

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILE CONDOMINIALE AD USO RESIDENZIALE UBICATO IN PIANORO, VIA O. GARGANELLI 2, FINALIZZATA ALLA VENDITA SUL LIBERO MERCATO

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare, di proprietà del Comune di Pianoro, posta nel Comune di Pianoro, località Pian di Macina, in via O. Garganelli 2, contraddistinta al foglio 25, mappale 40, sub 8, e foglio 25, mappale 40, sub 28, posto auto

Tale valutazione è finalizzata alla vendita sul libero mercato del bene in oggetto, nello stato di fatto attuale.

Provenienza e regolarità Edilizia

Il bene è pervenuto al Comune di Pianoro dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con sede a Roma, giusto atto di cessione e compravendita in data 05 dicembre 2002, repertorio n° 6393.

Non sono stati reperiti precedenti edilizi.

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano difformità, quali il differente posizionamento del muro divisorio tra bagno e zona giorno, riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria, ai sensi art. 16 bis, nonché difformità rientranti nelle casistiche dell'art. 19 *bis* della L.R. 23/2004.

Estremi catastali

L'immobile è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Pianoro con la seguente rappresentazione:

Foglio 25, particella n. 40, sub 8, categoria A4, Classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 122,40

Foglio 25, particella n. 40, sub 28, categoria C6, Classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 61,97

Destinazione urbanistica

P.S.C. Variante 2/2015

- completamente Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 22 PSC)
- completamente Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati per funzioni miste manifatturiere e terziarie o la cui evoluzione è indirizzabile verso funzioni miste o terziarie (Art. 23 PSC)
- completamente Aree dei terrazzi alluvionali (Art. 56 PSC)
- completamente Sistema collinare (Art. 33 PSC)
- completamente Fasce di pertinenza fluviale (Art. 49 PSC)
- completamente Unità di paesaggio - Udp n.6: Fondovalle Pianoro (Art. 32 PSC)

R.U.E. Variante 6/2017

- completamente AC_1b, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità (Art. 38 RUE)

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1b, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi: - usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):

U.2 Attività ricettive

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari

U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali. U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali

Descrizione dell'immobile

L'edificio, risalente all'immediato secondo dopoguerra, è costituito da un corpo di fabbrica indipendente su quattro lati, realizzato in muratura in mattone pieno a più teste intonacata e tinteggiata, i solai intermedi sono in laterocemento tipo SAP, il coperto ha quattro acque con rivestimento in tegole in laterizio. L'immobile, privo di ascensore, si sviluppa su tre piani fuori terra ed una piano seminterrato occupato dalle cantine, realizzato parte in pietra viva sbazzata, parte in muratura a più teste.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Le parti comuni necessitano di manutenzione.

L'unità abitativa in oggetto abbisogna di interventi di manutenzione e riammodernamento.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi sono in legno, privi vetrocamera, le ante esterne sono in legno. Il riscaldamento è autonomo, a gas. Gli impianti sono da adeguare alla normativa.

Nel cortile del condominio, infine si trova il posto auto di proprietà, regolarmente accatastato.

Metodologia di valutazione

Oggetto della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, ovvero il valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Tale valore è determinato secondo un procedimento fondato sulla comparazione che lo raffronta con i valori di mercato di beni analoghi per caratteristiche posti in Pianoro.

Sono presi in esame i valori medi di zona forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre dell'anno 2019, nonché valori medi presenti sul libero mercato di zona. La valutazione è espressa sulla superficie lorda, comprensiva dei muri.

Valutazione:

Ai fini della classificazione OMI l'immobile è situato in fascia definita periferica, frazione di Pian di Macina, zona D5, microzona 0; si prendono in esame gli immobili a destinazione abitazioni di tipo economico, stato normale.

Tale valutazione, come da tabella, variano da un minimo di 1600 €/mq, ad un massimo di € 1900/mq, ed un valore di locazione compreso tra un minimo di 4,00 €/mq ed un massimo di 5,00 €/mq.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima per comparazione, si è provveduto anche ad assumere informazioni presso la stampa locale specializzata delle agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento ad immobili di normale e scarso stato di conservazione; inoltre sono stati consultati i valori disponibili presso l'Agenzia del Territorio per le

quotazioni Immobiliari nella zona di Pian di Macina.

