



MONICA CARDIN FONTANA

architetto



Complesso immobiliare sito in comune di Galliera (BO)

Via Giuseppe Fanin n° 14,16,18 – Via della Solidarietà

di proprietà della Società Cooperativa

Edil Casa San Venanzio in L.C.A

Commissario Liquidatore Dott. Andrea Lenzi

D.M. 68/2014 del 06/03/2014



GALLIERA (BO)



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

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

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





PERIZIA GIURATA DI STIMA

Relativa ai locali destinati ad uso autorimesse ed appartamenti siti a **Galliera (BO)**,
Via Giuseppe Fanin n° 14,16,18 – Via della Solidarietà, di proprietà della **Società Cooperativa Edil Casa San Venanzio** in Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2520 del Codice Civile e 194 e seguenti del R.D. 16.03.1942, n° 267
liquidatore Dott. Andrea Lenzi.

Il sottoscritto 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 di eseguire la valutazione di stima dei beni immobili di proprietà della Società Cooperativa Edil Casa San Venanzio siti a Galliera in Via Giuseppe Fanin n° 14,16,18 – Via della Solidarietà.

Alle richieste contenute nell'incarico, 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, dei regolamenti e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di Galliera, fa emergere quanto segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili residui di proprietà alla data odierna, sono di seguito elencati, con la propria identificazione catastale.

Il numero delle unità immobiliari da stimare sono:

- n° 6 appartamenti;
- n° 4 uffici;
- n° 6 autorimesse.

PROPRIETA' IMMOBILIARI SITE A GALLIERA (BO) VIA FANIN n° 14, 16, 18 – VIA DELLA SOLIDARIETA' FOGLIO 47 MAPPALE 1007

SCHEDA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA €.
1	22	1°	A/3	2	VANI 5,5	397,67
2	25	2°-3°	A/3	2	VANI 7	506,13
3	27	2°-3°	A/3	2	VANI 5,5	397,67
4	28	2°-3°	A/3	2	VANI 5,5	397,67
5	30	1	A/3	2	VANI 5,5	397,67
6	31	2°-3°	A/3	2	VANI 4	289,22



7	37	T	A/10	2	VANI 3,5	379,60
8	38	T	A/10	2	VANI 3,5	379,60
9	39	T	A/10	2	VANI 4	433,82
10	40	T	A/10	2	VANI 4,5	488,05
11	8	T	C/6	3	MQ. 20	80,57
12	11	T	C/6	3	MQ. 19	76,54
13	12	T	C/6	3	MQ. 19	76,54
14	13	T	C/6	3	MQ. 19	76,54
15	16	T	C/6	3	MQ. 23	92,65
16	18	T	C/6	3	MQ. 19	76,54

PROVENIENZA DEL BENE

Si allega relazione ipo-catastale della Notaio Dottor Claudio Viapiana redatta il 16/02/2016

CONVENZIONI

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente i beni oggetto della presente perizia è interessato da convenzione edilizia stipulata con il Comune di Galliera con rogito del Notaio Dott. Paolo Bonoli in data 22/10/1996 Rep. N° 47675 trascritto a Bologna il 19/11/1996 al numero 20901 di reg. Part. e numero 33178 di Reg. generale.

CONFORMITA' EDILIZIA

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

- permesso di costruire n° 02/2006 Prot.n° 3080 del 09/03/2007;
- DIA per variante in corso d'opera n° 43/2009 Prot. n° 9496 del 25/07/2009;
- comunicazione di fine lavori depositata in data 07/11/2009 Prot.n° 13481;
- certificato di conformità edilizia e agibilità n° 16/2009 del 10/12/2009.

INSERIMENTO URBANISTICO

L'immobile è ubicato nella frazione di San Vincenzo nel Comune Galliera (BO), situato in zona di pianura nord-orientale a circa 40 km da Bologna con viabilità ben dimensionata e ben collegata con le principali arterie di traffico. Dista circa 10 km dall'autostrada A13 Bologna-Padova. Ben servita sia dal treno con la stazione locale di Galliera che da autobus e corriera. L'aeroporto di Bologna si trova a circa 38 km.

