

MONICA CARDIN FONTANA

architetto



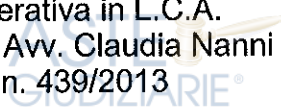
PERIZIA DI STIMA



Immobili siti in Comune di Savignano sul Rubicone (FC)

di proprietà della

Serena Società Cooperativa in L.C.A.
Commissario Liquidatore Avv. Claudia Nanni
D.M. 14/10/2013, n. 439/2013



Savignano sul Rubicone



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

tel. fax 051/571990
e-mail: 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 Casalecchio di Reno (BO), in Via Marconi n° 43, iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stato incaricato dal Commissario Liquidatore della Soc. Coop. Serena in liquidazione coatta amministrativa – Avv. Claudia Nanni – di eseguire la valutazione di stima dei beni immobili consistenti nelle unità immobiliari, destinate ad uso residenziale ed autorimesse, site a Savignano sul Rubicone (FC), di proprietà della Società Cooperativa SERENA, 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.

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 Savignano sul Rubicone, della relazione ipo-catastale notarile e precisa:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

PROPRIETA' IMMOBILIARE IN SAVIGNANO SUL RUBICONE

LOTTO 1-FABBRICATI A-B Fg. 21 Mapp. 1345
VIA DON PIETRO POLAZZI

| SUB | PIANO | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA €. |
|-----|----------|-----------|--------|-------------|---------------|
| 1 | S1 | C/6 | 2 | 27 MQ. | 66,93 |
| 2 | S1 | C/6 | 2 | 29 MQ. | 71,89 |
| 3 | S1 | C/6 | 2 | 19 MQ. | 47,10 |
| 4 | S1 | C/6 | 2 | 19 MQ. | 47,10 |
| 5 | S1 | C/6 | 2 | 19 MQ. | 47,10 |
| 6 | S1 | C/6 | 2 | 21 MQ. | 52,06 |
| 7 | S1-T-1-2 | A/3 | 3 | 8 VANI | 557,77 |
| 8 | S1-T | A/3 | 3 | 4,5 VANI | 313,75 |
| 9 | S1-T | A/3 | 3 | 4,5 VANI | 313,75 |
| 10 | S1-T | A/3 | 3 | 4,5 VANI | 313,75 |
| 11 | S1-1-2 | A/3 | 3 | 4,5 VANI | 313,75 |

**LOTTO 2-FABBRICATI C-D Fg. 21 Mapp. 1346
VIA FRANZIA**

| SUB | PIANO | CATEGORIA | | | |
|-----|-------|-----------|--|--|--|
| 1 | | F/3 | | | |
| 2 | | F/3 | | | |
| 3 | | F/3 | | | |
| 4 | | F/3 | | | |
| 5 | | F/3 | | | |
| 6 | | F/3 | | | |
| 7 | | F/3 | | | |
| 8 | | F/3 | | | |
| 9 | | F/3 | | | |
| 10 | | F/3 | | | |
| 11 | | F/3 | | | |
| 12 | | F/3 | | | |
| 16 | | F/3 | | | |
| 17 | | F/3 | | | |
| 18 | | F/3 | | | |
| 19 | | F/3 | | | |
| 20 | | F/3 | | | |
| 21 | | F/3 | | | |
| 22 | | F/3 | | | |
| 23 | | F/3 | | | |
| 24 | | F/3 | | | |
| 25 | | F/3 | | | |
| 26 | | F/3 | | | |
| 27 | | F/3 | | | |
| 28 | | F/3 | | | |
| 29 | | F/3 | | | |

**LOTTO 3-FABBRICATI E-F Fg. 21 Mapp. 1340
VIA DA DEFINIRE- SUB 23-27 VIA DON PIETRO POLAZZI**

| SUB | PIANO | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA €. |
|-----|----------|-----------|--------|-------------|------------|
| 5 | S1 | C/6 | 2 | 19 MQ. | 47,10 |
| 6 | S1 | C/6 | 2 | 18 MQ. | 44,62 |
| 13 | S1-T | A/3 | 4 | 4,5 VANI | 371,85 |
| 21 | 1-2 | A/3 | 4 | 3,5 VANI | 289,22 |
| 23 | S1 | C/6 | 2 | 40 MQ | 99,16 |
| 27 | S1-T-1-2 | A/3 | 5 | 5,5 VANI | 454,48 |

PROVENIENZA DEL BENE ??(NON CE L'HO!)

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è di recente costruzione e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savignano sul Rubicone (FC), risultano depositati i seguenti Atti Abilitativi:- permesso di costruire n. 6290/2010, Prot.gen. 9902/VI-3 del 14/05/2010 relativo alle palazzine A-B ; permesso di costruire n.6291/2010 Prot.gen.10904 del 26/05/2010 relativo alle palazzine C-D.; permesso di costruire n.6992 del 11/05/2009 e variante in corso d'opera del 20/01/2010 relativo ai fabbricati E-F.

