

MONICA CARDIN FONTANA
architetto



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

La sottoscritta Dott. Architetto Monica Cardin Fontana, con studio in Casalecchio di Reno (BO), in Via Marconi n° 43, iscritta all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stata incaricata in data 27/08/2013 dal Commissario Liquidatore della Coop CO.RE.C.E.E.R. Consorzio Regionale Cooperative Edilizie Emiliano-Romagnolo, Società Cooperativa a r.l. in Liquidazione Coatta Amministrativa – Avv. Pierluigi Bertani – di effettuare una nuova valutazione di stima dei valori di compravendita dei locali destinati ad uso autorimesse, locali commerciali, appartamenti nell'immobile sito a Cento (Bo) Via Bologna n°14, inoltre della loro valutazione di locazione.

PREMESSO CHE :

- è stata eseguita una perizia di stima dei beni immobili sopra citati dal Geom. Pier Paolo Pandolfi, giurata presso il tribunale di Rimini IL 10/01/2013 con Cron 35/2013 ;
- che in data successiva, precisamente il 1/07/2013, è stata eseguita dalla sottoscritta una perizia di stima dell'immobile gemello di Cento via Bologna 12 di proprietà della [REDACTED] - Avv. Pierluigi Bertani – perizia giurata presso il Tribunale di Bologna in data 1/07/2013 Cron. 5541 ;
- che in questa perizia i valori di stima espressi al mq. sono diminuiti rispetto la precedente perizia stimata dal Geom. Pandolfi, a causa dell'andamento del mercato immobiliare in ribasso continuo;

SI PRECISA

- che vista la gemellanza dei due immobili e i vizi e i difetti simili riportati da entrambi, ad integrazione della perizia del Geom. Pandolfi si adeguano i valori di stima per l'immobile di Via Bologna n°14 ai valori di stima dell'immobile gemello di Via Bologna n°12 peritato dalla sottoscritta; ed inoltre vengono introdotti i valori di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Marconi n.43
40133 Casalecchio di Reno (Bo)

tel. fax 051/571990
e-mail: arch.cardinfontana@fastwebnet.it

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

ADEGUAMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI

METODO DI STIMA ADOTTATO :

Per la valutazione dell' unità immobiliare 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 , e conseguentemente nei prezzi, scesi a volte al di sotto del costo di costruzione; nel caso di specie ulteriormente aggravati dagli eventi sismici del maggio 2012, che hanno provocato diversi danni anche nell'immobile in esame;
- il mercato Italiano resta debole a causa delle incertezze complessive del sistema che ha ridotto ulteriormente la propensione all'acquisto dei beni immobili;
- altro aspetto rilevante è la carenza generale di liquidità unita al dimezzamento dell'erogazione dei finanziamenti bancari rispetto agli anni passati.

La valutazione dell'immobile in oggetto (**da ritenersi a corpo e non a misura, in quanto eventuali variazioni delle superfici non modificano la valutazione del bene**), è stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, 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 (Omi e Nomisma) 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, 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 2012 per abitazioni di tipo economico (A3) e per box auto riferito al 2° semestre 2012

Compravendita:

- abitazione in normale stato conservativo (A3) : min 1.100,00 €/mq – max 1.400,00 €/mq;
- negozio (C1) : min 1.950,00 €/mq – max 2.250,00 €/mq
- ufficio (A10) : min 1.550,00 €/mq – max 1.900,00 €/mq
- box auto (C6) : min. 1.100,00 €/mq – max 1.450,00 €/mq;

Locazione:

- abitazione in normale stato conservativo (A3) : min 4,20 €/mq/mese - max 4,70 €/mq/mese;
- negozio (C1) : min 10,10 €/mq/mese - max 11,70 €/mq/mese;
- ufficio (A10) : min 8,50 €/mq/mese - max 11,10 €/mq/mese;
- box auto (C6) : min 5,70 €/mq/mese – max 7,40 €/mq/mese.