GLI ARCHITETTI, PIANTONIERI
972
ONICA
I FONTANA
HITETTO
ASASGISTIE CO

DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare a destinazione residenziale - terziaria, è costituito da 3 corpi edilizi indipendenti indicati con A,B,C, ed è situato su un terreno pianeggiante. I corpi A e B si sviluppano su tre piani fuori terra e sono costituiti da complessivi n°11 appartamenti e a piano terra da n° 2 uffici e n° 7 autorimesse. Il corpo C, che si trova nello spazio di divisione dei corpi A e B, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è costituito da n° 2 appartamenti e n° 2 uffici. Le restanti n° 6 autorimesse sono ubicate in una apposito edificio indipendente, situato nella porzione est del lotto. In totale il complesso edilizio è costituito da n° 13 appartamenti, n°13 autorimesse e n°4 uffici. Non ci sono ascensori per l'accesso ai piani. Tutti gli alloggi sono dotati di autorimessa.

La struttura portante di ogni corpo è costituita da telaio in travi e pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento in blocchi di termo-laterizio; tutti i corpi (A,B,C) sono stati isolati integralmente da un isolamento termico a cappotto rifinito sia con intonaco sia con mattoni faccia a vista.

I solai sono stati realizzati in laterizio armato.

La copertura, a falde inclinate, è realizzata in legno lamellare (travi, arcarecci, tavolato) di tipo ventilato, completo di pacchetto termoisolante. Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio tipo portoghesi di colore rosso.

I solai al piano primo e secondo sono isolati termicamente a norma di legge.

Isolamento acustico del piano di calpestio tramite idonei pannelli di materiale fonoassorbente.

I portoni di ingresso agli alloggi sono costituiti da una struttura in acciaio con serratura di sicurezza e rivestiti con pannelli in legno.

Porte interne in legno tamburato; gli infissi sono in legno naturale con vetrocamera e avvolgibili in PVC. I bancali delle finestre sono in cls prefabbricati mentre le soglie delle porte-finestre sono in lastre di granito levigato e lucidato. L'atrio di ingresso dei corpi è pavimentato con marmo botticino e battiscopa in marmo, per il vano scala abbiamo marmo botticino per le pedate e marmo rosso Verona con battiscopa sempre in marmo. La porta di accesso al vano scala è in alluminio anodizzato verniciato, con serratura di sicurezza e vetri stratificati antisfondamento. Il portoncino dei garages sono del tipo basculante in lamiera d'acciaio zincata verniciata, con griglie di aerazione. Il cancello carrabile di accesso alla corsia delle autorimesse e dei posti auto condominiali è a due ante apribili, dotato di apertura motorizzata e di dispositivo di sicurezza. Le autorimesse sono pavimentate con piastrelle di gres 7,5x15 cm. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle di gres porcellanato antigelivo. Le finiture interne degli appartamenti sono state scelte dalla Committenza su campionatura proposta dall'Impresa Costruttrice. L'impianto per il riscaldamento è del tipo singolo a circolazione forzata; alimentato con caldaia murale a gas a camera stagna con produzione di acqua calda sanitaria del tipo a condensazione. Gli alloggi sono dotati di riscaldamento a radiatori, mentre per gli uffici è stato scelto il riscaldamento a pavimento. Gli impianti sono realizzati in conformità alla norma UNI-CIG 7129/92 e alla leggi di contenimento dei consumi energetici 10/91. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile in tubi corrugati auto-estinguenti e completo di messa a terra, in conformità alla legge 46/90. In ogni appartamento sono previste n° 2 prese per il telefono, n° 3 prese TV, per ogni alloggio è previsto un impianto citofonico completo di comando per l'apertura del portoncino d'ingresso al piano terra del vano scala. Tutte le unità immobiliari hanno la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

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;
- il mercato Italiano resta debole a causa delle incertezze complessive del sistema che ne hanno ridotto ulteriormente la propensione all'acquisto dei beni immobili;
- il realizzo dovrà avvenire probabilmente con asta, licitazione, ed anche a trattativa privata.