Per il completamento della pratica urbanistica e rendere così' a norma i vari immobili, mancano i seguenti atti, per chiarezza sono divisi per fabbricati:

FABBRICATI A e B

- variante architettonica, variante sismica, variante legge 10, pratica VVF per autorimessa, fine lavori sia architettonica che sismica, collaudo ascensore.richiesta agibilità,attestato di prestazione energetica.

FABBRICATI C e D

- variante architettonica, variante sismica, variante legge 10, pratica VVF per autorimessa, fine lavori sia architettonica che sismica, collaudo ascensore,pratiche catastali,richiesta agibilità,attestato di prestazione energetica.

FABBRICATI E e F

pratica edilizia per completamento lavori di recinzione ,pratica sismica mura di recinzione, richiesta agibilità finale.

INSERIMENTO URBANISTICO

Gli immobili sono ubicati a Savignano sul Rubicone , un comune di circa 17.000 abitanti, ubicato a 40km da Forlì e a circa 15 da Cesena e da Rimini, sulla via Emilia verso est. Il centro del paese dista circa 13 km dal mare, a metà strada tra la costa e le colline dell'entroterra romagnolo. Il territorio è incluso nell'itinerario gastronomico Strada dei vini e dei sapori .

La sua vicinanza con l'autostrada il mare e con molti centri turistici della Romagna, renderebbe appetibile l'insediamento nel mercato immobiliare, pero' il momento storico penalizza in modo determinante il mercato allo stato attuale.

SITUAZIONE DEL COMPARTO ALLO STATO ATTUALE

La realizzazione immobiliare della Cooperativa nel Comune di Savignano sul Rubicone è ri-compresa all'interno del nuovo comparto edificatorio Castelvecchio C2/17, di rilevanti dimensioni, come si può vedere dalla veduta aerea seguente.

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

Entrate
00035111 0000567C MDPL F001
00530713 01/07/2014 12:12:59
4578-00010 28041286682133AB
IDENTIFICATIVO 01131501671371

0 1 13 150167 137 1



Veduta aerea Comparto Castelvecchio C2/17

Nello specifico, l'intervento della Cooperativa è stato realizzato nella zona "lato mare" del comparto, il comparto C2/17 vede come attuatori, oltre alla Cooperativa (che detiene l'8,97% della superficie edificatoria del comparto), altri 5 nominativi; l'accordo di programma siglato con il Comune di Savignano (in scadenza nel maggio 2014) prevedeva, oltre all'urbanizzazione di tutto il comparto, anche una serie di opere extra-standard collegate come:

- interramento elettrodotto Enel presente nella parte più a monte del comparto;
- progettazione e realizzazione di bacino di laminazione strumentale all'intero comparto;
- progettazione e realizzazione di strada prevista da PRG tra Viale della Resistenza e Via Rio Salto;
- progettazione e realizzazione di nuovo ponte sul torrente Rio Salto.

Il totale delle opere extra-standard ancora da realizzare sono state originariamente valorizzate nell'accordo di programma per € 3.586.771,18 complessivi, da aggiungere ai costi previsti relativi al completamento delle urbanizzazioni del comparto, stimate in circa 855.000€, quindi un impegno finanziario per la Cooperativa pari a circa 400.000€.

Il problema che sta bloccando da anni il progresso dei lavori del comparto, unitamente alla grave crisi del comparto edilizio, **è legato al fatto che l'originario preventivo predisposto a suo tempo da Enel per l'interramento dell'elettrodotto valorizzava € 1.148.040 + Iva. Successivamente, dopo lo scorporo da Enel di Terna, quest'ultima è divenuta la società deputata a questo tipo di interventi, e ha presentato un nuovo preventivo di € 3.800.000 + Iva per la medesima opera di interramento.**

Questo fatto ha portato all'instaurazione di una azione legale da parte degli attuatori (in questo "spalleggiati" dal Comune di Savignano) avverso al nuovo preventivo di Terna; il primo grado di giudizio potrebbe andare a sentenza entro il corrente anno, il CTU ha in un primo momento depositato una perizia di stima in € 1.974.000 il prezzo congruo per l'interramento, poi limata, in base alle osservazioni attuate dai CTP che assistono gli attuatori, di ulteriori 130.000€.

