

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA STRAGIUDIZIALE
FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER L'IMMEDIATO REALIZZO**

*** **



Su incarico conferitomi dal Committente Dottor Giovanni Trombetta, in qualità di Commissario Liquidatore della società "C.A.S.E.R. – COOPERATIVA DI ABITAZIONE E SERVIZI EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA" (che verrà definita d'ora in avanti con il più semplice appellativo di "C.A.S.E.R. Soc. Coop."), con sede legale in Bologna (BO) Via Antonio Canova n.24 e avente P.IVA 04225580374 e C.F. 01102870373, società attualmente sottoposta in stato di liquidazione coatta amministrativa come da Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 558/2015, il sottoscritto Geometra Rombi Federico (RMB FRC 81C30 A944U), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna con il n.4071, e con studio sito in Bologna (BO) Via Y. Gagarin n.5, telefono/fax: +39 0516344000, mobile: +39 3926189334, e-mail: studio rombi@gmail.com, PEC: federico.rombi@geopec.it, redige la presente perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato per l'immediato realizzo relativamente a n.1 unità immobiliare adibita ad uso negozio, n.1 unità immobiliare adibita ad uso ufficio, n.15 unità immobiliari adibite ad uso abitativo, ed a n.15 unità immobiliari adibite ad uso autorimesse pertinenziali, ubicate nel Comune di Castel Maggiore (BO) in Piazza Pierfrancesco

Lorusso ai civici n.7 e n.8, di proprietà di C.A.S.E.R. Soc. Coop. .

*** **



1. PREMESSA

Essendo la richiesta del Committente così formulata: "... stima del possibile valore di realizzo delle singole unità immobiliari componenti i fabbricati ed ancora di proprietà della Cooperativa ...", si è preliminarmente proceduto ad effettuare un sopralluogo presso le singole unità immobiliari oggetto delle perizia al fine di prendere visione dei luoghi e verificarne l'effettivo stato di manutenzione e conservazione. Nel corso dei sopralluoghi è stata inoltre verificata in loco l'effettiva corrispondenza fra la consistenza planimetrica delle singole unità immobiliari con le rispettive planimetrie catastali depositate presso l'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate.

Per il reperimento delle informazioni riguardanti lo stato occupazionale, la regolarità edilizia e corrispondenza tra titolo abilitativo e stato di fatto, la certificazione energetica, la conformità impianti e la consistenza superficiale, sono state assunte le informazioni ed indicazioni contenute nelle documentazioni fornite dal Committente senza ulteriori verifiche presso la pubblica amministrazione.

*** **



2. PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Le unità oggetto della presente perizia risultano, alla data odierna, essere di proprietà della società C.A.S.E.R. Soc. Coop. dal 1° luglio 2014, come da Nota presentata con Modello Unico in atti dal

24/07/2014 - Repertorio n.: 54556 - Rogante: Tassinari Federico -

Sede: Imola - Registrazione per fusione di società per incorporazione (n.19439.1/2014) ; Registrazione per mutamento di denominazione o ragione sociale (n.19440.1/2014).

*** **

3. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto delle presente perizia sono ubicati nel Comune di Castel Maggiore (BO), in Piazza Pierfrancesco Lorusso ai civici n.7 e n.8. L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari è diviso in due scale, che verranno identificate mediante numero civico.

L'edificio è ubicato in prossimità del centro cittadino del comune di Castel Maggiore, in un area di recente urbanizzazione.

La zona è prossima a servizi ed attività commerciali, rendendo particolarmente favorevole l'accesso a servizi e attività commerciali di prima necessità con la presenza di attività commerciali al dettaglio nei dintorni; a poca distanza sono inoltre presenti altri servizi primari, tra cui l'adiacente stazione dei treni di Castel Maggiore ed il relativo ampio parcheggio pubblico, ed a poche centinaia di metri la sede municipale del comune di Castel Maggiore.

