

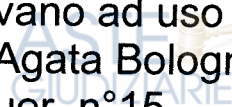


**MONICA CARDIN FONTANA**  
architetto

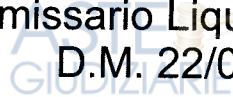


## **PERIZIA DI STIMA**

Porzione di fabbricato costituito da N°1 appartamento con cantina,  
N°5 posti auto scoperti e N°1 vano ad uso autorimessa,  
situato in Comune di Sant'Agata Bolognese (BO)  
Via E.Berlinguer n°15



di proprietà della  
Società Cooperativa Edificatrice "CITTA' NUOVA" in L.C.A.  
Commissario Liquidatore Avv. Pierluigi Bertani  
D.M. 22/03/2013 n. 133/2013



Via Calzoni 1/3  
40128 Bologna (Bo)

e-mail: [architetto@cardinfontana.it](mailto:architetto@cardinfontana.it)

Partita iva: 01568791204  
C.F: crd mnc 54s50 a944c





## PERIZIA GIURATA DI STIMA



La sottoscritta **Dott. Architetto Monica Cardin Fontana**, con studio in Bologna (BO), in Via Calzoni n°1/3, iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stata incaricata dal Commissario Liquidatore della **SOC. COOP. Edificatrice "CITTA' NUOVA" in liquidazione coatta amministrativa**, – Avv. Pierluigi Bertani – di eseguire la valutazione di stima dei beni immobili consistenti in una porzione di fabbricato ad uso residenziale costituito da n°1 appartamenti n°1 autorimesse e n°5 posti auto scoperti oltre a beni comuni condominiali non censibili, sito in Sant'Agata Bolognese (BO), Via E.Berlinguer n. 15 di proprietà della Società Cooperativa Edificatrice "CITTA' NUOVA" in Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2545 del Codice Civile 198 e seguenti del R.D. 16.03.1942, n° 267.

La sottoscritta ha preso visione della consistenza degli immobili sulla base delle certificazioni catastali, degli elaborati grafici del progetto esecutivo allegati ai permessi di costruire, delle documentazioni riferite a eventuali passaggi di proprietà, nonché della destinazione d'uso, delle norme e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di Sant'Agata Bolognese, della relazione ipo-catastale notarile e precisa:

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di proprietà alla data odierna, sono:

- n° 1 appartamento;
- n° 1 autorimessa;
- n° 5 posti auto;

di seguito descritti, con la propria identificazione catastale.

Via E.Berlinguer n°15  
FOGLIO 24 – MAPPALI 802

FOGLIO	MAPP.	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €.
24	802	6	T	C/6	1	12 mq	50,82
24	802	7	T	C/6	1	12 mq	50,82
24	802	8	T	C/6	1	12 mq	50,82
24	802	9	T	C/6	1	12 mq	50,82
24	802	12	T	C/6	1	12 mq	50,82
24	802	18	T	C/6	2	13 mq	64,45
24	802	34	T-1-2	A/3	2	5 vani	387,34



## PROVENIENZA DEL BENE

In data 10/05/2006 con atto a rogito del notaio Dottor Giorgio Forni, Rep.n°55819/24864 trascritto a Bologna il 22/05/2006 ai n.33925 Reg.Gen. e 19659 Reg.Part. , la Società "COSTRUZIONI REGIONI S.R.L.",alienava alla "EDIFICATRICE CITTA' NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA":

-le aree di terreno poste in comune di Sant'Agata Bolognese (BO), ed identificate al Foglio 24, con le Particelle 680 e 702; Si allega relazione notarile.

## CONVENZIONE EDILIZIA

Si segnala che le aree di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto della presente perizia, risultano interessate dalla Convenzione Edilizia stipulata col Comune di Sant'Agata Bolognese e la società "Edificatrice CITTA' NUOVA Società Cooperativa" con atto del Notaio di San Giovanni in Persiceto, Dottor Giorgio Forni, in data 28/01/2004 Rep.n. 50041 e trascritta a Bologna il 5/02/2004 al reg.Gen. n° 5163 e Reg.Part. n° 3835.

L'acquirente ai sensi della convenzione sopra citata, subentra in via solidale con il venditore negli oneri "eventualmente insoddisfatti" previsti nella convenzione stessa da allegarsi al rogito notarile unitamente alla ventennale.

## PERMESSI EDILIZI

L'immobile in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

D.I.A. : n° 39/2006 Prot.n° 8663 del 9/06/2006

Variante D.I.A. : Prot.n°3219 del 25/03/2008

Fine lavori: Prot.n° 4505 del 22/04/2008

Richiesta di Usabilità : Prot.n° 4460 del 21/04/2008

Accertamento di usabilità : Prot. 7550 del 06/06/2018 la conformità edilizia e agibilità si intende attestata dal 11/06/2010.