I soggetti attuatori, , hanno richiesto al Comune la possibilità di rivedere l'accordo di programma a suo tempo sottoscritto. Il Comune di Savignano si è recentemente detto disposto a rivedere l'accordo prevedendo, in caso di aumento del costo di interrimento dell'elettrodotto, la non realizzazione da parte degli attuatori di opere extra-standard precedentemente concordate e non di stretta rilevanza per il comparto (nello specifico una parte della strada prevista da PRG, da realizzare solo per il tratto posto all'interno del comparto ed il ponte sul torrente Rio Salto). Questa concessione del Comune renderebbe immuni gli attuatori dall'aumento dei costi dell'interrimento dell'elettrodotto sino alla concorrenza della cifra di 2 mln di Euro.

Lo stallo delle realizzazioni da parte degli altri attuatori (la Cooperativa è l'unica che ha iniziato a costruire) ha determinato da parte di questi la non strategicità della ultimazione delle opere di urbanizzazione del comparto e la loro cessione al Comune, unitamente alla cessione dei sottoservizi relativi alle pubbliche utenze.

I lavori sono fermi da circa 3 anni.

L'accordo iniziale con il Comune prevedeva che tutte le unità immobiliari realizzate all'interno del comparto si dovessero allacciare alle pubbliche utenze mediante nuove infrastrutture strumentali al comparto stesso.

Nel dettaglio:

-Gas metano. L'attuale situazione del territorio del Comune di Savignano non permette, per motivi di sicurezza (la rete è già sottodimensionata rispetto alle esigenze), il collegamento delle palazzine in realizzazione da parte della Cooperativa alla rete esistente. Le condutture interne al comparto per il gas sono già posate, ma non sono state messe in protezione catodica, e quindi possono essere soggette ad obsolescenza o vetustà tecnica. In aggiunta, il gas metano dovrebbe giungere al comparto tramite una "tangenziale" che correrà ad anello attorno al territorio comunale, quasi totalmente realizzata (manca un tratto adiacente al comparto che di fatto ne impedisce il collegamento allo stato attuale), per questo motivo i soggetti attuatori hanno richiesto al Comune di fissare un incontro con Hera per definire un accordo certo per avere una tempistica della ultimazione.

-Enel. La fornitura dell'energia elettrica alle unità immobiliari poste all'interno del comparto avverrà tramite cabine di derivazione da realizzare all'interno del comparto stesso.

-Acqua. Le condutture relative alla fornitura del comparto sono state realizzate, ma non ancora collegate alla rete di Hera..

Questa impasse nei lavori di urbanizzazione e allaccio alle pubbliche utenze sta di fatto danneggiando unicamente la Cooperativa Serena, unica attuatrice del comparto ad avere pressoché ultimato le unità immobiliari.

Si segnala che al momento tutte le unità immobiliari abitate all'interno del "cantiere" (9 allo stato attuale) sono così rifornite dei servizi:

- riscaldamento: si provvede tramite bombolone GPL interrato posto in un giardino della palazzina B;
- corrente elettrica: le unità immobiliari sono collegate alla fornitura di cantiere (capacità 15 kw);
- acqua corrente: collegate alla fornitura di cantiere.

DESCRIZIONE DEI BENI

Come visibile dalla veduta aerea ravvicinata, la realizzazione immobiliare della Cooperativa all'interno del comparto consta di 6 fabbricati indipendenti fra loro, per complessive 36 unità, di cui 7 unità immobiliari vendute e rogitate, mentre le rimanenti 29 sono in parte assegnate.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta aerea ravvicinata del cantiere della Cooperativa

Ogni fabbricato è costituito da 1 piano interrato e 2 piani fuori terra. Al piano interrato sono ubicate le autorimesse e la cantine, al piano terra e al primo piano le residenze e gli ingressi comuni. La struttura in elevazione è costituita da telaio di travi, setti e pilastri in c.a., le murature di tamponamento sono realizzate con mattoni di laterizio del tipo poroton, con isolamento termico a "cappotto" completo di tinteggiatura al quarzo; al piano terra la muratura è stata realizzata con mattoni faccia a vista e isolante interno. La copertura è realizzata in latero-cemento, impermeabilizzazione, il manto di copertura è costituito da tegole di cotto alla portoghese, grondaie in rame. Gli infissi esterni, dove esistenti, sono in alluminio di colore bianco completi di vetro camera, persiane esterne a stecca chiusa in alluminio di colore grigio. E' previsto un impianto solare termico ancora da realizzare.

Per una migliore comprensione dei gradi di finitura di ogni palazzina è meglio analizzarle singolarmente e verranno identificate di seguito con lettere progressive, che vanno dalla "A" alla "F" con la stessa modalità prevista nel progetto architettonico.

ARCHITETTO
DIRETTORE
DIPARTIMENTO
DIPARTIMENTO
DIPARTIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PALAZZINA A

Composta da 7 unità immobiliari, 5 delle quali pre assegnate ai soci, 2 unità invendute al piano superiore una delle quali accatastata a destinazione commerciale. Riguardo alle parti comuni, rimangono da ultimare: le recinzioni esterne e camminamento marciapiedi; lo scivolo di accesso ai garage, l'impianto elettrico dei garages. Per ogni unità immobiliare si vedano le schede in allegato dove si identificano i gradi di finiture e le parti da ultimare.