*** **

4. INQUADRAMENTO CATASTALE

Come già annunciato in fase di premessa della presente perizia, durante il sopralluogo effettuato personalmente, è stata verificata l'effettiva corrispondenza fra la consistenza planimetrica delle singole unità immobiliari con le rispettive planimetrie depositate presso

l'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate.

Nel seguito della presente perizia gli identificativi catastali quali numero di "Foglio" e "Particella" verranno utilizzati per identificare l'edificio, mentre l'identificativo numero di "Subalterno (SUB.)" verrà utilizzato per meglio identificare le singole unità immobiliari e distinguerle fra loro.

Gli immobili oggetto di stima, allibrati al Foglio n.11 - Particella n.1201 del comune di Castel Maggiore, in Piazza Pierfrancesco Lorusso ai civici n.7 e n.8, risultano catastalmente censiti con i seguenti subalterni ed identificativi:

-SUB. n.12, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 1.828,26;

-SUB. n.13, categoria C/1, classe 5, consistenza 128 mq, rendita € 6.061,96;

-SUB. n.20, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.21, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 142,13;

-SUB. n.22, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.25, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.26, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.27, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.30, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.34, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.35, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 124,36;

-SUB. n.36, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 133,25;

-SUB. n.37, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 124,36;

- SUB. n.41, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 124,36;
- SUB. n.42, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 124,36;
- SUB. n.44, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 124,36;
- SUB. n.45, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 124,36;
- SUB. n.46, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 402,84;
- SUB. n.47, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 201,42;
- SUB. n.48, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 453,19;
- SUB. n.49, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 402,84;
- SUB. n.50, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 201,42;
- SUB. n.54, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 453,19;
- SUB. n.55, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 402,84;
- SUB. n.58, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 755,32;
- SUB. n.61, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 201,42;
- SUB. n.62, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 453,19;
- SUB. n.63, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 402,84;
- SUB. n.64, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 201,42;
- SUB. n.66, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 402,84;
- SUB. n.67, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 201,42;
- SUB. n.71, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 503,55.

*** **

4. INQUADRAMENTO EDILIZIO-URBANIUSTICO

Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico è stato verificato, durante il sopralluogo effettuato personalmente presso le unità immobiliari oggetto della perizia, l'effettiva corrispondenza fra la consistenza plano-volumetrica delle singole unità immobiliari con i rispettivi



elaborati grafici (forniti dal Committente) allegati alle pratiche edilizie depositate presso il comune di Castel Maggiore.

L'edificio è difatti legittimato sotto il profilo edilizio-urbanistico dalle pratiche edilizie: PU P.G. N. 386 del 20/05/2006, DIA P.G. N. 39604 del 20/12/2007, DIA P.G. N. 12773 del 18/04/2008, DIA P.G. N. 32501 del 14/12/2010, richiesta di Agibilità P.G. N. 2985 del 08/02/2011 e successive integrazioni.

*** **

6. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto delle presente perizia sono costituiti da n.1 unità immobiliare ad uso ufficio, n.1 unità immobiliare ad uso negozio, n.15 unità immobiliari adibite ad uso abitativo, da n.15 autorimesse pertinenziali, e fanno parte di un edificio suddiviso in due scale.

Al piano interrato sono presenti complessivamente n. 26 autorimesse, al piano terra sono presenti un ufficio ed un negozio, mentre dal piano primo al piano sesto sono presenti n.14 appartamenti al civico n.8, e n.13 appartamenti al civico n.7.

La struttura portante dell'edificio è in telaio di cemento armato con fondazione a platea, il solaio di copertura del piano interrato è del tipo "predalles" , e i solai dei piani superiori sono formati da pignatte in laterizio misto a cemento armato gettato in opera con sovrastante soletta in calcestruzzo di rinforzo.

Le tramezzature interne nelle varie unità immobiliari ai diversi piani sono eseguite con forati di laterizio dello spessore di cm 8.

L'impianto di riscaldamento è autonomo: ogni alloggio è dotato di una

caldaia murale a camera stagna collocata all'interno dell'appartamento o in esterno ma in vano tecnico protetto. I corpi scaldanti sono radiatori in acciaio nei vari locali e termoarredo nei bagni. Per ogni alloggio è presente la predisposizione dell'aria condizionata.

