



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"

Ufficio Patrimonio

RELAZIONE DI STIMA
RELATIVA AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
SEGUENTE IMMOBILE:
APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA SITI NEL
CONDOMINIO "LA CAMPANA"
POSTO NEL CAPOLUOGO DI VERGATO (BO),
VIA A. COMANI N. 20/1



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"

Ufficio Patrimonio

Il Responsabile dell'Unità Operativa in epigrafe, **Arch. Katia Lenzi**, è stata incaricata dall'Amministrazione Comunale di redigere la perizia di stima di un compendio immobiliare costituito da un appartamento ed un'autorimessa di proprietà del Comune di Vergato (Bo), posti nel Condominio "La Campana" sito in Via A. Comani n. 20/1 del Capoluogo.

La presente perizia si è sviluppata nei seguenti capitoli:

- SCOPO DELLA STIMA;
- UBICAZIONE IMMOBILI E CONSISTENZA SUPERFICIALE;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- CONFINI;
- PROPRIETÀ;
- PROVENIENZA DEL BENE;
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI-SERVITU';
- REGIME FISCALE;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- DESCRIZIONE DEI BENI;
- STIMA DEI BENI;

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative.

A conforto si sono esaminate fonti quali Agenzia del Territorio, Valori OMI ed Agenzie Immobiliari del territorio.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce per il calcolo alla superficie commerciale ricavata secondo gli usi.

Piazza Capitani della Montagna n. 1 – 40038 Vergato (Bo) Tel. 051.6746708 Fax. 051.912034

pec: comune.vergato@cert.provincia.bo.it mail: sue@comune.vergato.bo.it

Responsabile dell' Unità Operativa: **Arch. Lenzi Katia**

Istruttore tecnico: **Arch. Facciorusso Giovanni**

Istruttore tecnico: **Geom. Zaccanti Giampaolo**

Segreteria Amministrativa: **Sig.ra Aldrovandi Paola**



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"

Ufficio Patrimonio

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è determinare il più probabile prezzo ricavabile da porre a base d'asta in previsione di un'alienazione da parte del Comune tramite procedura di asta pubblica.

UBICAZIONE IMMOBILI E CONSISTENZA SUPERFICIALE

L'appartamento è posto al secondo piano dell'edificio il quale si sviluppa su tre piani, ed un piano rialzato, quindi quattro piani fuori terra, e due interrati, per un totale di quattordici appartamenti e sedici autorimesse poste al primo piano interrato lato nord, pertinentziali queste degli appartamenti, dove pertanto è posta l'autorimessa da stimare unitamente all'appartamento.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso dell'alloggio, da una cucina abitabile, da un disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno principale, uno di servizio oltre un vano ad uso ripostiglio. Dalle porte finestre dei locali soggiorno e camera matrimoniale si accede a due balconi.

La distribuzione dei locali è rilevabile in dettaglio dalla pianta dell'appartamento, Allegato 1 alla presente relazione.

L'autorimessa, posta al primo piano interrato, è accessibile tramite una rampa carraia sulla Via A. Comani ed un corsello di manovra. Essa è di dimensioni che assicurano il parcheggio di due auto di stazza media (vedi documentazione fotografica, Allegato 3 e pianta Allegato 2 alla presente).

Dal punto di vista dimensionale si è calcolata la superficie delle due unità immobiliari secondo gli usi commerciali in vigore nel territorio e precisamente.

Calcolo della superficie compresi i muri esterni valutati al 100%, quelli interni confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni valutati al 50%, balconi calcolati al 33%, autorimesse calcolate al 50%.