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. 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 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).

Per quanto concerne la locazione il valore unitario di riferimento è determinato da un'analisi comparativa dei valori forniti dai maggiori Osservatori Immobiliari (Nomisma e Omi).

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER LA LOCAZIONE:

Valori di mercato Osservatorio Immobiliare Ag.del Territorio (OMI) per abitazioni di tipo civile (A/2), per uffici (A/10) e per le autorimesse (C/6) riferito al 2° semestre 2015.

Compravendita:

- abitazione civile (A/2) in normale stato conservativo: min 800,00 €/mq - max 1.150,00 €/mq - media 975,00 €/mq;
- box auto (C/6): min 550,00 €/mq - max 900,00 €/mq - media 725,00 €/mq
- uffici (A/10): min 800,00 €/mq - max 1450,00 €/mq - media 1.125,00 €/mq

Si precisa che non compaiono i valori per la locazione.

Valori di mercato Osservatorio Nomisma riferito al 2° semestre 2015 per abitazioni di tipo economico (A/3) formato dalla media del valore tra l'abitazione civile (A/2) e l'abitazione popolare (A/4), per uffici (A/10) e per le autorimesse (C/6).

Compravendita:

- abitazione economica (A/3): min 850,56 €/mq - max 1.219,00 €/mq - media 1.034,78 €/mq;
- box auto (C/6): min 608,79 €/mq - max 753,43 €/mq - media 681,10 €/mq
- uffici (A/10): min 982,22 €/mq - max 1.586,88 €/mq - media 1.284,55 €/mq

Locazione:

- abitazione economica (A/3): min. 3,20 €/mq x mese – max € 4,70 €/mq x mese – media € 3,95 €/mq x mese.
- uffici (A/10): min. 4,00 €/mq x mese – max € 6,00 €/mq x mese – media € 5,00 €/mq x mese.

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

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 4 - SUB 28 - P. SECONDO/TERZO
CONSISTENZA: appartamento MQ. 93,00;
TOTALE A CORPO € 68.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 5 - SUB 30 - P. PRIMO
CONSISTENZA: appartamento MQ. 89,00; balconi MQ. 5,25; terrazzo MQ. 8,35;
TOTALE A CORPO € 87.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 6 - SUB 31 - P. SECONDO/TERZO
CONSISTENZA: appartamento MQ. 45,00; sottotetto h.>1,80 MQ. 13,80; balconi MQ. 2,50;
TOTALE A CORPO € 52.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 7 - SUB 37 - P. TERRA
CONSISTENZA: appartamento MQ. 79,00;
TOTALE A CORPO € 67.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 8 - SUB 38 - P. TERRA
CONSISTENZA: appartamento MQ. 77,00;
TOTALE A CORPO € 65.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 9 - SUB 39 - P. TERRA
CONSISTENZA: appartamento MQ. 79,00;
TOTALE A CORPO € 67.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 10 - SUB 40 - P. PRIMO
CONSISTENZA: appartamento MQ. 102,00;
TOTALE A CORPO € 86.500,00

Pertanto il valore del fabbricato in oggetto è quello riportato nella tabella sopra esposta per un **totale di Euro 802.350,00** (euro ottocentoduemilatrecentocinquanta/00).

Bologna, li *13/09/2016*

In Fede

Dott. Arch Monica Cardin Fontana

Cron. 7590

L'anno 2016 il giorno 13 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 Casalecchio di Reno, Via Marconi n° 43;

identificata con documento carta di identità N° AR 3315788 rilasciato dal Comune di Casalecchio di Reno in data 16/10/2008.

La quale, consapevole delle sanzioni penali cui può 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 giuramento la sopraesposta perizia di stima e pronunciando la formula di rito dichiara di avere fedelmente proceduto alle operazioni che le sono state affidate.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

Dott. Arch. Monica Cardin Fontana

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO
Roberto Fanini