Le pavimentazioni interne sono realizzate con piastrelle di gres nella zona giorno e parquet nella zona notte.

Le pareti attrezzate di cucine e bagni sono rivestite in ceramica monocottura.

Le porte interne sono di legno con anta liscia senza specchiature, le finestre sono di legno con vetrocamera basso emissiva e ed elementi oscuranti avvolgibili in pvc pesante. Ogni alloggio è dotato di un portoncino blindato.

Gli attestati di prestazione energetica degli alloggi oggetto di stima sono stati emessi, ed a seconda dell'esposizione e del piano in cui sono collocati gli appartamenti rientrano tra le classi energetiche C e D.

All'esterno la facciata esposta a nord presenta un deperimento della tinta esterna diffuso, meno visibile nelle altre facciate.

Sono presenti infiltrazioni diffuse provenienti dal lastrico del piano terra di copertura alle autorimesse, e dai lastrici solari di copertura alle estremità del fabbricato.

*** **

7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

Come già enunciato gli immobili oggetto di stima sono n.1 unità

immobiliare ad uso ufficio, n.1 unità immobiliare ad uso negozio, n.15 unità immobiliari adibite ad uso abitativo, da n.15 autorimesse pertinenziali. Vengono di seguito descritte singolarmente le caratteristiche intrinseche delle varie unità immobiliari, identificandole attraverso gli estremi catastali di ognuna.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 12 - Ufficio posto al piano terra.

L'ufficio è un open space di grandi dimensioni caratterizzato da grandi aperture vetrate sui tre lati esposti, ripostiglio e due bagni finestrati. L'ufficio è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori. Gli infissi sono metallici. Il pavimento dell'open space è in ceramica, il pavimento ed il rivestimento dei bagni sono in ceramica. Sono presenti alcune setolature nelle pareti che non sembrano avere carattere strutturale. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma revisioni agli impianti e piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 13 - Negozio posto al piano terra

con cantina collegata al piano interrato. Il negozio è un open space di grandi dimensioni caratterizzato da grandi aperture vetrate sui tre lati esposti, ripostiglio e due bagni finestrati, è presente una zona che può essere utilizzata come vano a se stante al piano terra. E' presente una cantina al piano interrato direttamente collegata al negozio che presenta infiltrazioni. Il negozio è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori. Gli infissi sono metallici. Il pavimento è in ceramica, così come il pavimento ed il rivestimento dei bagni che sono in ceramica. Sono presenti alcune setolature nelle pareti che

non sembrano avere carattere strutturale. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma revisioni agli impianti e piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare oltre che necessari interventi per risolvere le infiltrazioni al piano interrato già citate.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 20, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 44, 45 - Le autorimesse presentano tutte caratteristiche omogenee; durante il sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni diffuse di acqua che hanno formato stalattiti calcaree su alcuni soffitti, i serramenti sono in ottime condizioni e si differenziano soltanto per la superficie.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 46 - Appartamento al civico n.8 posto al primo piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, oltre che da due terrazzi con accesso dal soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno e del bagno sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura, i pavimenti delle camere da letto sono invece in legno. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni in quanto l'appartamento risulta al momento locato.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 47 - Appartamento al civico n.8 posto al primo piano. L'appartamento è caratterizzato da un locale



monostanza con bagno, oltre che da un terrazzo. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 48 - Appartamento al civico n.8 posto al primo piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, 2 bagni, oltre che da un terrazzo con doppio accesso dal soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno e dei bagni sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura mentre i pavimenti delle camere sono in legno. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 49 - Appartamento al civico n.8 posto al secondo piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, oltre che da due terrazzi con accesso dal soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con



radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno e del vano sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura mentre i pavimenti delle camere sono in legno. Sono presenti crepe/setolature anche passanti diffuse tra soggiorno e camera da letto, tra le due camere, tra disimpegno e camera e nelle pareti esterne. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 50 - Appartamento al civico n.8 posto al secondo piano. L'appartamento è caratterizzato da un locale monostanza con bagno, oltre che da un terrazzo. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma richiede manutenzioni in quanto l'appartamento risulta al momento locato.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 54 - Appartamento al civico n.8 posto al terzo piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, 2 bagni, oltre che da un terrazzo con doppio accesso dal soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi

sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno e dei bagni sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura mentre sono in legno i pavimenti delle camere. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 55 - Appartamento al civico n.8 posto al quarto piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, oltre che da due terrazzi con accesso dal soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno, del disimpegno e del bagno sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura mentre le stanze presentano pavimenti in legno. Si evidenziano infiltrazioni provenienti dal lastrico solare dell'appartamento al piano di sopra (SUB. 58) nelle camere. Sono presenti crepe/setolature anche passanti diffuse tra soggiorno e camera da letto, tra le due camere, tra disimpegno e camera e nelle pareti esterne. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 58 - Appartamento al civico n.8 posto al quinto piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno ampio, cucina, tre camere da letto, due disimpegni, due

bagni, oltre che da una ampia terrazza (lastrico solare) con accesso dal soggiorno ed altre due terrazze (lastrici solari) uno con accesso da cucina e disimpegno notte e l'altro con accesso dalle tre camere da letto. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia e predisposizione per il camino nel soggiorno. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno della cucina, del disimpegno giorno e dei bagni sono in ceramica, così come il rivestimento dei bagni mentre le stanze ed il disimpegno notte presentano pavimenti in legno. Si evidenziano infiltrazioni provenienti dal lastrico solare dell'appartamento al piano di sopra nel soggiorno. Sono presenti infiltrazioni nella parte bassa della parete tra soggiorno e lastrico solare. E' presente anche una macchia di bagnato tra le pareti di bagno e cucina. Il lastrico solare adiacente al soggiorno provoca anche infiltrazioni nell'appartamento sottostante. Sono presenti crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 61 - Appartamento al civico n.7 posto al primo piano. L'appartamento è caratterizzato da un locale monostanza con bagno, oltre che da un terrazzo. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura. Sono presenti alcune



crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 62 - Appartamento al civico n.7

posto al primo piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, 2 bagni, oltre che da un terrazzo con doppio accesso dal soggiorno.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno e dei bagni sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura mentre le camere presentano pavimenti in legno. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 63 - Appartamento al civico n.7

posto al secondo piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, oltre che da due terrazzi con accesso dal soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno e del bagno sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura, i pavimenti delle camere da letto sono invece in legno.

Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare



necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 64 - Appartamento al civico n.7

posto al secondo piano. L'appartamento è caratterizzato da un locale monostanza con bagno, oltre che da un terrazzo. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 66 - Appartamento al civico n.7

posto al terzo piano. L'appartamento è caratterizzato da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, oltre che da due terrazzi con accesso dal soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno e del bagno sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura, i pavimenti delle camere da letto sono invece in legno.

Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni in quanto l'appartamento risulta al momento locato.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 67 - Appartamento al civico n.7

posto al terzo piano. L'appartamento è caratterizzato da un locale monostanza con bagno, oltre che da un terrazzo. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della zona cottura. Sono presenti alcune crepe/setolature. Non sono da segnalare necessarie opere di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Al Foglio 11, Particella 1201, SUB. 71 - Appartamento al civico n.7 posto al quinto e sesto piano. L'appartamento è caratterizzato al piano quinto da un ingresso su soggiorno, cucina, una camera da letto, disimpegno, bagno, si accede al piano sesto mediante una scala interna e si trova un disimpegno del un'altra camera da letto con bagno, dalla camera si accede anche ad un ampio terrazzo (lastrico solare). L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con radiatori, ventilazione canalizzata in corrispondenza della caldaia. Gli infissi sono in legno con vetro camera. I pavimenti del soggiorno della cucina e dei bagni sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e della cucina, i pavimenti delle camere da letto sono invece in legno. Sono presenti alcune crepe/setolature. Nella camera al piano quinto sono presenti infiltrazioni provenienti dal lastrico solare al piano superiore, infiltrazioni che si presentano anche nella camera al piano sesto nella parte bassa del muro che divide la camera dal lastrico solare. Non sono da segnalare necessarie opere

di completamento ma piccole manutenzioni dovute al lungo periodo di inutilizzo dell'unità immobiliare.