L'indagine di mercato riferita alle agenzie immobiliari di zona indica per gli immobili con uno stato conservativo definito 'da ristrutturare' la valutazione è compresa tra un valore di €/mq. 1.300,00 – 1.000,00 e per la locazione un valore medio compreso tra un minimo di €/mq 7,00 ad un massimo di €/mq 9,00 calcolata in base alla superficie lorda, per immobili di simile metratura. Pertanto, visto lo stato di generale usura dell'immobile e le peculiari caratteristiche localizzative si ritiene equa la valutazione di € 1150 €/mq

	MQ	€/MQ	COEFF.	TOT.
SUPERFICIE UTILE LORDA PIANO PRIMO	47	1150	1	54.050
CANTINA SEMINTERRATO (CORPO)	1	5000	1	5000
POSTO AUTO (CORPO)	1	5000	1	5000
				64.050

N.B. Le superfici sono computate lorde, comprensive dei muri perimetrali.

Conclusioni

Il più probabile valore dell'immobile viene stabilito in € 64.050.

PERTANTO IL VALORE A BASE D'ASTA, TENUTO CONTO DELLA RIDUZIONE PERCENTUALE DEL 15% SUL VALORE DELLA PERIZIA, ANCHE IN CONSIDERAZIONE DI SPECIFICI FATTORI DECREMENTATIVI QUALI LO STATO DI CONSERVAZIONE, LA LOCALIZZAZIONE IN FRAZIONE, ETC..., VIENE FISSATO IN € 54.442,50, ARROTONDATO A 54.500,00

Per quanto concerne la locazione, tenendo conto dei valori OMI e dei valori medi di mercato di zona rilevati, al fine della locazione si determina un possibile canone mensile di € 400,00 nello stato di manutenzione attuale, con interventi minimi di manutenzione ordinaria ed imbiancatura.

N.B. A CURA DELL'ACQUIRENTE DOVRA' ESSERE PRESENTATO IDONEO TITOLO EDILIZIO IN SANATORIA

Pianoro, 27/07/2020

II RESPONSABILE AREA VI
ASSETTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO
Arch. Loredana Maniscalco
(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- Tabella valori omi
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica

VALORI OMI-anno 2019-secondo semestre



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: **BOLOGNA**

Comune: **PIANORO**

Fascia/zona: **Periferica/FRAZIONE DI PIAN DI MACINA**

Codice zona: **D5**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Capannoni tipici**

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2100	L	4,5	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2400	L	5,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	1900	L	4	5	L
Box	Normale	950	1300	L	4	5,7	L



VISURA STORICA PER IMMOBILE



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2020

Data: 27/07/2020 - Ora: 09:57.01 Fine

Visura n.: T45382 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIANORO (Codice: G570) Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 25 Particella: 40 Sub.: 8

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		25	40	8			A/4	3	3 vani	Totale: 45 m ² Totale escluse aree scoperte** : 45 m ²	Euro 122,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIAGARGANELLI O. piano: 2-S1:												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANORO con sede in PIANORO			00586340374*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/2002 Trascrizione in atti dal 07/01/2003 Repertorio n. 6393 Rogante: SANTA DRAGO Sede: PIANORO Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 413.1/2003)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G570 - Sezione - Foglio 25 - Particella 40

