



**CITTA' METROPOLITANA DI
BOLOGNA**

COMUNE DI MARZABOTTO

**RELAZIONE DI STIMA FABBRICATO
VIA SPERTICANO N.11
(FOGLIO 55 MAPPALE 210)**

DATA

15/09/2021

REDATTO

ING. MATTEO GIANOTTI

PROTOCOLLO GENERALE

11793

APPROVATO

DOTT. SSA FEDERICA ZECCHI

TITOLO

6

CLASSE

4

CODICE U.T.

ALIENA 2021.001



Sommario

1.	PREMESSA	3
2.	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	3
3.	QUADRO ECONOMICO	Errore. Il segnalibro non è definito.



1. PREMESSA

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 22/07/2020 è stato approvato il “Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari del patrimonio comunale ai sensi dell’art. 58 D.L. 112/2008 – ANNO 2020. All’interno di tale piano è contenuto il fabbricato sito in Via Sperticano n.11 censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 55 mappale 210.

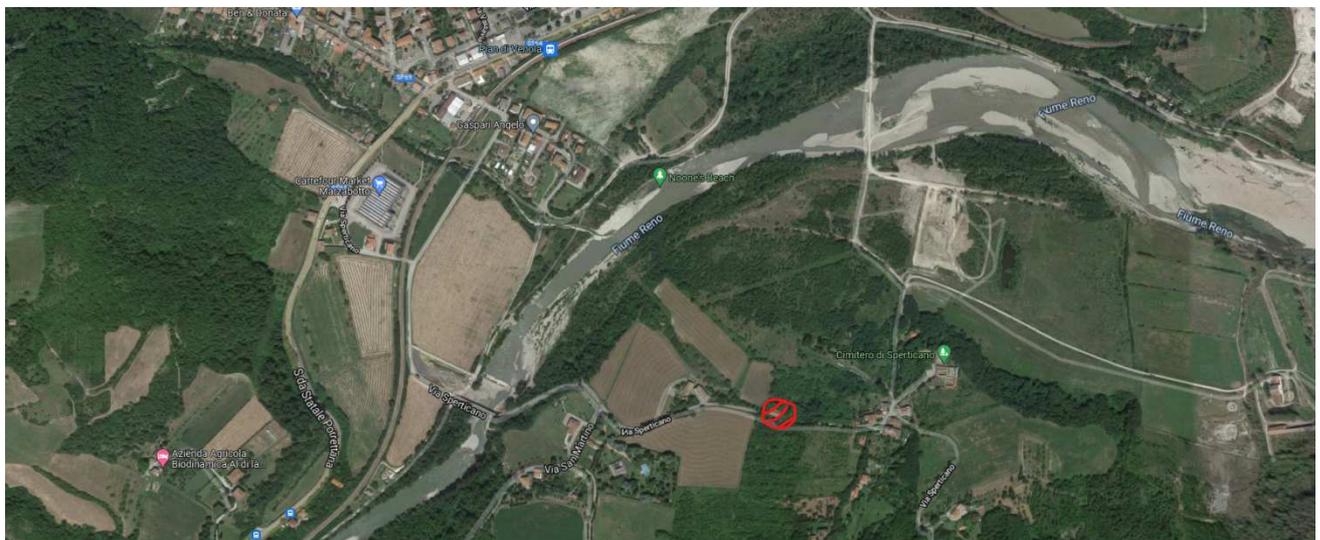


Fig. 1.1 – Stralcio planimetrico satellitare.

2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, realizzato in muratura portante con solai in latero-cemento e copertura costituita da travi in calcestruzzo tipo Varese e tavelloni in muratura, è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare che si sviluppa su quattro piani, di cui uno seminterrato dotato di nove cantine e tre completamente fuori terra dotato di nove alloggi.

Il fabbricato è stato edificato in edilizia libera nell’anno 1948 nell’ambito del processo di costruzione di nuovi alloggi per gli sfollati ed i senza tetto del secondo conflitto mondiale e non è stato, pertanto, possibile risalire alla concessione edilizia originale.

A seguito di specifico procedimento avviato da parte dell’Amministrazione Comunale presso la Direzione Generale Archeologia, belle arti e paesaggio, il fabbricato è risultato non essere un bene di interesse culturale nè oggetto di provvedimento di interesse.



Fig. 2.1 – Vista del fabbricato dalla pubblica via.

Dal punto di vista della distribuzione interna, ognuno dei tre piani fuori terra è suddiviso in 3 alloggi, con ingresso indipendente direttamente dal vano scale, ognuno composto da due camere, un bagno ed una cucina.