Il parametro unitario utilizzato per il calcolo del valore di mercato è il metro quadrato (mq) riferito alla superficie lorda vendibile (SLV) delle singole unità immobiliari; si ritiene che la superficie lorda vendibile sia il parametro più adeguato al fine di una più verosimile stima sul valore di mercato e ancor più per una necessità d'immediato realizzo dalla vendita delle unità immobiliari.

Per il computo della superficie lorda vendibile si è considerato la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri), le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Pertanto sono stati utilizzati criteri di ponderazione delle superfici coperte che considerano, il 100% delle superfici calpestabili e dei muri perimetrali, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici pareti in comunione, ed il 20% della superficie delle cantine di pertinenza. Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati criteri di ponderazione che considerano, il 35% della superficie di logge, portici e patii calcolati fino a 25 metri quadrati e l'eccedenza al 10%; il 25% della superficie dei balconi, terrazze scoperti, e lastrici calcolati fino a 25 metri quadrati e



l'eccedenza al 10%; il 20% della superficie dei posti auto scoperti; il 15% della superficie di giardini e aree scoperte se ad uso esclusivo fino a 25 metri quadrati, e l'eccedenza al 5%.

Sono state pertanto calcolate le seguenti superfici lorde vendibili (SLV):

(Foglio 11 - Particella 1201 – Piazza P. Lorusso civici n.7 e n.8) :

-SUB. n.12, civ. 8 ufficio al piano terra, superficie lorda vendibile (SLV) di 183,80 mq;

-SUB. n.13, civ. 7 negozio al piano terra con cantina al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 157,80 mq;

-SUB. n.20, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 16,70 mq;

-SUB. n.21, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 17,10 mq;

-SUB. n.22, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 16,40 mq;

-SUB. n.25, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 16,50 mq;

-SUB. n.26, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 16,60 mq;

-SUB. n.27, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 16,60 mq;

-SUB. n.30, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda vendibile (SLV) di 16,30 mq;

-SUB. n.34, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 17,20 mq;

-SUB. n.35, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 15,70 mq;

-SUB. n.36, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 16,10 mq;

-SUB. n.37, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 15,50 mq;

-SUB. n.41, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 15,40 mq;

-SUB. n.42, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 15,30 mq;

-SUB. n.44, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 16,40 mq;

-SUB. n.45, autorimessa pertinenziale al piano interrato, superficie lorda

vendibile (SLV) di 16,20 mq;

-SUB. n.46, civ. 8 abitazione al piano primo, superficie lorda vendibile

(SLV) di 82,80 mq;

-SUB. n.47, civ. 8 abitazione al piano primo, superficie lorda vendibile

(SLV) di 45,50 mq;

-SUB. n.48, civ. 8 abitazione al piano primo, superficie lorda vendibile

(SLV) di 93,70 mq;

-SUB. n.49, civ. 8 abitazione al piano secondo, superficie lorda vendibile

(SLV) di 82,80 mq;

-SUB. n.50, civ. 8 abitazione al piano secondo, superficie lorda vendibile

(SLV) di 45,40 mq;

-SUB. n.54, civ. 8 abitazione al piano terzo, superficie lorda vendibile (SLV) di 93,70 mq;

-SUB. n.55, civ. 8 abitazione al piano quarto, superficie lorda vendibile (SLV) di 82,80 mq;

-SUB. n.58, civ. 8 abitazione al piano quinto, superficie lorda vendibile (SLV) di 165,20 mq;

-SUB. n.61, civ. 7 abitazione al piano primo, superficie lorda vendibile (SLV) di 45,80 mq;

-SUB. n.62, civ. 7 abitazione al piano primo, superficie lorda vendibile (SLV) di 96,70 mq;

