



9/15/2022

ELABORATO PERITALE PER ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI RESIDUI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO A CENTO (BO) VIA BOLOGNA N° 14 DI PROPRIETA' DELLA COOP "CO.RE.C.E.E.R." IN L.C.A.

PREMESSO CHE :

- si ritiene opportuno aggiornare i valori degli immobili residui alla data odierna, visto l'andamento del mercato immobiliare influenzato negativamente dai fatti contingenti e considerato che l'ultima perizia è stata svolta otto anni fa con un mercato immobiliare totalmente diverso.

METODO DI STIMA ADOTTATO :

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

Le eventuali operazioni di calcolo della consistenza, con il valore unitario di riferimento, hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è frutto di considerazioni complessive e compensative di tutte le informazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia. Si evidenzia che il valore stimato è quello di libero mercato, tenuto conto che le abitazioni oggetto della perizia sono da considerarsi "abitazioni di tipo economico" (A3).

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER COMPRAVENDITA E LOCAZIONE:

Valori di mercato **Osservatorio Immobiliare Ag. del Territorio (OMI)** 2° semestre 2021 per abitazioni di tipo economico (A3) e per box auto riferito al 2° semestre 2012

Compravendita:

- abitazione in normale stato conservativo (A3) : min 970,00 €/mq – max 1.400,00 €/mq;
- uffici (C10): min 950,00 €/mq – max 1.300,00 €/mq
- negozio (C1) : min 1.150,00 €/mq – max 1.600,00 €/mq
- posto auto (C6) : min 600,00 €/mq – max 800,00 €/mq

Valori di mercato **Osservatorio Nomisma** 1° semestre 2021:

- abitazioni di tipo civile A2 : min. 1.016,46 – max 1.398,88
- abitazione popolare A4 : min. 913,37 – max 1.269,07

- abitazione di tipo economico :

ricavato dalla media dei valori tra l'abitazione civile e la popolare min.964,50 – max 1.333,5

- uffici (C10) : min. 1.017,77 €/mq – max 1.413,57 €/mq
- negozio (C1) : min. 1.309,34 €/mq – max 1.707,18 €/mq
- posti auto (C6) : min. 664,46 €/mq – max €883,18/mq;

STIMA IMMOBILIARE

Compravendita :

- abitazione **900,00 €/mq**
- ufficio **900,00 €/mq**
- negozio **900,00 €/mq**
- posto auto **500,00 €/mq**
- posto auto esterno scoperto **250,00 €/mq**

VIZI E DIFETTI

Si sono riscontrati alcuni vizi sia nelle parti condominiali, nei garage e all'interno di ogni appartamento. I vizi esistenti all'interno degli appartamenti sono dovuti all'ultima scossa del terremoto, maggio 2012, mentre quelli delle parti condominiali sono causati in parte dal terremoto in parte da difetti di costruzione.

Negli alloggi i danni verificati non sono strutturali, ma necessitano ugualmente di interventi murari per la loro sistemazione; si è notato infatti come quasi tutti i muri divisorii di ogni appartamento presentino crepe e fessurazioni di distacco dai muri portanti e dai solai; per il ripristino si necessita di interventi murari consistenti in stuccature nelle fessure previa rasatura, nonché della tinteggiatura pressoché totale degli alloggi.

Stessa situazione si riscontra nei vani scale e in alcune cantine.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le autorimesse presentano delle crepe e delle fessurazioni lungo le pareti divisorie interne, le strutture portanti non hanno avuto cedimenti. Per il ripristino dei danni è necessario provvedere alla stuccatura previa raschiatura e lisciature delle pareti e successiva tinteggiatura.

N.B:

- I vizi e i difetti relativi agli appartamenti, ai garage e alle parti comuni sono stati computati in modo forfettario e detratto in percentuale sul costo di vendita di ogni abitazione.