La superficie catastale di ogni alloggio varia in funzione della ubicazione sul piano e nello specifico:

- a) Alloggio sub. 001 – superficie: 51,98 m²;
- b) Alloggio sub. 002 – superficie: 45,88 m²;
- c) Alloggio sub. 003 – superficie: 51,98 m²;
- d) Alloggio sub. 004 – superficie: 51,98 m²;
- e) Alloggio sub. 005 – superficie: 45,88 m²;
- f) Alloggio sub. 006 – superficie: 51,98 m²;
- g) Alloggio sub. 007 – superficie: 51,98 m²;
- h) Alloggio sub. 008 – superficie: 45,88 m²;
- i) Alloggio sub. 009 – superficie: 51,98 m²;

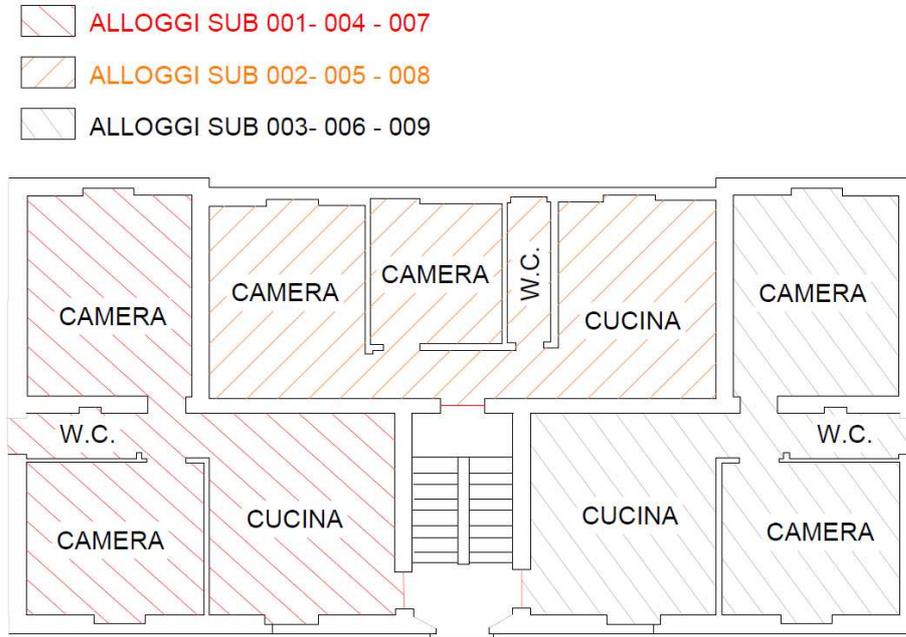


Fig. 2.2 – Suddivisione piani fuori terra destinati ad alloggi.

Il piano seminterrato si sviluppa, invece su due distinti livelli raccordati al vano scale mediante apposite rampette poichè la metà di edificio posto a monte è situato ad un livello superiore rispetto a quella di valle di circa 1.50 m.

È, inoltre, presente un piccolo fabbricato esterno ad uso lavanderia a servizio dell'edificio principale.

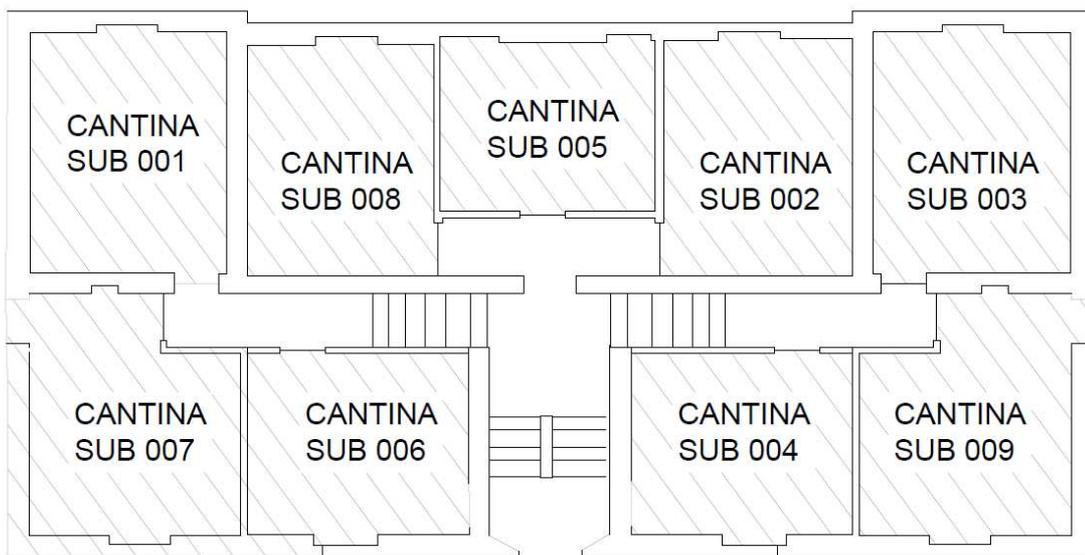


Fig. 2.3 – Suddivisione piano seminterrato.



3. SITUAZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO

L'edificio principale è, allo stato attuale, di fatto inagibile a causa di potenziali situazioni di pericolo dovute a fenomeni diffusi di distacchi dell'intonaco delle facciate e di fessurazioni sulla muratura portante della facciata lato Nord.

Per quanto riguarda, invece, il piccolo fabbricato di servizio ad uso lavanderia, si rileva una situazione strutturale significativamente precaria.