## INSERIMENTO URBANISTICO

L'immobile è ubicato a Sant'Agata Bolognese, comune della provincia di Bologna e ha una superficie di 34km<sup>2</sup>. Si trova su un territorio pianeggiante e si sviluppa tra Castelfranco Emilia, Crevalcore, Nonantola e San Giovanni in Persiceto. Il Capoluogo, Bologna, dista circa 37 km e dall'aeroporto circa 25km, e circa 21km da Modena. Il complesso sorge in una zona residenziale in espansione, nei pressi della strada provinciale 255 ed è comodo a tutti i servizi.

## DESCRIZIONE DEL BENE

La palazzina ha un aspetto architettonico semplice e lineare con una forma a C. Volumetricamente la composizione gioca sull'aggregazione di corpi edilizi elementari con copertura a due falde inclinate, con accessori in aderenza a copertura piana. E' realizzata con materiali tradizionali, parte in intonaco tinteggiato e parte in mattone laterizio faccia a vista.

E' composta da n°11 unità abitative, si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su due piani fuori terra. Al piano terra sono ubicate le autorimesse con le cantine, l'accesso di 7 autorimesse avviene dal fronte lungo e compatto del fabbricato, con accesso attraverso portoni basculanti in legno, mentre le altre 4 sono ubicate nei lati a "torretta". Otto appartamenti sono dotati di ingresso indipendente e si sviluppano su 2/3 piani attraverso una scala interna, con autorimessa e cantina connesse all'abitazione, e di questi sei possiedono inoltre di un giardino privato ad uso esclusivo.

Al piano primo sono posizionati tre appartamenti, ad un unico livello, raggiungibili da una scala condominiale.

I serramenti esterni degli alloggi, quali finestre e portefinestre, sono realizzati in legno pino di Svezia. Finitura mordenzato noce, ad una o due ante, vetrocamera 4/15/4 del tipo a bassa emissività. Le maniglie e la ferramenta sono in color ottone. L'oscuramento si ottiene mediante tapparelle in pvc.

I bancali e le soglie di tutte le finestre e le soglie delle portefinestre sono in arenaria grigia. La copertura è in parte a falda inclinata, con struttura in legno, manto in coppi di laterizio, e con presenza di lucernari nelle falde.

L'impianto idrico si compone di una rete di alimentazione dell'acqua per uso idropotabile che collega la rete pubblica ai singoli appartamenti e di una rete di distribuzione di acqua calda e fredda alle diverse utenze degli appartamenti. L'impianto di riscaldamento, è di autonomo con caldaia murale posizionata nelle terrazze di proprietà.

L'acqua è distribuita a tutti gli apparecchi di utilizzazione con tubazioni in polipropilene con guaina isolante o tubazioni in multistrato, rispondenti alle vigenti normative di legge.

Gli ingressi di ciascuna unità sono dotati di portoncino blindato con pannelli di rivestimento in legno pantografato sia in interno che in esterno.

Le porte interne delle unità immobiliari, sono in legno tamburato di cm. 70-80x210 cm. con coprifili laterali tondi ad aletta (senza chiodi in vista) e rivestimento liscio noce tanganica con maniglie e ferramenta in color ottone.

I bagni sono dotati di: lavabo, bidet e vaso, di colore bianco, o similari, cassetta di cacciata a zaino a due funzioni; il vaso è completo di sedile, vasca o piatto doccia, rubinetteria monocomando, attacco-scarico lavatrice.

L'erogazione dell'acqua avviene tramite allacciamento alla rete idrica comunale e con contatore divisionale posto in ogni singolo alloggio.

Ogni alloggio è dotato di impianto elettrico indipendente conforme alle norme C.E.I. e alle normative vigenti, con la predisposizione di un eventuale impianto antintrusione.

Le canne di ventilazione a servizio delle cappe di cucina sono realizzate in pvc, è presente idonea presa d'aria nella parte bassa compresa di doppia griglia e rete anti insetto.

Le autorimesse sono dotate di portoni del tipo basculante in lamiera metallica rivestita in legno.

## METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la valutazione degli immobili necessitano brevi considerazioni in merito al corrente andamento del mercato immobiliare:

-l'attuale contingenza recessiva sulle compravendite del mercato immobiliare ne ha influenzato negativamente tutti i settori :residenziali e non residenziali;

-altro aspetto rilevante è la carenza generale di liquidità .

Gli immobili in oggetto (**la cui valutazione è da ritenersi a corpo e non a misura**), in quanto eventuali variazioni delle superfici non modificano la valutazione del bene), sono stimati con criterio sintetico, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, attribuendogli il valore più probabile di mercato. Il valore unitario di riferimento è determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili, compravenduti sul mercato immobiliare locale, e anche dei valori forniti da diversi Osservatori Immobiliari (Nomisma e Omi) ma tenendo conto di tutte le caratteristiche del cespite in oggetto e le minori valenze per gli elementi di vizio riscontrati.