PALAZZINA B

Palazzina a buon livello di ultimazione dove sono in corso di realizzazione n. 6 unità immobiliari, 4 delle quali pre-assegnate ad altrettanti soci.

I 4 soci, avendo avuto la disponibilità delle unità immobiliari precedentemente all'insediamento del nuovo consiglio di amministrazione (1 febbraio 2013), risiedono negli appartamenti anche se per tale palazzina non sono ancora state effettuate le varianti sia della sismica che architettonica per poter dare la fine lavori, quindi privi di usabilità.

Delle 2 unità immobiliari invendute una è posta al piano terra, a destinazione residenziale, mentre l'altra è posta al piano rialzato, ed è a destinazione commerciale

Riguardo alle parti comuni, rimangono da ultimare: recinzioni esterne e camminamento marciapiedi; scivolo di accesso ai garages; impianto elettrico dei garages. Per ogni unità immobiliare si vedano le schede in allegato dove si identificano i gradi di finiture e le parti da ultimare.

PALAZZINA C

Palazzina dove è prevista la realizzazione di 7 unità immobiliari, pre-assegnate a 4 soci.

L'avanzamento dei lavori è allo stato del grezzo avanzato pressoché per tutti gli appartamenti, come meglio specificato in allegato. Esternamente mancano le sistemazioni esterne (lavori di carpenteria) previste sul fronte della palazzina. Per ogni unità immobiliare si vedano le schede in allegato dove si identificano tutti i gradi di finiture e le parti da ultimare.

PALAZZINA D

Palazzina che prevede la realizzazione di n. 6 unità immobiliari, 4 delle quali pre-assegnate a soci.

L'avanzamento dei lavori è allo stato del grezzo avanzato, differenziato a seconda degli appartamenti come meglio specificato in allegato. Esternamente non risultano ultimati gli intonaci esterni e le opere di carpenteria necessarie per le sistemazioni esterne nonché parte delle grondaie. Per ogni unità immobiliare si vedano le schede in allegato dove si identificano tutti i gradi di finiture e le parti da ultimare.

PALAZZINA E

Trattasi di palazzina dove sono state realizzate n. 7 unità immobiliari. Ultimate nel corso del 2011, 5 sono state assegnate e rogitate ai soci tra il 2011 ed il 2012. Rimangono 2 unità immobiliari per le quali non è stato possibile effettuare il rogito di assegnazione.

Possibili problemi: mancata ultimazione di mura di confine con altro soggetto attuatore per divergenza sui criteri di realizzazione; per le unità della palazzina era stata fatta richiesta di agibilità provvisoria. Nel corso del 2013 il Comune di Savignano ha richiesto integrazioni documentali, ravvisando che le certificazioni relative all'impianto idraulico e sanitario non erano conformi.

Per ogni unità immobiliare, anche per quelle già rogitate, si dovranno dividere i costi per la realizzazione delle opere di finitura condominiale, nonché la pratica di usabilità.

Per le unità immobiliari ancora invendute le schede in allegato identificano tutti i gradi di finiture e le parti comuni da ultimare.

PALAZZINA F

Trattasi di palazzina dove sono state realizzate n.3 villette a schiera. Ultimate nel corso del 2011, due delle villette sono state rogitate nel corso del 2012 a soci della Cooperativa, che vi risiedono.

Rimane una villetta, rinunciata dal socio poco prima del rogito di assegnazione. La stessa è ultimata pressoché completamente (manca il montaggio dei sanitari, presenti).

Per la unità immobiliare ancora invenduta si rimanda alla scheda in allegato.

Possibili problemi: mancata ultimazione di mura di confine con altro soggetto attuatore per divergenza sui criteri di realizzazione; per le unità della palazzina era stata fatta richiesta di agibilità provvisoria. Nel corso del 2013 il Comune di Savignano ha richiesto integrazioni documentali, ravvisando che le certificazioni relative all'impianto idraulico e sanitario non erano conformi. La ditta che aveva realizzato tali impianti non ha fornito le certificazioni corrette.

Per ogni unità immobiliare, anche per quelle già rogitate, si dovranno dividere i costi per la realizzazione delle opere di finitura condominiale, nonché la pratica di usabilità. Si segnala che all'interno della villetta invenduta, sono stati depositati arredi precedentemente utilizzati presso la sede della Cooperativa in Piazza Malatesta 19/b a Rimini.