VALORE DEGLI IMMOBILI

FOGLIO 49 – MAPP. 2096

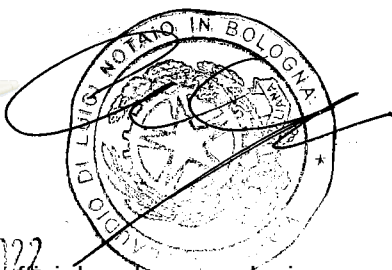
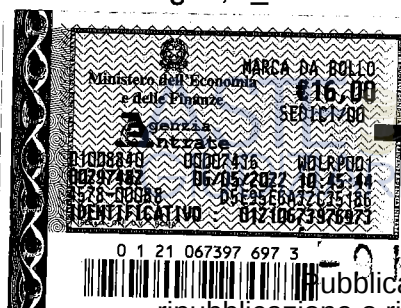
Via Bologna n°14				
RIF. SCHEDA PERIZIA	SUB	DESTINAZIONE	CONSISTENZA VIRTUALE MQ	TOTALE A CORPO
1	23	ABITAZIONE + CANTINA	87,56	€ 72.000,00
2	27	ABITAZIONE + CANTINA	83,70	€ 69.000,00
3	31	ABITAZIONE + CANTINA	83,72	€ 69.000,00
4	34	ABITAZIONE + CANTINA	86,06	€ 71.000,00
5	41	ABITAZIONE + CANTINA	83,27	€ 69.000,00
6	42	ABITAZIONE + CANTINA	87,64	€ 72.000,00
7	43	ABITAZIONE + CANTINA	109,86	€ 92.000,00
8	45	UFFICIO	91,05	€ 75.000,00
9	48	NEGOZIO	47,00	€ 54.000,00
10	50	AUTORIMESSA	20,25	€ 10.000,00
11	54	AUTORIMESSA	17,17	€ 8.500,00
12	79	AUTORIMESSA	22,75	€ 11.000,00
13	87	AUTORIMESSA	20,22	€ 10.000,00
14	97	POSTO AUTO SCOPERTO	12,54	€ 3.000,00
15	98	POSTO AUTO SCOPERTO	12,54	€ 3.000,00

Pertanto il valore del fabbricato in oggetto è quello riportato nella tabella sopra esposta per un totale di **Euro 687.500** (euro seicentottantasettemilacinquecento/00).

Bologna, li _06/05/2022

In fede

Arch. Monica Cardin Fontana



N. 36250 di Rep. Not.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, in questo giorno di lunedì nove del mese di maggio.

(9 maggio 2022)

In Bologna, nel mio studio, in via Cesare Battisti n.10.

Innanzi a me Dottor **CLAUDIO VIAPIANA Notaio** residente in Bologna, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna,

è personalmente comparsa:

- l'Architetto **CARDIN FONTANA MONICA**, nata a Bologna il 10 novembre 1954 con studio in Bologna, Strada Maggiore n.47, ove si domicilia ai fini del presente atto (codice fiscale: CRD MNC 54S50 A944C), iscritta all'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Bologna al n.1972.

La Comparsa, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta integrazione di Perizia di Stima che precede, redatta per adeguamento dei valori del complesso immobiliare sito a Cento (FE), Via Bologna n.14, di proprietà del "**CONSORZIO CORECEER SOCIETA' COOPERATIVA**" in Liquidazione Coatta Amministrativa, con sede in Bologna, via Lame n.118, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 00618770374, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666.

Aderendo alla domanda fatta, deferisco il giuramento alla Comparsa.



te, previa ammonizione da me Notaio effettuata alla stessa sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità. _____

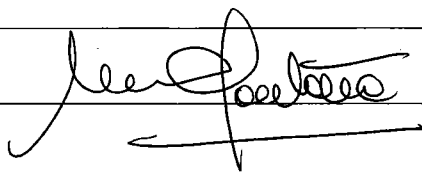
La Comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole:

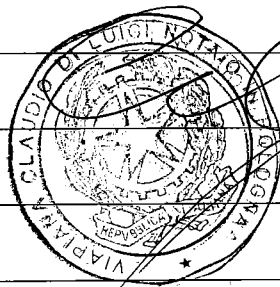
"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità". _____

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato personalmente lettura alla Comparente, che, da me interpellata, lo approva.

Indi, quest'atto viene sottoscritto a norma di legge dalla Comparente e me Notaio. _____

Consta di un foglio scritto interamente con stampante elettronica da persona di mia fiducia per una pagina intera e parte di questa seconda. _____





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it