Le risultanze in base alla metodologia di calcolo adottata sono le seguenti:

- Appartamento: superficie commerciale mq. 111,67
- Balconi mq. 9,80 x 0,33 = superficie commerciale mq. 3,23
- Totale superficie commerciale appartamento
compresi i due balconi **mq. 114,90**
- Autorimessa mq. 35,10 x 0,50 superficie commerciale **mq 17,55**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Piazza Capitani della Montagna n. 1 – 40038 Vergato (Bo) Tel. 051.6746708 Fax. 051.912034

pec: comune.vergato@cert.provincia.bo.it mail: sue@comune.vergato.bo.it

Responsabile dell' Unità Operativa: **Arch. Lenzi Katia**

Istruttore tecnico: **Arch. Facciorusso Giovanni**

Istruttore tecnico: **Geom. Zaccanti Giampaolo**

Segreteria Amministrativa: **Sig.ra Aldrovandi Paola**



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"

Ufficio Patrimonio

Catasto Fabbricati del Comune di Vergato (Bo) , intestati a: Comune di Vergato (BO) – C.F. 80207790587 - proprietario per l'intero;

- **Appartamento** Foglio 45 mappale 468 subalterno 23 categoria A/3 classe 2 vani 6 Rendita € 449,32;
 - **Autorimessa** Foglio 45 mappale 468 subalterno 30 categoria C/6 classe 3 mq. 34 rendita € 180,86;
- Si allegano le visure catastali per immobili (All. 4 e 5), nonché le planimetrie catastali (All. 6 e 7).

CONFINI

Appartamento - Ragioni Milani, Giusti e vano scale comune;

Autorimessa - cavedio e corsello comuni, Demanio dello Stato.

PROPRIETÀ

Comune di Vergato (Bo) – C.F. 80207790587 - Proprietario per l'intero.

Competono alla proprietà dei beni oggetto di stima i principali diritti sulle parti comuni del condominio in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 117 e s.m.i. del Codice Civile e come dettagliatamente indicato nell'elaborato planimetrico presentato al Catasto fabbricati congiuntamente alla denuncia del fabbricato ed utilizzato in tutti gli atti di vendita delle varie unità immobiliari costituenti il condominio. (All. 8)

PROVENIENZA DEL BENE

Le due unità immobiliari sono pervenute in proprietà al Comune a seguito di Decreto dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Emilia Romagna n. 4905/2015 del 31-03-2015 emesso in base a quanto previsto all'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito con modificazioni con legge 09 agosto 2013 n. 98 (all. 9).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

Non risultano atti pregiudizievoli o particolari servitù gravanti sui beni da stimare, salvo eventuali servitù attive e passive se aventi ragioni legali di essere.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

INDAGINE AMMINISTRATIVA- URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

La costruzione dell'edificio in cui sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di perizia è stata autorizzata con il rilascio della Concessione Edilizia da parte del Comune di Vergato (Bo) n. 408 in data 16.05.1983 (All.10) e successive Concessioni Edilizie relative a Varianti in corso d'opera, Variante n. 1 Concessione Edilizia n. 408 del 29.11.1983 (All. 11), Variante n. 2 Concessione Edilizia n. 408 del 07.05.1985 (All.12).

Il confronto tra lo stato legittimo di cui ai titoli abilitativi precedentemente richiamati e lo stato di fatto attuale non ha evidenziato differenze piano altimetriche, conseguentemente si può dichiarare l'attuale stato di fatto legittimo.

Per l'intero edificio è stato rilasciato dal Comune di Vergato (Bo) il Certificato di abitabilità prot. n. 3071 in data 17.06.1986 (All. 13).

Dopo tale data non risultano rilasciati altri titoli abilitativi edilizi né eseguite opere rispetto allo stato legittimo.

Non si sono reperite le certificazioni relative all'impianto elettrico, igienico sanitario e del gas domestico mentre risulta depositato il collaudo statico delle opere in cemento armato dell'edificio ai sensi della Legge n. 1086 del 05.11.1971.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero da persone, mentre sono presenti all'interno dell'appartamento alcuni arredi e lampadari che sono ricompresi nella vendita.

Qualora l'aggiudicatario dell'asta non ritenesse di usufruire di tali arredi, essi verranno rimossi e trasportati al magazzino Comunale a cura e spese del Comune.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il toponimo assunto per il condominio di "La Campana" deriva dal nome dell'esercizio pubblico storicamente ubicato nel lotto poi utilizzato per la costruzione, esercizio che le cronache indicano esistente all'ingresso del paese sin dall'ottocento con servizio di osteria, trattoria ed alloggio per i viandanti, oltre al servizio di stalla per il ristoro dei cavalli.