- **BISOGNA TENERE PRESENTE CHE, PER L'ULTIMAZIONE E REGOLARIZZAZIONE DELLA PRATICA URBANISTICA DI TUTTO IL COMPARTO, VANNO PRESENTATI NUOVI ELABORATI GRAFICI. QUESTO COMPORTERA' UN COSTO PER LE PRESTAZIONI PROFESSIONAL PER IL TECNICO INCARICATO, COSTO CHE VIENE GIA' COMPUTATO, IN PERCENTUALE, SU TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI.**

CONDIZIONI PARTICOLARI :

- La presente perizia di stima esclude le eventuali somme a carico della parte acquirente, tenuta a corrispondere in virtù degli obblighi derivanti dalla Convenzione per la Variante al Piano Particolareggiato, allegato all'Accordo di Programma relativo al Comparto C2/17 in zona Castelvechio, sottoscritto dalla Serena Società Cooperativa, unitamente agli altri attuatori del Comparto, e dal comune di Savignano sul Rubicone in data 04/03/2010 avanti al Notaio Antonio Porfiri di Cesena.

Tale accordo prevede, al momento attuale, in capo alla Serena Società Cooperativa, l'impegno di concorrere alla realizzazione delle rimanenti opere di urbanizzazione del comparto per € 122.330,14, di concorrere alla realizzazione delle rimanenti opere extra standard per € 346.002,08+€ 27.382, somme eventualmente attribuibili pro-quota alle singole unità immobiliari realizzate in base alla dimensione delle stesse. Tutto ciò in quanto l'Art.3 del richiamato Accordo prevede che i soggetti attuatori, tra cui la Serena Società Cooperativa, si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

- Nella presente perizia non sono stati ricompresi gli oneri relativi all'allacciamento alle pubbliche utenze, che rimangono a carico delle parti assegnatarie od acquirenti.
- I valori di stima indicati si riferiscono all'unità immobiliare allo stato di realizzazione attuale.
- Qualora prima della vendita o assegnazione dell'unità immobiliare la procedura provveda ad effettuare dei lavori di finitura relativi all'unità immobiliare o alle parti comuni della Palazzina di cui la presente unità fa parte, l'importo dei lavori eseguiti ed attribuibili all'unità immobiliare, andrà ad aumentare la valutazione delle stesse.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R 23 Marzo 1998 n. 138, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, etc..." ed in particolare all'allegato C, "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a desti-

nazione ordinaria", integrato con le indicazioni della UNI 10750, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda degli immobili, pari alla somma della superficie dei locali e della superficie dei muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore di cm. 50;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri di confine con altre unità immobiliari e vani di uso comune. Il dettaglio del calcolo della consistenza, con riferimento ai criteri generali di misurazione sopra citati, è riportato nelle schede delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia, in allegato.

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;
- il mercato Italiano resta debole a causa delle incertezze complessive del sistema ;
- altro aspetto rilevante è la carenza generale di liquidità unita al dimezzamento dell'erogazione dei finanziamenti bancari rispetto agli anni passati.

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 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 economica" (A3).

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER COMPRAVENDITA E LOCAZIONE

Valori di mercato **Osservatorio Immobiliare Ag.del Territorio (OMI) 1° semestre 2014** per abitazioni di tipo economico (A3)

Compravendita:

- abitazione economica(A3)in normale stato conservativo: min1.200,00€/mq-max1.500,00€/mq;
- uffici : min. 1.200,00€/mq-max 1.800,00 €/mq;
- box auto in normale stato conservativo: min 900,00 €/mq- max 1.150,00 €/mq.

Locazione:

- abitazione economica(A3)in normale stato conservativo: min 4,70€/mq/mese- medio 5,20€/mq/mese – max 5,70€/mq/mese
- uffici: min 5,30€/mq/mese- medio 6,40€/mq/mese – max 7,50 €/mq/mese;
- box auto in normale stato conservativo: min 3,20 €/mq x mese – medio 3,70€/mq/mese max 4,20 €/mq x mese.

Valori di mercato **Osservatorio Nomisma 1° semestre 2014** 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 1.833,73 €/mq – max 2.432,82 €/mq
- abitazione popolare (A4) : min 1.558,78€/mq – max 2.006,64 €/mq
- abitazione economica (A3): min 1.580,73 €/mq – max 1.871,23 €/mq
- ufficio : min 1.410,93 €/mq– max 1.936,62 €/mq
- posto auto : min 873,13 €/mq – max 1.182,55 €/mq.

Locazione

- abitazione civile (A2) : min 76,58 €/mq – medio €89,09/mq/anno – max 101,60 €/mq/anno
- abitazione popolare (A4) : min 65,10 €/mq /anno – medio €74,45/mq/anno – max €83,80 €/mq /anno
- abitazione economica (A3): min € 70,84, /mq /anno - medio € 81,77/mq/anno – max € 92,70 €/mq /anno.
- uffici : min € 61,06 mq/anno – medio € 72,43 mq/anno - € 83,81 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 al ribasso tra le varie quotazioni, in quanto i dati sopracitati sono riferiti al primo semestre 20143 e a tutt'oggi il mercato immobiliari ha subito ulteriori ribassi, stimabili intorno al 10%.