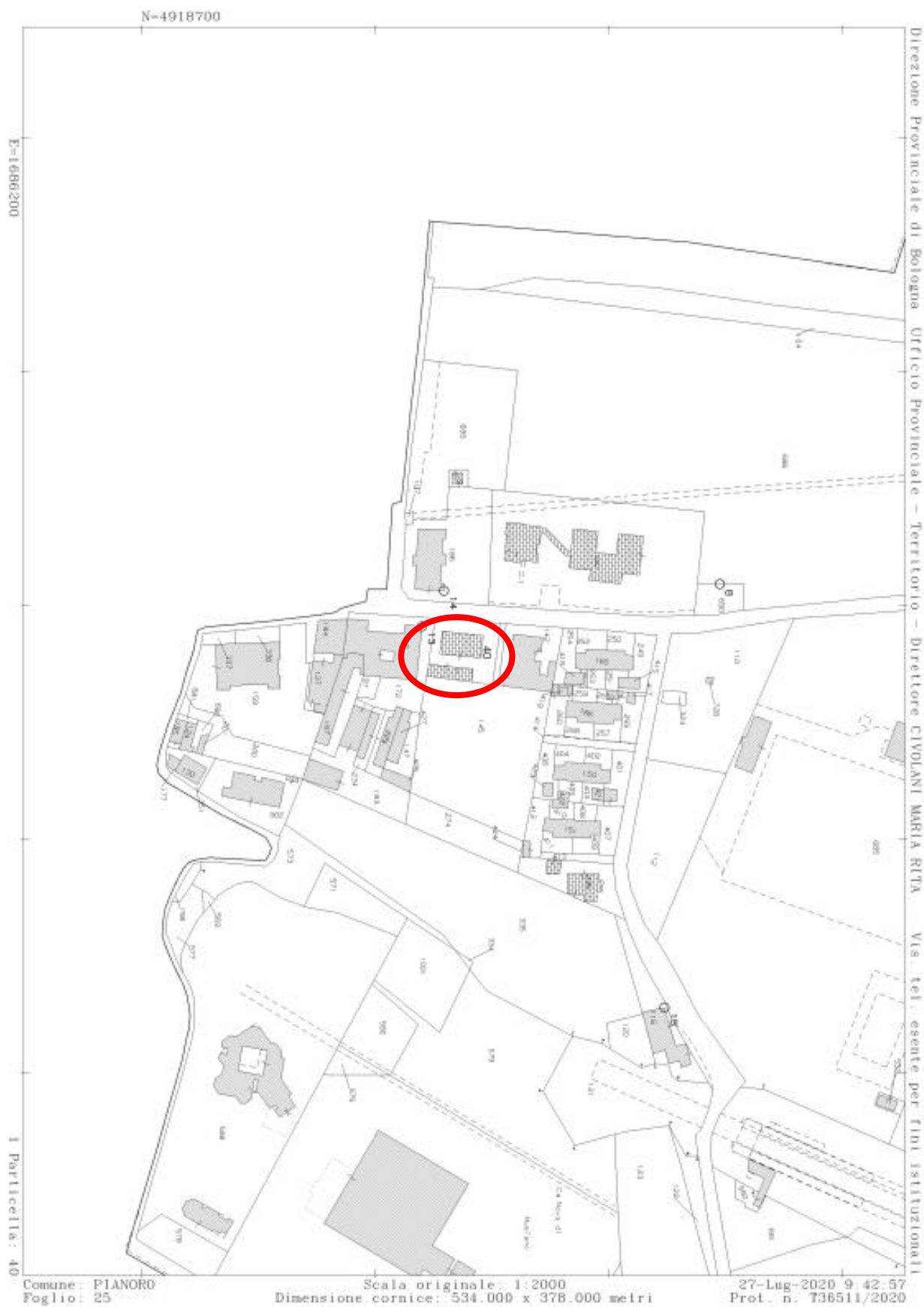
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ESTRATTO DI MAPPA (non in scala)



PLANIMETRIA CATASTALE (non in scala)

Data presentazione: 06/06/1952 - Data: 31/10/2014 - n. T252558 - Richiedente: PLOSLV63A71A944Y

