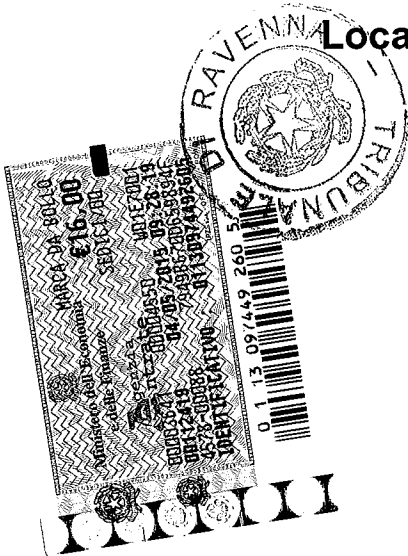


## Relazione di stima di immobili sito in Comune di Bologna

**Locali uso negozio e posti auto - Via Pietro Lianori**



Il sottoscritto ingegnere Simone Bastari iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto incarico dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED], di redige la seguente perizia valutativa degli immobili di sua proprietà:

**COMUNE DI BOLOGNA**

**n. 4 LOCALI COMMERCIALI;**

**n. 25 POSTI AUTO e n. 2 LOCALI DI DEPOSITO AI PIANI 1° E 2° INTERRATO  
IN UN COMPLESSO RESIDENZIALE/COMMERCIALE.**

Previo sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e raccolta degli aspetti economico-estimativi, si esaminano di seguito gli elementi distintivi del compendio, procedendo alla valutazione dei beni.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Bologna (Codice A944)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq	Rendita Euro
119	613	299	C/1	4	220 mq	5.646,94
119	613	300	C/1	4	88 mq	2.258,78
119	613	302	C/1	4	70 mq	1.796,75
119	613	303	C/1	4	103 mq	2.643,79
119	613	305	C/2	1	7 mq	23,14
119	613	310	C/2	1	13 mq	42,97

Comune di Bologna (Codice A944)

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
1	119	613	166	C/6	3	20 mq	196,25	1° int
2	119	613	173	C/6	3	20 mq	196,25	1° int
3	119	613	188	C/6	3	20 mq	196,25	1° int
4	119	613	195	C/6	3	14 mq	137,38	1° int
5	119	613	213	C/6	3	13 mq	127,56	1° int
6	119	613	227	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
7	119	613	228	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
8	119	613	229	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
9	119	613	230	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
10	119	613	242	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
11	119	613	252	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
12	119	613	255	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
13	119	613	258	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
14	119	613	259	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
15	119	613	260	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
16	119	613	264	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
17	119	613	266	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
18	119	613	267	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
19	119	613	268	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
20	119	613	269	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
21	119	613	272	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
22	119	613	273	C/6	3	14 mq	137,38	2° int
23	119	613	277	C/6	3	13 mq	127,56	2° int
24	119	613	319	C/6	3	13 mq	127,56	2° int
25	119	613	320	C/6	3	13 mq	127,56	2° int

Al N.C.E.U. gli immobili risultano intestati e in piena proprietà alla [REDACTED]  
[REDACTED]

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di una palazzina con destinazione prevalentemente residenziale oltre che commerciale al piano terra realizzata nel 2008, nella periferia della città in prossimità della stazione centrale.

Le unità in oggetto sono costituite da:

**4 Negozi al Piano Terra** – 4 locali commerciali aventi le seguenti consistenze:

*Part. 613 sub 299* - superficie lorda di circa 255 mq,

*Part. 613 sub 300* - superficie lorda di circa 100 mq,

*Part. 613 sub 302* - superficie lorda di circa 80 mq,

*Part. 613 sub 303* - superficie lorda di circa 120 mq.

Nell'unità immobiliare distinta al sub 299 occorrono dei lavori di completamento (pavimenti e controsoffittature) stimati intorno a 25.000 € comprensivi di IVA ed oneri tecnici.

**2 locali di deposito al Piano 1° Interrato** – locali accessori adibiti a locali di deposito-cantina, aventi le seguenti consistenze:

*Part. 613 sub 305* - superficie lorda di circa 8 mq;

*Part. 613 sub 310* - superficie lorda di circa 15 mq.

**5 Posti auto al Piano 1° Interrato** - aventi le seguenti consistenze:

*Part. 613 sub 166-173-188* - superficie lorda di circa 22 mq;

*Part. 613 sub 195-213* - superficie lorda di circa 15 mq.

**20 Posti auto al Piano 2° Interrato** - aventi ciascuno una superficie lorda di circa 15 mq.

#### GIUDIZIO DI STIMA SOMMARIA

La metodologia adottata è quella di assumere come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili simili comprendente l'incidenza delle porzioni accessorie oltre allo stato generale di manutenzione.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Per una corretta applicazione del criterio di stima sopra citato si è proceduto all'assunzione dei valori unitari da porre a base della perizia mediante indagini di mercato svolte raccogliendo valori, nei limiti delle conoscenze e delle notizie riscontrate in loco in base ad indagini da fonti fiduciarie, tenuto conto di altri prezzi praticati nella zona per immobili simili confrontati con quelli riportati da accreditate banche dati di seguito riportate:

Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Bologna:

1° semestre anno 2014

Residenziale: abitazioni civili:

*normale*: 2.200,00 ÷ 2.800,00 €/mq – *ottimo*: 2.500,00 ÷ 3.300,00 €/mq.

box auto: 1.800,00 ÷ 2.600,00 €/mq.

