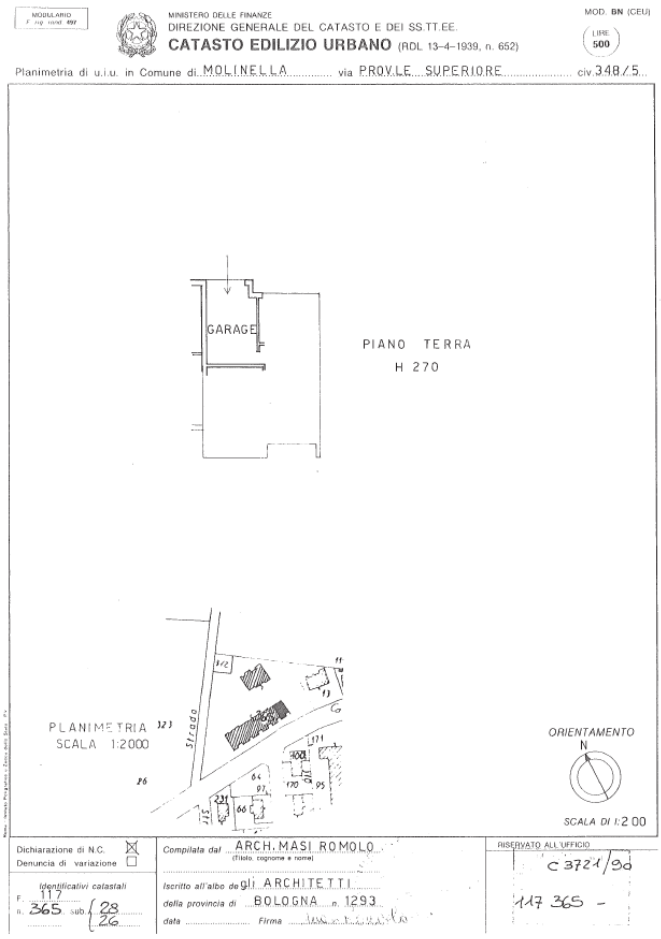
Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it



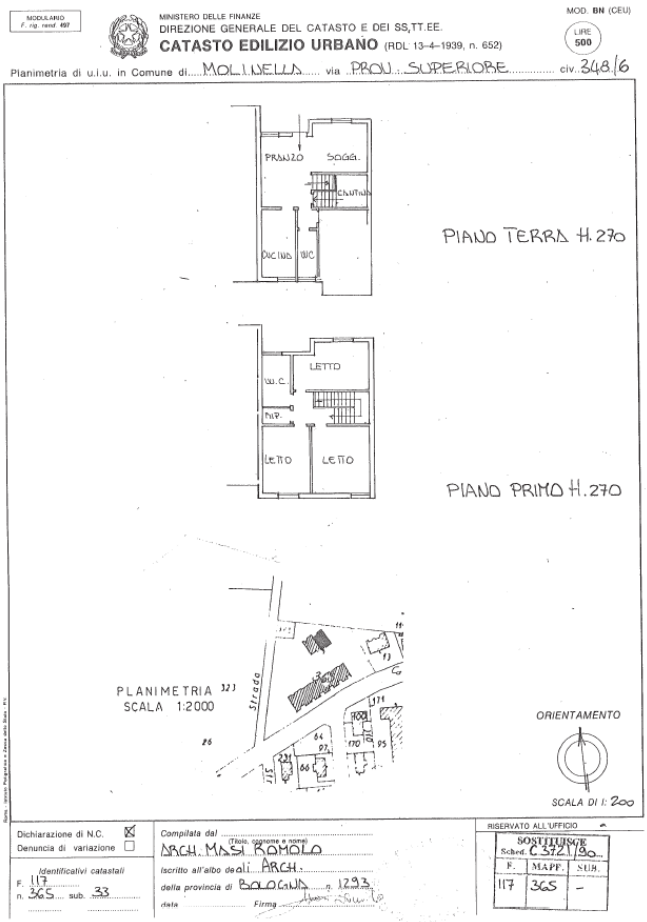
civico 348/5



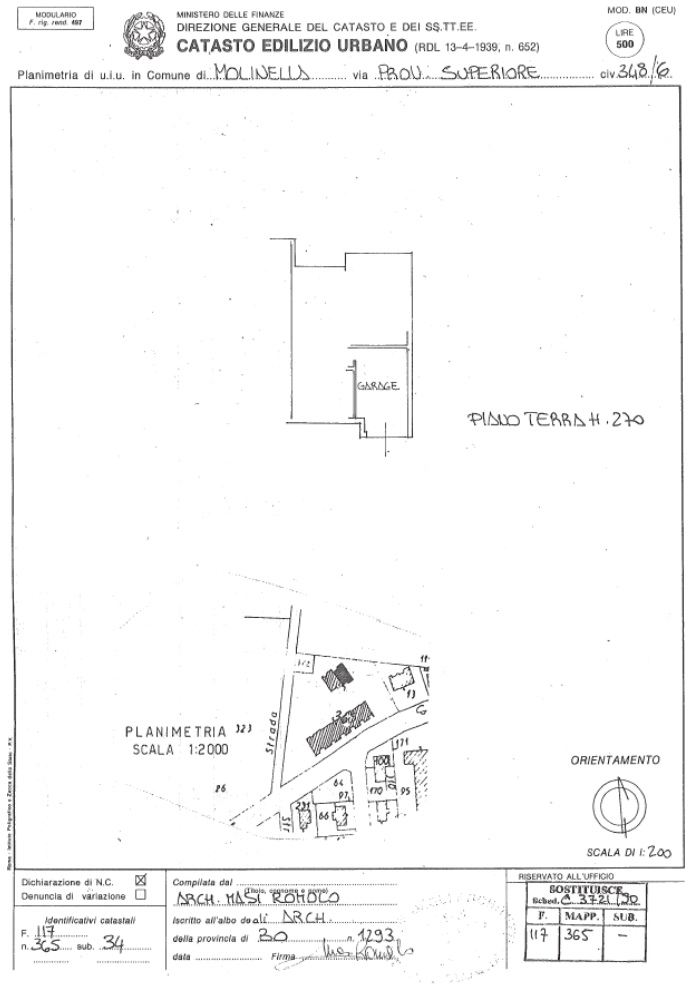
Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it



civico 348/6 (sfitto)



Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it


MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MOLINELLA via PROV. SUPERIORE civ 348/6

GARAGE

PIANO TERRA H. 270

PLANIMETRIA
SCALA 1:2000

Strada

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 117 n. 365 sub. 34

Compilata dal
(Nome, cognome e qualifica)
ARCH. MASI ROMOLO

Iscritto all'albo degli ARCH.
della provincia di BO n. 1293
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
SOSTITUISCE Sched. 0 3721 /90

F.	MAPP.	SUB.
117	365	–

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it









Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it









Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it

INTERNI APPARTAMENTO TIPO









Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it







GARAGE



Geometra Roberto Zanella
Via Borgo del Ghetto N.12 - 44042 Cento (FE) ***TEL– FAX 051/902156*** C.F. ZNL RRT 59C11 I110S P.I.V.A. 00486561202 - CD KRRH6B9 - ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 2454 - zanellaroberto@libero.it - posta elett. certif. roberto.zanella2@geopec.it