Valori di mercato **Osservatorio Nomisma** 2° semestre 2012 per abitazioni di tipo economico (A3) formato dalla media del valore tra l'abitazione civile (A2) e l'abitazione popolare (A4) e valore riferito al posto auto

Compravendita:

- abitazione civile (A2) : min. 1.301,72 €/mq – max 1.750,60 €/mq;
- abitazione popolare (A4) : min. 1.169,70 €/mq – max 1.588,16 €/mq
- negozio (C1) : min. 1.628,86 €/mq – max 1.883,90 €/mq
- ufficio (A10) : min. 1.337,87 €/mq – max 1.633,80 €/mq
- posti auto (C6) : min. 845,40 €/mq – max € 1.147/mq;



Locazione:

- abitazione civile (A2) : min. 52,29 €/mq/anno – max 70,32 €/mq/anno
- abitazione popolare (A4) : min. 46,99 €/mq/anno – max 63,80 €/mq/anno
- negozio (C1) : min. 87,83 €/mq/anno – max 101,59 €/mq/anno
- ufficio (A10) : min. 65,79 €/mq/anno – max 80,34 €/mq/anno

* si precisa che il valore di locazione del posto auto in Nomisma non compare.

STIMA IMMOBILIARE

Per la stima immobiliare si è scelta una media tra le varie quotazioni e con riguardo ai posti auto si ritiene che il prezzo medio indicato debba considerarsi eccessivamente oneroso trattandosi di zona extra urbana e con conseguenti possibilità di parcheggio libero. Conseguentemente riassumendo e facendo una media tra le varie valutazioni si ritiene che i giusti valori possano essere i seguenti :

Compravendita :

- abitazione **1.200,00 €/mq**
- negozio **1.600,00 €/mq**
- ufficio **1.150,00 €/mq**
- posto auto **600,00 €/mq**
- posto auto esterno scoperto **300,00 €/mq**

Locazione :

per abitazioni di tipo economico (A3)

- 1) – valore **minimo** di locazione **4,20 €/mq/mese**
- 2) – valore **massimo** di locazione **5,86 €/mq/mese**
- 3) – valore **medio** di locazione **5,00 €/mq/mese**

per uffici in normale stato conservativo (A10)

- 1) – valore **minimo** di locazione **5,48 €/mq/mese**
- 2) – valore **massimo** di locazione **11,10 €/mq/mese**
- 3) – valore **medio** di locazione **8,29 €/mq/mese**

per negozi in normale stato conservativo (C1)

- 1) – valore **minimo** di locazione **7,31 €/mq/mese**
- 2) – valore **massimo** di locazione **11,70 €/mq/mese**
- 3) – valore **medio** di locazione **9,50 €/mq/mese**

per autorimesse (C6)

- 1) – valore **minimo** di locazione **5,70 €/mq/mese**
- 2) – valore **massimo** di locazione **7,40 €/mq/mese**
- 3) – valore **medio** di locazione **6,55 €/mq/mese**



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.

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

N°	SUB	RIFER. SCHEDA PERIZIA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA VIRTUALE MQ.	€/MQ.	TOTALE
01	25	47	ALLOGGIO+CANTINA	83,10	1.200,00	93.500,00
02	29	48	ALLOGGIO+CANTINA	83,10	1.200,00	93.500,00
03	32	49	ALLOGGIO+CANTINA	97,70	1.200,00	111.000,00
04	33	50	ALLOGGIO+CANTINA	83,11	1.200,00	93.500,00
05	40	51	ALLOGGIO+CANTINA	97,70	1.200,00	111.000,00
06	41	52	ALLOGGIO+CANTINA	83,27	1.200,00	93.500,00
07	43	53	ALLOGGIO+CANTINA	109,86	1.200,00	125.500,00
08	44	54	ALLOGGIO+CANTINA	110,86	1.200,00	127.000,00
09	45	55 A	UFFICIO	91,05	1.300,00	112.000,00
10	98	55 B	POSTO AUTO SCOPERTO	12,54	300,00	3.500,00
11	50	56	AUTORIMESSA	20,25	600,00	12.000,00
12	51	57	AUTORIMESSA	21,55	600,00	12.000,00
13	52	58	AUTORIMESSA	17,32	600,00	10.000,00
14	53	59	AUTORIMESSA	16,87	600,00	10.000,00
15	55	60	AUTORIMESSA	17,66	600,00	10.000,00
16	56	61	AUTORIMESSA	17,01	600,00	10.000,00
17	81	62	AUTORIMESSA	19,00	600,00	11.000,00
18	83	63	AUTORIMESSA	11,85	600,00	7.000,00