Commerciale: negozi

*normale*: 1.500,00 ÷ 2.000,00 €/mq – *ottimo*: 2.400,00 ÷ 3.000,00 €/mq.

Nella valutazione si è tenuto conto oltre che delle caratteristiche del bene, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi, stato di manutenzione e conservazione anche della posizione e soprattutto di tutte quelle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche per le quali una diretta valutazione non è possibile ma che tuttavia influenzano il valore degli immobili.

Considerata l'ubicazione degli immobili, la zona, la posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde e la viabilità, l'area esterna a disposizione, ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima,

ritengo di poter dare una valutazione in base alle superfici ed al costo unitario valutabile, attraverso il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, come di seguito:

Negozio **Sub 299**: 255 mq x **2.500,00 €/mq** = 637.500,00 €

*In tale unità immobiliare occorrono lavori di completamento (pavimenti e controsoffittature) stimati circa 25.000 € comprensivi di IVA ed oneri tecnici, che pertanto sono da sottrarre al valore del bene.*

**Totale valore di mercato applicabile 615.000,00 €**

Negozio **Sub 300**: 100 mq x **2.500,00 €/mq** = 250.000,00 €

**Totale valore di mercato applicabile 250.000,00 €**

Negozio **Sub 302**: 80 mq x **2.500,00 €/mq** = 200.000,00 €

**Totale valore di mercato applicabile 200.000,00 €**

Negozio **Sub 303**: 120 mq x **2.500,00 €/mq** - 25.000 € = 300.000,00 €

**Totale valore di mercato applicabile 300.000,00 €**

**Totale valore di mercato NEGOZI applicabile 1.365.000,00 €**

**3 Posti auto** Piano 1° interrato: 22.0 mq x **1.200,00 €/mq** = 26.400,00 €

**Totale valore di mercato applicabile per CIASCUN posto auto 27.000,00 €**

**2 Posti auto** Piano 1° interrato: 15.0 mq x **1.200,00 €/mq** = 18.000,00 €

**Totale valore di mercato applicabile per CIASCUN posto auto 18.000,00 €**

**25 Posti auto** Piano 2° interrato: 15.0 mq x **1.100,00 €/mq** = 16.500,00 €

**Totale valore di mercato applicabile per CIASCUN posto auto 17.000,00 €**

**Totale valore di mercato POSTI AUTO applicabile 542.000,00 €**

**Locale di deposito (sub 305)**: 8.0 mq x 0.75 x **2.200,00 €/mq** = 13.200,00 €

**Totale valore di mercato applicabile 13.000,00 €**

**Locale di deposito (sub 310):** 15.0 mq x 0.75 x 2.200,00 €/mq = 24.750,00 €

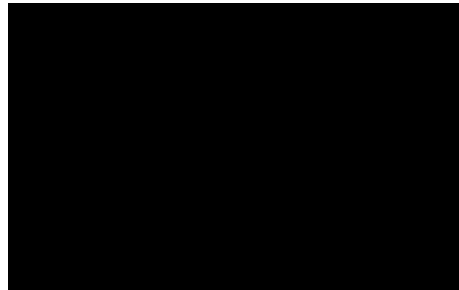
***Totale valore di mercato CANTINE applicabile 38.000,00 €***

**CONCLUSIONI**

Si ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di poter assumere come il più probabile valore di mercato alla data odierna e nello stato attuale, per tutti gli immobili facenti parte del compendio la cifra totale di **1.945.000,00 €**.

Forlimpopoli, 01/12/2014

*Ing. Simone Bastari*



TRIBUNALE DI RAVENNA



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

21 MAG. 2015

3684

L'anno 2015 il giorno \_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, avanti il Cancelliere

sottoscritto, è personalmente comparso l'Ing. Bastari Simone, [REDACTED]

[REDACTED] con studio professionale sito in

[REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della

provincia di Ravenna [REDACTED]; il quale presenta la sua perizia pregandomi di

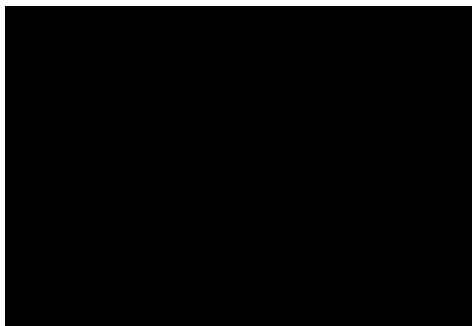
asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta quindi il giuramento di rito,

pronunciando ad alta voce le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto

alle operazioni peritali affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Perito



Il Funzionario  
Il Cancelliere