Consequentemente riassumendo, si ritiene che i giusti valori possano essere i seguenti :

Compravendita

- abitazione 1.400,00 €/mq - autorimesse 700,00 €/mq -uffici 1.400,00 €/mq

Locazione

- abitazione : min 5,30 €/mq/mese - medio 6,00 €/mq/mese - max 6,71 €/mq/mese
- uffici : min 5,19 €/mq/mese – medio 6,21 €/mq/mese – max 7,24 €/mq/mese
- autorimesse : min 3,20 €/mq x mese - medio 3,70 €/mq x mese - max 4,20 €/mq x mese.

VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 –FABBRICATI A-B Fg. 21 Mapp. 1345

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 1 - SUB 7 – P. S1-T-1-2 – FABBRICATO B

TOTALE ALLOGGIO: Mq. 149,50

AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 1 - SUB 1 – P. S1 – FABBRICATO B

TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 35,63

TOTALE GENERALE Mq. 185,13 COSTI DA SOSTENERE: € 10.000,00

TOTALE A CORPO € 249.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 2 - SUB 8 – P. S1-T – FABBRICATO B

TOTALE ALLOGGIO: Mq. 81,17

AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 2 - SUB 2 – P. S1 – FABBRICATO B

TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 16,68

TOTALE GENERALE Mq. 97,85 COSTI DA SOSTENERE: € 10.000,00

TOTALE A CORPO € 127.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 3 - SUB 9 - P. S1-T - FABBRICATO B
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 80,28
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 3 - SUB 4 - P. S1 - FABBRICATO B
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 12,45.
TOTALE GENERALE Mq. 92,73 COSTI DA SOSTENERE: € 15.000,00
TOTALE A CORPO € 115.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 4 - SUB 10 - P. S1-T - FABBRICATO B
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 97,79
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 4 - SUB 5 - P. S1 - FABBRICATO B
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 11,30
POSTO AUTO: RIF. SCHEDA 4 - SUB 16 - P. T - FABBRICATO B
TOTALE POSTO AUTO: Mq. 35,00
TOTALE GENERALE Mq. 144,09 COSTI DA SOSTENERE: € 16.500,00
TOTALE A CORPO € 150.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 5 - SUB 11 - P. S1-1-2 - FABBRICATO B
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 113,73
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 5 - SUB 3 - P. S1 - FABBRICATO
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 14,40
TOTALE GENERALE Mq. 128,13 COSTI DA SOSTENERE: € 10.000,00
TOTALE A CORPO € 169.500,00

UFFICIO: RIF. SCHEDA 6 - SUB 12 - P. 1-2 - FABBRICATO B
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 136,73
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 6 - SUB 6 - P. S1 - FABBRICATO B
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 11,95
TOTALE GENERALE Mq. 146,68 COSTI DA SOSTENERE: € 36.500,00
TOTALE A CORPO € 172.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 7 - SUB 19 - P. S1-T-1-2 - FABBRICATO A
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 154,02
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 7 - SUB 18 - P. S1 - FABBRICATO A
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 38,86
TOTALE GENERALE Mq. 192,88 COSTI DA SOSTENERE: € 24.000,00
TOTALE A CORPO € 246.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 8 - SUB 26 - P. S1-T - FABBRICATO A
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 89,06
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 8 - SUB 20 - P. S1 - FABBRICATO A
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 11,11
TOTALE GENERALE Mq. 100,17 COSTI DA SOSTENERE: € 25.500,00
TOTALE A CORPO € 114.500,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 9 - SUB 27 - P. S1-T - FABBRICATO A
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 86,34
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 9 - SUB 23 - P. S1 - FABBRICATO A
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 11,16
TOTALE GENERALE Mq. 97,50 COSTI DA SOSTENERE: € 25.000,00
TOTALE A CORPO € 111.500,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 10 - SUB 28 - P. S1-T - FABBRICATO A
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 91,06
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 10 - SUB 24 - P. S1 - FABBRICATO A
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 12,00
POSTO AUTO: RIF. SCHEDA 10 - SUB 33 - P. T - FABBRICATO A
TOTALE POSTO AUTO: Mq. 41,00
TOTALE GENERALE Mq. 144,06 COSTI DA SOSTENERE: € 13.000,00
TOTALE A CORPO € 148.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 11 - SUB 35 - P. 1-2 - FABBRICATO A
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 115,75
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 11 - SUB 21 - P. S1 - FABBRICATO A
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 10,32
TOTALE GENERALE Mq. 126,07 COSTI DA SOSTENERE: € 22.000,00
TOTALE A CORPO € 155.000,00