5668



MINISTERO DELLE FINANZE

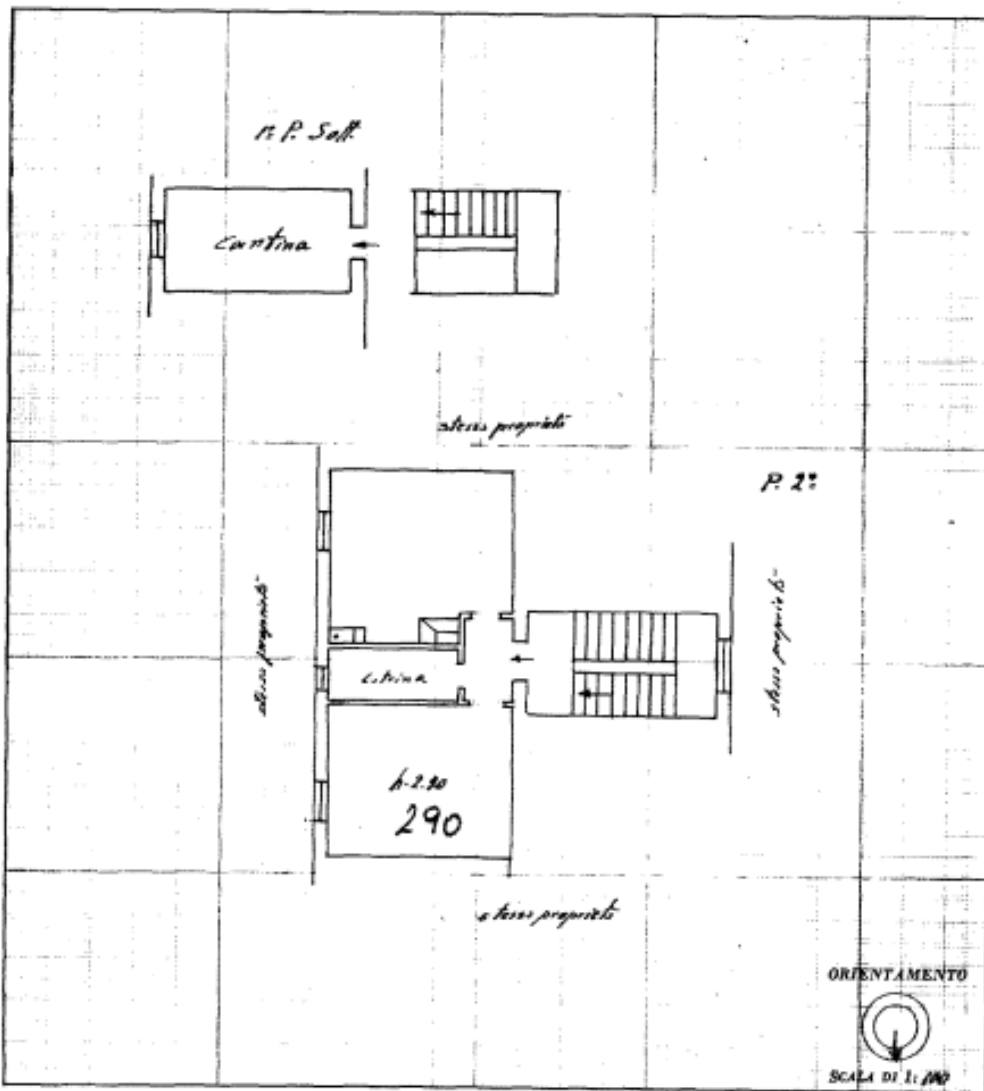
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

III NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. D. CATASTO, LEGGE 13 APRILE 1926-877, N. 443)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pianoro Via Demasio delle Stab. in Gubbio Ent. Aut. Case Popolari - Bologna
 Dina Demasio delle Stab. in Gubbio Ent. Aut. Case Popolari - Bologna
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tribunale Civili e del Commercio di

F25 n. 4/8



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 6 GIU. 1952	F 25 N 40 sub 8

Compilata da: l'Ufficio del
Geom. Giovanni Ricci
 Iscritto all'Albo da
 della Provincia di
 DATA 22-5-952
 Firma: Giovanni Ricci

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2014 - Comune di PIANORO (G570) - < Foglio: 25 - Particella: 40 - Subalterno: 8 >
 VIA GARGANELLO, piano: 2-S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/06/1952 - Data: 31/10/2014 - n. T252558 - Richiedente: PLOSLV63A71A944Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Prospetto, vista da nord ovest



Prospetto, vista da nord est





Vista posti auto riservati



Soggiorno-cottura



Soggiorno-cottura



Camera da letto



Bagno



Cantina posta al piano seminterrato



Cantina posta al piano seminterrato