19	90	64	AUTORIMESSA	11,86	600,00	7.000,00
20	91	65	AUTORIMESSA	13,38	600,00	8.000,00
21	92	66	AUTORIMESSA	13,24	600,00	8.000,00
22	94	67	AUTORIMESSA	16,01	600,00	9.500,00
23	23	68 A	ALLOGGIO+CANTINA	87,56	1.200,00	99.000,00
24	87	68 B	AUTORIMESSA	20,22	600,00	12.000,00
25	24	69 A	ALLOGGIO+CANTINA	97,68	1.200,00	111.000,00
26	88	69 B	AUTORIMESSA	20,42	600,00	12.000,00
27	26	70 A	ALLOGGIO+CANTINA	102,08	1.200,00	116.000,00
28	85	70 B	AUTORIMESSA	20,15	600,00	12.000,00
29	27	71 A	ALLOGGIO+CANTINA	83,70	1.200,00	94.000,00
30	79	71 B	AUTORIMESSA	22,75	600,00	13.500,00
31	28	72	ALLOGGIO+CANTINA	97,67	1.200,00	111.000,00
32	30	73 A	ALLOGGIO+CANTINA	86,37	1.200,00	97.500,00
33	93	73 B	AUTORIMESSA	14,84	600,00	8.500,00
34	31	74	ALLOGGIO+CANTINA	83,72	1.200,00	94.000,00
35	34	75	ALLOGGIO+CANTINA	86,06	1.200,00	97.000,00
36	35	76 A	ALLOGGIO+CANTINA	83,77	1.200,00	94.000,00
37	89	76 B	AUTORIMESSA	16,92	600,00	10.000,00
38	36	77 A	ALLOGGIO+CANTINA	97,66	1.200,00	111.000,00
39	86	77 B	AUTORIMESSA	19,02	600,00	11.000,00
40	84	77 C	AUTORIMESSA	16,98	600,00	10.000,00
41	37	78 A	ALLOGGIO+CANTINA	83,12	1.200,00	93.500,00
42	82	78 B	AUTORIMESSA	12,97	600,00	7.500,00
43	38	79 A	ALLOGGIO+CANTINA	86,37	1.200,00	97.500,00
44	80	79 B	AUTORIMESSA	16,41	600,00	9.500,00
45	39	80	ALLOGGIO+CANTINA	83,94	1.200,00	94.000,00
46	42	81 A	ALLOGGIO+CANTINA	87,64	1.200,00	99.000,00
47	54	81 B	AUTORIMESSA	17,17	600,00	10.000,00
48	48	82 A	NEGOZIO	47,00	1.600,00	72.500,00
49	97	82 B	POSTO AUTO SCOPERTO	12,54	300,00	<u>3.500,00</u>

TOTALE € 2.678.500,00

Pertanto il valore del fabbricato in oggetto è quello riportato nella tabella sopra esposta per un totale di **Euro 2.678.500,00** (euro duemilioniseicentotettantottomilacinquecento/00).

Bologna, li _13/01/2014

In fede

Arch. Monica Cardin Fontana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
1972
MONICA
CARDIN FONTANA
PUBBLICAZIONE UFFICIALE