-SUB. n.63, civ. 7 abitazione al piano secondo, superficie lorda vendibile (SLV) di 80,40 mq;

-SUB. n.64, civ. 7 abitazione al piano secondo, superficie lorda vendibile (SLV) di 45,80 mq;

-SUB. n.66, civ. 7 abitazione al piano terzo, superficie lorda vendibile (SLV) di 80,70 mq;

-SUB. n.67, civ. 7 abitazione al piano terzo, superficie lorda vendibile (SLV) di 45,60 mq;

-SUB. n.71, civ. 7 abitazione al piano quinto e sesto, superficie lorda vendibile (SLV) di 105,30 mq.

*** **

8. CRITERI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA STIMA

I criteri ed i parametri utilizzati per la stima del valore di mercato e di immediato realizzo delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, si avvalgono delle più recenti rilevazioni e valutazioni

pubblicate dall' Agenzia delle Entrate attraverso i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), e da alcuni fra i maggiori operatori del mercato immobiliare nazionale.

Il sito internet dell'Agenzia delle Entrate definisce le quotazioni OMI nel seguente modo: *"Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza."*

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento ultima rilevazione pubblicata alla data odierna, ovvero al primo semestre 2016, riferite alla fascia semicentrale, zona Centrale/Capoluogo e Fraz. Primo Maggio, codice di zona B1, microzona catastale n. 1, del comune di Castel Maggiore, indicano il valore minimo in 1.600,00 €/mq ed il valore massimo in 2.300,00 €/mq per abitazioni civili a destinazione residenziali in normale stato di conservazione, e con il valore minimo di 1.000,00 €/mq ed il valore massimo di 1.300,00 €/mq per le autorimesse pertinenziali e similari (box, garage e posti auto coperti); indicano inoltre il valore minimo in 1.300,00 €/mq ed il valore massimo in 1.550,00 €/mq per uffici in normale stato di conservazione, e con il valore minimo di 1.800,00 €/mq ed il valore



massimo di 2.400,00 €/mq per negozi in ottimo stato di conservazione.

L'operatore di mercato Borsinoimmobiliare.it alla data del 19 Febbraio 2017 attribuisce, agli immobili in buono stato di conservazione ubicati in zona Centrale/Capoluogo e Fraz. Primo Maggio del comune di Castel Maggiore, una valutazione media di 1.865,00 €/mq per abitazioni di tipo civile; una valutazione media di 1.342,00 €/mq per autorimesse, box e posti auto, una valutazione media di 1.797,00 €/mq per uffici, e una valutazione media di 1.865,00 €/mq per i negozi.

L'operatore di mercato Immobiliare.it ha registrato che per gli immobili residenziali in vendita nel mese di Febbraio 2017 sono stati richiesti un minimo 2.200,00 €/mq per abitazioni di tipo civile in ottimo stato di conservazione.

Per una valutazione oggettiva del mercato immobiliare sono state considerate le rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2013, che nel comune di Castel Maggiore indicavano il valore minimo in 2.200,00 €/mq ed il valore massimo in 2.450,00 €/mq per abitazioni civili a destinazione residenziali in normale stato di conservazione, con il valore minimo di 1.200,00 €/mq ed il valore massimo di 1.750,00 €/mq per le autorimesse pertinenziali e similari (box, garage e posti auto coperti), il valore minimo in 1.800,00 €/mq ed il valore massimo in 2.150,00 €/mq per uffici in normale stato di conservazione, e con il valore minimo di 2.200,00 €/mq, ed il valore massimo di 2.550,00 €/mq per negozi in

ottimo stato di conservazione. Rispetto alle quotazioni OMI della data odierna, si denota una tendenza al ribasso dei prezzi di mercato riferita agli ultimi 36 mesi,