4. DESCRIZIONE METODO DI STIMA

Per la stima dell'immobile si utilizza il procedimento per analogia utilizzando le valutazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite, nel caso in oggetto, al semestre n.2 – anno 2020 per il comune di Marzabotto – fascia centrale Capoluogo/Pian di Venola (codice di zona B1, microzona catastale n.2) per abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1450	L			
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	L	3,3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	950	L	3,1	3,8	L
Box	NORMALE	700	900	L	2,7	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1450	1700	L			

Fig. 4.1 – Tabella Banca dati quotazioni immobiliare anno 2020 – semestre 2.

Dall'osservazione della tabella di cui al punto precedente si rileva che l'edificio oggetto della stima è assimilabile ad abitazioni di tipo economico per le quali i valori di mercato oscillano tra 750 e 950 €/m² e, pertanto ne consegue che la stima del valore di mercato iniziale, suddivisa per alloggio, risulta essere la seguente:



SUB	superficie	Valore mercato		Stima	
		min	max	min	max
[-]	[m2]	[€/m2]	[€/m2]	[€]	[€]
1	51,98	750	950	38.985,00 €	49.381,00 €
2	45,88	750	950	34.410,00 €	43.586,00 €
3	51,98	750	950	38.985,00 €	49.381,00 €
4	51,98	750	950	38.985,00 €	49.381,00 €
5	45,88	750	950	34.410,00 €	43.586,00 €
6	51,98	750	950	38.985,00 €	49.381,00 €
7	51,98	750	950	38.985,00 €	49.381,00 €
8	45,88	750	950	34.410,00 €	43.586,00 €
9	51,98	750	950	38.985,00 €	49.381,00 €

Fig. 4.2 – Tabella valore di mercato iniziale degli alloggi.

Risulta però necessario riparametrizzare il valore di mercato iniziale in funzione della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile utilizzando i seguenti coefficienti parziali:

- Coefficiente di differenziazione per livello di piano – edifici senza ascensore variabile in funzione del piano tra $0,95 \div 1,00$;
- Coefficiente vetustà per fascia di periodo temporale pari a $0,70$;
- Coefficiente energetico considerato cautelativamente per classe “G” pari a -360 €/m^2 per il valore di mercato minimo e pari a -400 €/m^2 per il valore di mercato massimo;
- Coefficiente di qualità per immobili di edilizia economica popolare pari a $0,80$;
- Coefficiente di qualità per abitazioni senza doppio servizi, con un minimo di 4 locali pari a $0,95$;
- Coefficiente di qualità per abitazioni senza balconi a partire dal primo piano pari a $0,85$;
- Coefficiente di qualità per abitazioni in zone sprovviste di trasporti pubblici pari a $0,95$.

Applicando, pertanto, i coefficienti riduttivi sopra descritti è stato possibile ricavare il valore di mercato minimo ed il valore di mercato massimo dei singoli alloggi calibrato sulle effettive condizioni del fabbricato.



SUB	superficie	Valore mercato riparametrizzato	
		min	max
[-]	[m2]	[€]	[€]
1	51,98	9.538,63 €	13.451,91 €
2	45,88	8.419,24 €	11.873,29 €
3	51,98	9.538,63 €	13.451,91 €
4	51,98	8.107,83 €	11.434,12 €
5	45,88	7.156,35 €	10.092,30 €
6	51,98	8.107,83 €	11.434,12 €
7	51,98	8.107,83 €	11.434,12 €
8	45,88	7.156,35 €	10.092,30 €
9	51,98	8.107,83 €	11.434,12 €
TOTALE		74.240,53 €	104.698,18 €

Fig. 4.3 – Tabella valore di mercato riparametrizzato degli alloggi.

5. CONCLUSIONI

In considerazione dello stato di degrado e delle condizioni statiche, è ragionevole affermare che il recupero e/o la ristrutturazione del fabbricato in oggetto debba necessariamente essere del tipo globale esteso a tutti gli alloggi e tutti i piani dell'edificio e, pertanto, si ritiene che si debba alienare il fabbricato a corpo in quanto il procedimento per singoli alloggi risulterebbe di scarsa appetibilità a causa delle necessità di ristrutturazione globale.

Inoltre, all'interno del processo di stima in oggetto non è stato possibile valutare nel dettaglio l'importo relativo alla demolizione ed allo smaltimento del piccolo fabbricato esterno ad uso lavanderia a causa dell'elevata incertezza dovute alle caratterizzazioni, ma è ragionevole ipotizzare che tale importo qualitativamente non sia inferiore a 30.000 €.

Premesso quanto sopra, dall'analisi della tabella di fig. 4.3 della presente Relazione si rileva che l'importo variabile tra il valore minimo ed il valore massimo di stima è sostanzialmente corrispondente alla stima qualitativa degli oneri per la demolizione e smaltimento del piccolo fabbricato esterno e, per tale motivo, si ritiene ragionevole stabilire quale prezzo a base d'asta il valore minimo corrispondente a 74.240,53 €.