



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

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

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

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

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

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

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

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

A fronte del diritto di usufrutto della sig. Maria Teresa Broccoli nata il 16.11.1936, il 50% **il valore della nuda proprietà del sig. Marco Zerbini** risulta essere:

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

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

Allegati:

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


Ravenna, 13.2.2024

Ilario Rossi



**PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI  
UNITA' AD USO RESIDENZIALE E PERTINENZE IN COMUNE DI  
BOLOGNA, VIA FOGAZZARO N. 10**

SU INCARICO DELLA PROPRIETA' 

 AL FINE DI REDIGERE UNA PERIZIA DI STIMA  
DEL VALORE DI MERCATO RELATIVO AD ABITAZIONE E  
PERTINENZE, POSTI IN COMUNE DI BOLOGNA, VIA FOGAZZARO N.10,  
RISPETTIVAMENTE AL PIANO PRIMO E PIANO TERRA, DISTINTE AL  
NCEU DI DETTO COMUNE AL:

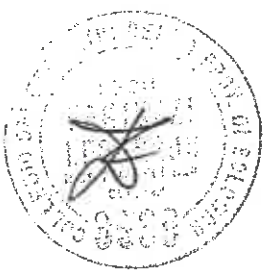
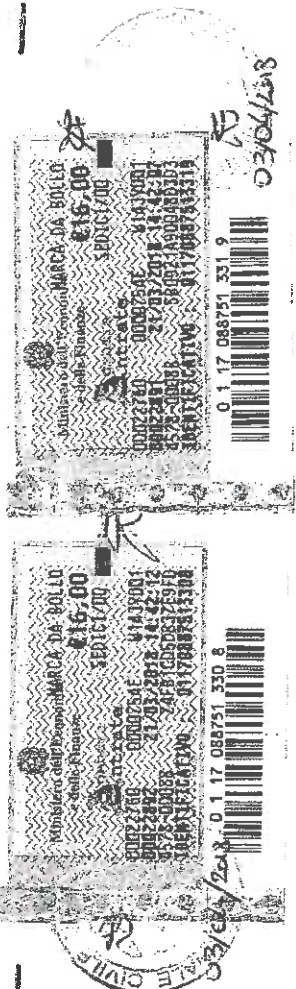
FOGLIO 97 MAPPALE 285 SUB. 7 (ABITAZIONE AL P.T. - CATEGORIA  
A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5,5 VANI - REND. € 724,33).

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

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

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DOVE E' POSTA L'UNITA'**

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



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

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

#### PROVENIENZA E INDAGINI AMMINISTRATIVE

L'UNITA' E' INTESATA ALLA SIG.RA BROCCOLI MARIA TERESA PER 1/1 COME USUFRUITURARIA, ALLA SIG.RA [REDACTED] PER 1/2 COME NUDA PROPRIETARIA ED AL SIG. [REDACTED] PER 1/2 COME NUDA PROPRIETA'; PROVENGONO PER ATTO NOTAIO MAGNANI PAOLO IN DATA 18/11/205 REP. 4487.

NON E' STATA EFFETTUATA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO URBANISTICO.

#### DESCRIZIONE DELL'UNITA'

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

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

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

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

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

I RIVESTIMENTI DEL BAGNO E DELLA CUCINA SONO IN MONOCOTTURA.

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

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

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

IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA CON CANALINE ESTERNE PRIVO DI CERTIFICAZIONE.

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

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



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

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

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

**STIMA:**

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

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

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

AUTORIMESSA (FOGLIO 97 MAPPALE 285 SUB. 6)

MQ. 18,85 X € 700 AL MQ. = € 7.540,00



PER UN TOTALE DI € 137.968,00

(DICASI EURO :

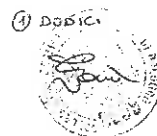
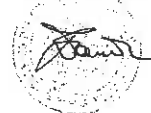
CENTOTRENTASETTIEMILANOVCENTOESSANTOTTO/00).

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

BOLOGNA, 03/04/2018

CON OSSERVANZA

GEOM. LEONARDO FANTUZZI



1



## Tribunale di Bologna

N° Cron. 3685

Nella sede del Tribunale avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il GEOM. FANTUZZI LEONARDO identificato con CARTA D'IDENTITA' N.AV0684195 rilasciata dal COMUNE DI BOLOGNA, il quale, consapevole delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 del D.P.R. 445 del 28/12/00, richiede di asseverare con giuramento la sopra estesa traduzione e pronunciando la formula di rito dichiara di avere fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate.

N.B. L'UFFICIO NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA IL CONTENUTO DELLA PERIZIA/TRADUZIONE ASSEVERATA CON IL GIURAMENTO DI CUI SOPRA

L.C.S.