Pertanto a seguito dell'indagine svolta in virtù delle quotazioni e valutazioni di mercato sopra esposte, viene attribuito un valore di 1.950,00 €/mq alla superficie lorda vendibile delle unità immobiliari abitative, ad eccezione dei SUB. n.46, SUB. n.50 e SUB. n.66 ai quali viene attribuito un valore di 1.925,00 €/mq in quanto le suddette unità immobiliari sono oggetto di locazione e quindi usate, mentre le unità immobiliari ai SUB. n.51, SUB. n.58 e SUB. n.71 viene attribuito un valore di 1.900,00 €/mq alla superficie lorda vendibile poiché queste unità immobiliari presentano problemi riconducibili ad infiltrazioni d'acqua. Viene inoltre attribuito un valore di 1.000,00 €/mq alla superficie lorda vendibile delle autorimesse pertinenziali, un valore di 1.450,00 €/mq alla superficie lorda vendibile dell'ufficio, ed un valore di 1.750,00 €/mq alla superficie lorda vendibile del negozio.

*** **

9. STIMA DEGLI IMMOBILI

In virtù dei criteri, parametri e valori adottati ed assunti in precedenza, viene calcolato il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari e verrà conseguentemente prospettato un valore minimo e massimo che si potrebbero verosimilmente palesare a seguito di una vendita per l'immediato realizzo in periodo temporale dei successivi 6 mesi dalla data odierna.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ:

-SUB. n.12, (SLV) 183,80 mq x 1.450,00 €/mq = € 266.510,00.

-SUB. n.13, (SLV) 157,80 mq x 1.750,00 €/mq = € 276.150,00.

-SUB. n.20, (SLV) 16,70 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.700,00.

-SUB. n.21, (SLV) 17,10 mq x 1.000,00 €/mq = € 17.100,00.

-SUB. n.22, (SLV) 16,40 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.400,00.

-SUB. n.25, (SLV) 16,50 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.500,00.

-SUB. n.26, (SLV) 16,60 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.600,00.

-SUB. n.30, (SLV) 16,30 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.300,00.

-SUB. n.34, (SLV) 17,20 mq x 1.000,00 €/mq = € 17.200,00.

-SUB. n.35, (SLV) 15,70 mq x 1.000,00 €/mq = € 15.700,00.

-SUB. n.36, (SLV) 16,10 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.100,00.

-SUB. n.37, (SLV) 15,50 mq x 1.000,00 €/mq = € 15.500,00.

-SUB. n.41, (SLV) 15,50 mq x 1.000,00 €/mq = € 15.400,00.

-SUB. n.42, (SLV) 15,30 mq x 1.000,00 €/mq = € 15.300,00.

-SUB. n.44, (SLV) 16,40 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.400,00.

-SUB. n.45, (SLV) 16,20 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.200,00.

-SUB. n.46, (SLV) 82,80 mq x 1.925,00 €/mq = € 159.390,00.

-SUB. n.47, (SLV) 45,50 mq x 1.950,00 €/mq = € 88.725,00.

-SUB. n.49, (SLV) 82,80 mq x 1.950,00 €/mq = € 161.460,00.

-SUB. n.50, (SLV) 45,50 mq x 1.925,00 €/mq = € 87.587,50.

-SUB. n.54, (SLV) 93,70 mq x 1.950,00 €/mq = € 182.715,00.

-SUB. n.55, (SLV) 82,80 mq x 1.900,00 €/mq = € 157.320,00.

-SUB. n.58, (SLV) 165,20 mq x 1.900,00 €/mq = € 313.880,00.

-SUB. n.61, (SLV) 45,80 mq x 1.950,00 €/mq = € 89.310,00.

-SUB. n.62, (SLV) 96,70 mq x 1.950,00 €/mq = € 188.565,00.

la tipologia abitativa su due piani, e pertanto meno commerciabile rispetto alle abitazioni con almeno tre vani principali e sviluppate in un unico piano).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DEL VALORE MINIMO E DEL VALORE MASSIMO

D'IMMEDIATO REALIZZO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

(Foglio 11 - Particella 1201 – Piazza P. Lorusso civici n.7 e n.8) :

-SUB. n.12, valore di mercato stimato in € 267.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 213.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 267.000,00. ✓

-SUB. n.13, valore di mercato stimato in € 276.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 207.000,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 276.000,00. ✓

-SUB. n.20, valore di mercato stimato in € 17.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 13.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 17.000,00.