Le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è frutto di con-

siderazioni complessive e compensative di tutte le informazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

## ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER COMPRAVENDITA E LOCAZIONE

Valori di mercato **Osservatorio Immobiliare Ag.del Territorio (OMI)** 2° semestre 2017 per abitazione di tipo economico (A3) e per box auto riferito al 2° semestre 2017:

### Compravendita

- abitazione in normale stato conservativo: ..... min 1.250,00 €/mq – max 1.350,00 €/mq;
- box auto: ..... min 950,00 €/mq – max 1.100,00 €/mq.

### Locazione

- abitazione in normale stato conservativo: ..... min 3 €/mq mese – max 4 €/mq mese
- box auto in normale stato conservativo: ..... min 2 €/mq mese – max 3.5 €/mq mese.

Valori di mercato **Osservatorio Nomisma** 1° semestre 2017 per abitazioni di tipo economico (A3), formato dalla media del valore tra l'abitazione civile (A2) e l'abitazione popolare (A4), inoltre il valore riferito ai posto auto:

### Compravendita

- abitazione civile (A2): ..... min 1.186,24 €/mq - max 1.359,79 €/mq
- abitazione popolare (A4): ..... min 1.084,20 €/mq – max 1.215,11 €/mq
- **media valori abitazione (A/3): ..... min 1.135,22 €/mq - max 1.305,45 €/mq**
- box auto: ..... min 877,58 €/mq – max 1.051,56 €/mq

### Locazione

- abitazione civile (A/2): ..... min 3,99 €/mq mese - max 4,57 €/mq mese
- abitazione popolare (A/4): ..... min 3,65 €/mq mese - max 4,09 €/mq mese
- **media valori abitazione (A/3): ..... min 3,82 €/mq mese – max 4,33 €/mq mese**

## STIMA IMMOBILIARE

Per la stima immobiliare si è scelta una media al ribasso tra le varie quotazioni, in quanto i a tutt'oggi il mercato immobiliare è ancora fermo, inoltre si ritiene che i giusti valori possano essere i seguenti tenuto conto del ribassato di circa un 30% applicato per una base d'asta . Conseguentemente riassumendo :

### Compravendita

- abitazione ..... **1.100,00 €/mq**
- posto auto scoperto ..... **400,00 €/mq**
- garage ..... **750,00 €/mq**



## Locazione

- abitazione il valore va da un minimo di **4,77** a un massimo di **14,17 €/mq mese**
- autorimessa il valore va da un minimo di **3,30** a un massimo di **5,30€/mq mese**

## VALORE DEGLI IMMOBILI

FOGLIO 24 – MAPP. 802

N°scheda	SUB	DESTINAZIONE	CONSISTENZA VIRTUALE MQ	TOTALE A CORPO
1	6	POSTO AUTO	12	4.800,00
2	7	POSTO AUTO	12	4.800,00
3	8	POSTO AUTO	12	4.800,00
4	9	POSTO AUTO	12	4.800,00
5	12	POSTO AUTO	12	4.800,00
6	18	AUTORIMESSA	14,84	11.000,00
7	34	ABITAZIONE + CANTINA	80,61	88.000,00

Pertanto il valore del fabbricato in oggetto è quello riportato nella tabella sopra esposta per un totale di **euro 123.000,00 (euro centoventitremila/00)**

Bologna, li 18/09/2018

In Fede

Dott. Arch.  
Monica Cardin Fontana





ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI BOLOGNA**  
 ASTE GIUDIZIARIE®

Cron. *1043*

L'anno <sup>*24*</sup> 2018 il giorno ~~9~~ del mese di Settembre nella sede del Tribunale ,  
 avanti al sottoscritto cancelliere , è personalmente comparsa:

**Architetto Monica Cardin Fontana, nata a Bologna (Bo) il 10/11/1954  
 C.F.CRD MNC 54S50 A944C , residente in Bologna, Via Pizzardi n° 50;  
 identificata con documento carta di identità CA 19565 BH rilasciato dal  
 Comune di Bologna in data 15/05/2018.**

La quale, consapevole delle sanzioni penali cui puo' incorrere in caso di  
 dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate  
 dall'art.76 del DPR 445 del 28/12/2000, richiede di asseverare con giura-  
 mento la sopraestesa perizia di stima e pronunciando la formula di rito di-  
 chiara di avere fedelmente proceduto alle operazioni che le sono state af-  
 fidate.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PERITO**

Dott. Arch. Monica Cardin Fontana



**IL CANCELLIERE**

FUNZIONARIO  
 Roberto Fanini