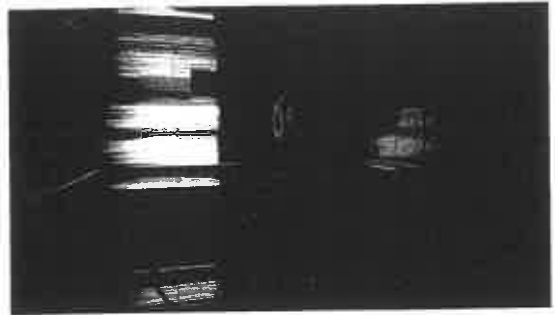
IL FUNZIONARIO  
IL CANCELLIERE  
P. Fantuzzi

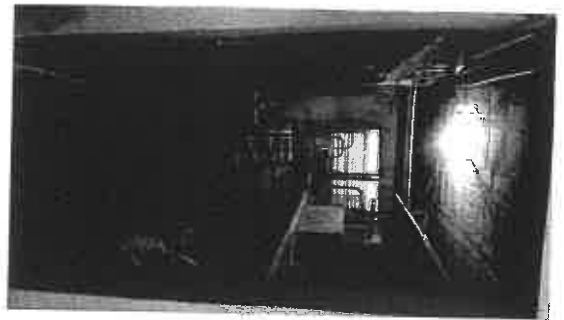
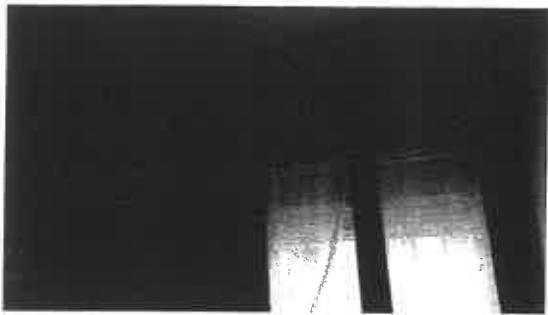
Bologna, 03/04/2018

Via Luigi Carlo Farini n. 1 - 40124 Bologna - tel. 051 201111 - fax  
051/332393 e-mail [tribunale.bologna@giustizia.it](mailto:tribunale.bologna@giustizia.it)



1/1





*Handwritten signature or initials.*



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **09/02/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**

Foglio **97** Particella **285** Subalterno **7**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 724,33**

Rendita: **Lire 1.402.500**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

**Indirizzo:** VIA ANTONIO FOGAZZARO n. 10 Piano T - 1

**Dati di superficie:** Totale: **107 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **105 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 07/04/1986 in atti dal 07/11/1994 CLASSAMENTO (n. D4397.1/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**

Foglio **97** Particella **285** Subalterno **7**

Partita: **1187368**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**

Foglio **97** Particella **285**

> **Indirizzo**

VIA ANTONIO FOGAZZARO n. 10 Piano T - 1

VARIAZIONE del 07/04/1986 in atti dal 07/11/1994  
CLASSAMENTO (n. D4397.1/1986)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 724,33**  
Rendita: **Lire 1.402.500**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

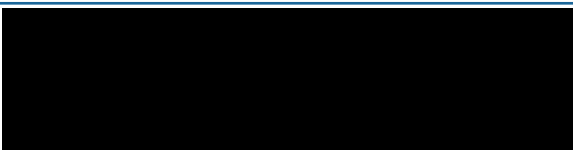
VARIAZIONE del 07/04/1986 in atti dal 07/11/1994  
CLASSAMENTO (n. D4397.1/1986)

> **Dati di superficie**

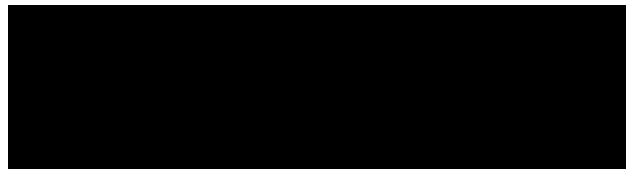
Totale: **107 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **105 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
07/04/1996, prot. n. D4397

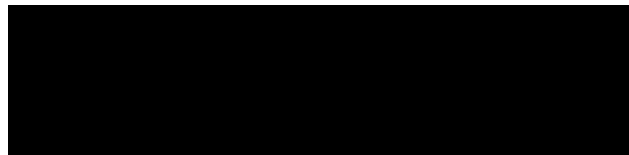
> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> 

1. Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale MAGNANI PAOLO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 4487 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 41674.1/2005 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 15/12/2005



2. Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale MAGNANI PAOLO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 4487 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41675.1/2005 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 15/12/2005



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **09/02/2024**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**

Foglio **97** Particella **285** Subalterno **6**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 82,53**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA ANTONIO FOGAZZARO n. 10 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **17 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2018 Pratica n. BO0101079 in atti dal 09/08/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28985.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**

Foglio **97** Particella **285** Subalterno **6**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BOLOGNA (A944) (BO)**

Foglio **97** Particella **285**

> **Indirizzo**

VIA ANTONIO FOGAZZARO n. 10 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2018  
Pratica n. BO0101079 in atti dal 09/08/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
28985.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 82,53**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **17 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
30/01/1964, prot. n. 1322

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

1. Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale MAGNANI PAOLO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 4487 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 41674.1/2005 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 15/12/2005

2. Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale MAGNANI PAOLO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 4487 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41675.1/2005 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 15/12/2005

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

**PROSPETTO DEI COEFFICIENTI**

Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%

<b>ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]</b>	<b>COEFFICIENTI</b>	<b>VALORE % USUFRUTTO</b>	<b>VALORE % NUDA PROPRIETA'</b>
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90