Il fabbricato che ricomprende le due unità immobiliari da stimare è oggi ubicato in posizione particolarmente felice rispetto a tutti i servizi del Capoluogo di Vergato, esso infatti dista dalla scuola

Piazza Capitani della Montagna n. 1 – 40038 Vergato (Bo) Tel. 051.6746708 Fax. 051.912034

pec: comune.vergato@cert.provincia.bo.it mail: sue@comune.vergato.bo.it

Responsabile dell' Unità Operativa: **Arch. Lenzi Katia**

Istruttore tecnico: **Arch. Facciorusso Giovanni**

Istruttore tecnico: **Geom. Zaccanti Giampaolo**

Segreteria Amministrativa: **Sig.ra Aldrovandi Paola**



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"

Ufficio Patrimonio

elementare circa 100 mtl, dalla scuola media circa 300 mtl come pure dalla stazione ferroviaria e non più di 250 mtl dalla Piazza dei Capitani della Montagna nel centro del Paese. Inoltre il raccordo della Via A. Comani con la strada Statale Porrettana in direzione Bologna è a circa 70 mtl.

Oltre a questi aspetti logistici si deve rilevare che l'edificio confina ad Est con il Fiume Reno per cui l'affaccio da questo lato, dove peraltro guarda per il 90% l'appartamento da stimare, risulta particolarmente pregiato dal punto di vista paesaggistico. L'architettura del fabbricato si presenta di fattura ricercata con un aspetto non comune, caratterizzato da bow windos e rientranze armoniose che ne definiscono un aspetto alquanto gradevole.

La facciata principale sulla via Comani è arretrata rispetto alla strada con interposta un'area a giardino dotato di impianto pluvirriguo automatico ed all'esterno della recinzione è presente un'area adibita a parcheggio pertinenziale privato ad uso dei soli condomini, dotato di catene antiestranei motorizzate con telecomando.

Al centro vi è l'ingresso pedonale protetto da una pensilina che si protrae sino al portone d'ingresso con ai lati le aree verdi costituenti il giardino.

All'estremità sinistra è presente il cancello della rampa di accesso alle autorimesse motorizzato FAAC con telecomando.

L'edificio è dotato di impianto ascensore OTIS idraulico.

Le scale ed i pianerottoli sono di granito sardo con corrimano in legno ed ampia vetrata a tutt'altezza del vano dotata di sopraluce dove è installato anche il logo del condominio a forma di campana.

Dal punto di vista della coibentazione termica l'edificio è a struttura di cemento armato con tamponamento in blocchi termici Poroton ed intonaco esterno, il tetto è a falde con tegole in cemento colore cotto.

Le pareti divisorie degli appartamenti sono doppie con interposto pannello fonoassorbente.

La rampa di accesso alle autorimesse è di cemento e quarzo a spina di pesce colore rosso mentre il corsello di manovra e le autorimesse sono pavimentate con gres rosso.

L'impianto di riscaldamento è funzionante a gas metano ed è del tipo centralizzato dotato di conta calorie per ogni appartamento, quindi la ripartizione delle spese è fatta in base all'effettivo consumo. Si tenga conto che tale soluzione è oggi obbligatoria per tutti gli edifici di consistenza superiore ai quattro appartamenti. I radiatori all'interno dell'appartamento sono in alluminio muniti di valvole termostatiche.

L'appartamento è dotato di porta blindata rivestita in legno Rovere, della stessa essenza lignea sono le porte interne tamburate e dotate di maniglie Olivari in ottone.

L'unico vano con vista a sud è una camera cui si accede tramite una porta blindata, venendo così il vano



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"

Ufficio Patrimonio

a costituire un caveau personale.

Le tre camere sono pavimentate con parquet di listelli di rovere, i bagni ed il ripostiglio in ceramica mentre il soggiorno, la cucina ed il disimpegno zona notte sono pavimentati in granito sardo levigato in opera.