UFFICIO: RIF. SCHEDA 12 - SUB 36 - P. 1-2 - FABBRICATO A
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 106,32
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 12 - SUB 22 - P. S1 - FABBRICATO A
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 10,64
TOTALE GENERALE Mq. 116,96 COSTI DA SOSTENERE: € 22.000,00
TOTALE A CORPO € 142.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 13 - SUB 37 - P. T-1-2 - FABBRICATO A

TOTALE ALLOGGIO: Mq. 131,50

AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 13 - SUB 25 - P. S1 - FABBRICATO A

TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 11,56

POSTO AUTO: RIF. SCHEDA 13 - SUB 32 - P. T - FABBRICATO A

TOTALE POSTO AUTO: Mq. 32,00

TOTALE GENERALE Mq. 175,06 COSTI DA SOSTENERE: € 25.000,00

TOTALE A CORPO € 188.000,00

LOTTO 2 - FABBRICATI C-D Fg. 21 Mapp. 1346

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 1 - SUB 7 - P. - FABBRICATO D

TOTALE ALLOGGIO: Mq. 155,83

AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 1 - SUB 1 - P. - FABBRICATO D

TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 17,64

TOTALE GENERALE Mq. 173,47 COSTI DA SOSTENERE: € 72.000,00

TOTALE A CORPO € 170.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 2 - SUB 8 - P. - FABBRICATO D

TOTALE ALLOGGIO: Mq. 131,62

AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 2 - SUB 2 - P. - FABBRICATO D

TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 15,93

TOTALE GENERALE Mq. 147,55 COSTI DA SOSTENERE: € 63.500,00

TOTALE A CORPO € 143.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 3 - SUB 9 - P. - FABBRICATO D

TOTALE ALLOGGIO: Mq. 126,53

AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 3 - SUB 3 - P. - FABBRICATO D

TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 15,44

TOTALE GENERALE Mq. 141,97 COSTI DA SOSTENERE: € 64.500,00

TOTALE A CORPO € 134.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 4 - SUB 10 - P. - FABBRICATO D

TOTALE ALLOGGIO: Mq. 151,97

AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 4 - SUB 4 - P. - FABBRICATO D

TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 15,07

TOTALE GENERALE Mq. 167,04 COSTI DA SOSTENERE: € 60.000,00

TOTALE A CORPO € 174.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 5- SUB 11 – P. – FABBRICATO D
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 135,29
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 5 - SUB 5 – P. – FABBRICATO D
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 13,05
TOTALE GENERALE Mq. 148,34 COSTI DA SOSTENERE: € 58.000,00
TOTALE A CORPO € 150.00,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 6 - SUB 12 – P. – FABBRICATO D
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 137,24
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 6 - SUB 6 – P. – FABBRICATO D
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 16,90
TOTALE GENERALE Mq. 154,14 COSTI DA SOSTENERE: € 62.500,00
TOTALE A CORPO € 153.500,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 7 - SUB 23 – P. – FABBRICATO C
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 133,59
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 7 - SUB 16 – P. – FABBRICATO C
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 32,75
TOTALE GENERALE Mq. 166,34 COSTI DA SOSTENERE: € 61.300,00
TOTALE A CORPO € 171.500,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 8 - SUB 24 – P. – FABBRICATO C
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 98,59
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 8 - SUB 17 – P. – FABBRICATO C
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 14,67
TOTALE GENERALE Mq. 113,26 COSTI DA SOSTENERE: € 52.500,00
TOTALE A CORPO € 106.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 9 - SUB 25 – P. – FABBRICATO C
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 137,13
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 9 - SUB 18 – P. – FABBRICATO C
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 10,32
TOTALE GENERALE Mq. 147,45 COSTI DA SOSTENERE: € 55.000,00
TOTALE A CORPO € 152.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 10 - SUB 26 – P. – FABBRICATO C
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 145,84
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 10 - SUB 19 – P. – FABBRICATO C
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 9,84
TOTALE GENERALE Mq. 155,68 COSTI DA SOSTENERE: € 61.000,00
TOTALE A CORPO € 157.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 11 - SUB 27 - P. - FABBRICATO C
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 105,10
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 11 - SUB 20 - P. - FABBRICATO C
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 15,38
TOTALE GENERALE Mq. 120,48 COSTI DA SOSTENERE: € 52.000,00
TOTALE A CORPO € 116.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 12 - SUB 28 - P. - FABBRICATO C
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 94,28
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 12 - SUB 21 - P. - FABBRICATO C
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 12,03
TOTALE GENERALE Mq. 106,31 COSTI DA SOSTENERE: € 48.000,00
TOTALE A CORPO € 101.000,00