-SUB. n.21, valore di mercato stimato in € 17.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 13.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 17.000,00.

-SUB. n.22, valore di mercato stimato in € 16.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.800,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 16.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-SUB. n.25, valore di mercato stimato in € 17.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 13.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 17.000,00.

-SUB. n.26, valore di mercato stimato in € 17.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 13.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 17.000,00.

✓) **-SUB. n.27**, valore di mercato stimato in € 17.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 13.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 17.000,00.

✓) **-SUB. n.30**, valore di mercato stimato in € 16.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.800,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 16.000,00.

✓) **-SUB. n.34**, valore di mercato stimato in € 17.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 13.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 17.000,00.

✓) **-SUB. n.35**, valore di mercato stimato in € 16.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.800,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 16.000,00.

✓) **-SUB. n.36**, valore di mercato stimato in € 16.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.800,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 16.000,00.

✓) **-SUB. n.37**, valore di mercato stimato in € 16.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.800,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 16.000,00.

✓) **-SUB. n.41**, valore di mercato stimato in € 15.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.000,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 15.000,00.

✓) **-SUB. n.42**, valore di mercato stimato in € 15.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.000,00;

✓ **Valore Massimo d'immediato Realizzo € 15.000,00.**

✓ **-SUB. n.44**, valore di mercato stimato in € 16.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.800,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 16.000,00.

✓ **-SUB. n.45**, valore di mercato stimato in € 16.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 12.800,00; ✓

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 16.000,00.

-SUB. n.46, valore di mercato stimato in € 159.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 143.100,00; ✓

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 159.000,00.

-SUB. n.47, valore di mercato stimato in € 89.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 71.200,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 89.000,00.

-SUB. n.48, valore di mercato stimato in € 183.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 164.700,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 183.000,00.

-SUB. n.49, valore di mercato stimato in € 161.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 144.900,00; ✓

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 161.000,00.

-SUB. n.50, valore di mercato stimato in € 88.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 70.400,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 88.000,00.

-SUB. n.54, valore di mercato stimato in € 183.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 164.700,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 183.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-SUB. n.55, valore di mercato stimato in € 157.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 125.600,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 157.000,00.

-SUB. n.58, valore di mercato stimato in € 314.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 251.200,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 314.000,00.

-SUB. n.61, valore di mercato stimato in € 89.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 71.200,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 89.000,00.

-SUB. n.62, valore di mercato stimato in € 189.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 170.100,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 189.000,00.

-SUB. n.63, valore di mercato stimato in € 157.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 141.300,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 157.000,00.

-SUB. n.64, valore di mercato stimato in € 89.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 71.200,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 89.000,00.

-SUB. n.66, valore di mercato stimato in € 155.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 139.500,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 155.000,00.

-SUB. n.67, valore di mercato stimato in € 89.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 71.200,00;

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 89.000,00.

-SUB. n.71, valore di mercato stimato in € 200.000,00;

Valore Minimo d'immediato Realizzo € 170.000,00; ✓

Valore Massimo d'immediato Realizzo € 200.000,00.

*** **



Bologna, li 22 febbraio 2017

Geom. Rombi Federico



671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRON 1961



Tribunale di Bologna

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale



L'anno duemiladiciassette il giorno ventotto del mese di febbraio,

avanti il sottoscritto cancelliere del Tribunale di Bologna è comparso il perito sig. Geom. Rombi

Federico nato a Bologna (BO)

il 30/03/1981, residente a Bologna, (BO)

via della Beverara 58/2 identificato con documento Carta d'Identità

n. 4380812AA rilasciato da Comune di Bologna il 28/05/2015,

il quale chiede di asseverare l'unità perizia composta di n. 32 facciate.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito



Il cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
Dott. Emilio Mazzone

EM



Via Luigi Carlo Farini n. 1 - 40124 Bologna - tel. 051 201111 - fax 051/332393 e-mail tribunale.bologna@giustizia.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it