L'appartamento è dotato di cassaforte a muro con combinazione, videocitofono, cronotermostato e mobiletto incassato per il conta calorie.

Gli infissi delle finestre sono in legno Douglas naturale dotati di vetrocamera, sono inoltre presenti tapparelle avvolgibili in pvc di cui quella del soggiorno motorizzata elettricamente.

Il bagno principale è dotato di vasca mentre in quello di servizio vi è un box doccia e l'attacco della lavatrice.

La rubinetteria dei bagni è di marca Ansa ed i miscelatori sono termostatici.

Dato il lungo tempo trascorso senza che l'appartamento fosse abitato si renderà necessaria una verifica e revisione dell'intera rubinetteria.

Per quanto riguarda il restante stato dell'appartamento si deve rilevare che lo stesso è da considerarsi buono ed immediatamente usufruibile.

Per quanto attiene l'autorimessa essa è dotata di basculante in lamiera verniciata con funzionamento di apertura-chiusura elettrica con meccanismo FAAC a telecomando, nell'angolo immediatamente a ridosso del portone vi è installato un lavandino con rubinetto di acqua fredda, una parete rivestita in ceramica è posta ai lati del lavandino.

Il locale è servito da impianto elettrico ed è pavimentato in gres rosso come il corsello di manovra.

Le dimensioni interne nette di circa mtl 10,80x2,95 consentono il parcheggio di due autovetture di medie dimensioni con residuo spazio all'estremità del locale, questo è attualmente delimitato da una parete in cartongesso mobile a creare un angolo cantina.

Si deve evidenziare che l'autorimessa è posta in direzione esatta della rampa di accesso dalla via Comani, pertanto in posizione molto comoda all'ingresso delle auto non necessitando di alcuna manovra per infilare il portone basculante.

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato con l'ausilio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed anche di operatori settoriali in zona, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento in condizioni



COMUNE DI VERGATO

Città Metropolitana di Bologna

Area "Servizi per la Collettività e il Territorio" - U. O. "Urbanistica Edilizia Ambiente e Patrimonio"

Ufficio Patrimonio

normali di mercato, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come segue:

- Valore appartamento
commerciali mq. 114,90 x € 1.700,00/mq. = € **195.330,00**
- Valore autorimessa
Commerciali ragguagliati mq. 17,55 x € 1.700,00/mq. = € **29.853,00**
- **Valore totale = ... € 225.165,00**

Considerata la modalità di vendita tramite asta paragonabile ad asta giudiziaria, dato il periodo particolarmente delicato ed asfittico per il mercato immobiliare, ancor più accentuato nei centri della Provincia, si propone un abbattimento del prezzo ipotizzato di circa il 15%, proponendo il prezzo in cifra tonda da porre a base d'asta pari ad € **190.000,00** (diconsi euro centonovantamila/00)

Ciò è quanto la scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover depositare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Vergato (Bo), 23 Settembre 2015

Il Responsabile dell'Unità Operativa

Arch. Lenzi Katia

Allegati:

- 1) Pianta dell'appartamento
- 2) Pianta dell'autorimessa
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visura catastale appartamento
- 5) Visura catastale autorimessa
- 6) Planimetria catastale appartamento
- 7) Planimetria catastale autorimessa
- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Atto di provenienza
- 10) Concessione edilizia originaria
- 11) Concessione edilizia variante n. 1
- 12) Concessione edilizia variante n. 2
- 13) Certificato di Abitabilità

Piazza Capitani della Montagna n. 1 – 40038 Vergato (Bo) Tel. 051.6746708 Fax. 051.912034

pec: comune.vergato@cert.provincia.bo.it mail: sue@comune.vergato.bo.it

Responsabile dell' Unità Operativa: **Arch. Lenzi Katia**

Istruttore tecnico: **Arch. Facciorusso Giovanni**

Istruttore tecnico: **Geom. Zaccanti Giampaolo**

Segreteria Amministrativa: **Sig.ra Aldrovandi Paola**