ALLOGGIO (in corso di costruzione): RIF. SCHEDA 13 - SUB 29 - P. - FABBRICATO C
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 123,81
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 13 - SUB 22 - P. - FABBRICATO C
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 13,58
TOTALE GENERALE Mq. 137,39 COSTI DA SOSTENERE: € 59.300,00
TOTALE A CORPO € 133.000,00

LOTTO 3 Fg. 21 Mapp. 1340

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 1- SUB 9 - P. T - FABBRICATO E
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 138,34
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 1 - SUB 2 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 14,49
POSTO AUTO: RIF. SCHEDA 1 - SUB 18 - P. T - FABBRICATO E
TOTALE POSTO AUTO: Mq. 18,00
TOTALE GENERALE Mq. 170,83 COSTI DA SOSTENERE: € 3.600,00
TOTALE A CORPO € 217.500,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 2- SUB 10 - P. S1-T - FABBRICATO E
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 91,86
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 2 - SUB 3 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 11,21
TOTALE GENERALE Mq. 103,07 COSTI DA SOSTENERE: € 2.900,00
TOTALE A CORPO € 141.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 3 - SUB 13 - P. S1-T - FABBRICATO E
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 93,51
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 3 - SUB 6 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 10,56
TOTALE GENERALE Mq. 104,07 COSTI DA SOSTENERE: € 2.900,00
TOTALE A CORPO € 143.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 4 - SUB 14 - P. S1-T-1-2 - FABBRICATO E
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 180,82
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 4 - SUB 7 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 39,67
TOTALE GENERALE Mq. 220,49 COSTI DA SOSTENERE: € 4.400,00
TOTALE A CORPO € 300.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 5 - SUB 19 - P. T - FABBRICATO E
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 133,48
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 5 - SUB 1 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 19,11
POSTO AUTO: RIF. SCHEDA 5 - SUB 17 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE POSTO AUTO: Mq. 39,00 - TOTALE GENERALE Mq. 191,59
COSTI DA SOSTENERE: € 3.900,00 TOTALE A CORPO € 225.500,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 6 - SUB 20 - P. 1-2 - FABBRICATO E
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 125,33
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 6 - SUB 4 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 8,31
TOTALE GENERALE Mq. 133,64 COSTI DA SOSTENERE: € 3.400,00
TOTALE A CORPO € 184.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 7 - SUB 21 - P. 1-2 - FABBRICATO E
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 116,07
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 7 - SUB 5 - P. S1 - FABBRICATO E
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 9,23
TOTALE GENERALE Mq. 125,30 COSTI DA SOSTENERE: € 3.500,00
TOTALE A CORPO € 172.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 8 - SUB 26 - P. S1-T-1-2 - FABBRICATO F
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 154,92
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 8 - SUB 32 - P. S1 - FABBRICATO F
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 28,05
TOTALE GENERALE Mq. 182,97 COSTI DA SOSTENERE: € 7.200,00
TOTALE A CORPO € 249.000,00

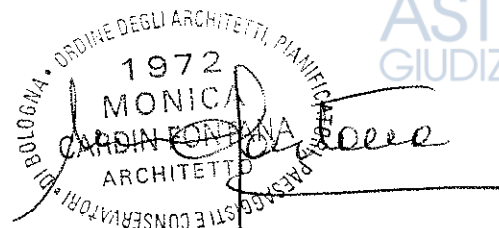
ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 9 - SUB 27 - P. S1-T-1-2 - FABBRICATO F
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 144,68
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 9 - SUB 23 - P. S1 - FABBRICATO F
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 31,50
TOTALE GENERALE Mq. 176,18 COSTI DA SOSTENERE: € 6.600,00
TOTALE A CORPO € 240.000,00

ALLOGGIO: RIF. SCHEDA 10 - SUB 28 - P. S1-T-1-2 - FABBRICATO F
TOTALE ALLOGGIO: Mq. 156,63
AUTORIMESSA: RIF. SCHEDA 10 - SUB 24 - P. S1 - FABBRICATO F
TOTALE AUTORIMESSA: Mq. 31,28
TOTALE GENERALE Mq. 187,91 COSTI DA SOSTENERE: € 6.300,00
TOTALE A CORPO € 257.000,00

Pertanto il valore dei fabbricati in oggetto è quello riportato nella tabella sopra esposta per un totale di € 6.077.500,00 (euro seimilionisettantasettemilacinquecento/00)

Bologna, li ~~Gennaio~~ ^{Febbraio} ... 2015

In Fede
Dott. Arch. Monica Cardin Fontana





TRIBUNALE DI BOLOGNA

Cron. 662

L'anno 2015 il giorno 2 del mese di Febbraio 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 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 giuramento la sopraesesa 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

