

**STUDIO TECNICO ROSSI**

Via Roma, 11

20121 - BOLOGNA (BO)

Partita IVA: 01234567899

Codice fiscale: RSSMRA68D11E463M

Telefono: 051.982211 - Fax: 051.772211

e-mail: ing.mario.rossi@gmail.com

# PERIZIA IMMOBILIARE

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Bologna

**Committente**

**Sig.ra Giulia Bianchi**



Bologna, 15 maggio 2017

Ing. Mario Rossi

# **RIEPILOGO**

## **OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Bologna (BO), Via De Gasperi n. 34.

## **COMMITTENTE**

- BIANCHI Giulia, nata a Bologna (BO) il giorno 6 maggio 1963, residente in Bologna (BO), Via Venezuela n. 12, codice fiscale BNC GLU 63E46 C851X.

## **CONSULENTE TECNICO**

- Ing. Mario Rossi, nato a Bologna (BO) il giorno 17 marzo 1965, residente in Bologna (BO), Via Milano n. 123, codice fiscale RSS MRA 65C17 E463Y, con studio in Bologna (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 1946.

## **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse..

## **1. PREMESSE**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto **Ing. Mario Rossi**, con studio in Bologna (BO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 1946, a seguito dell'incarico ricevuto in data 10 febbraio 2017 da Bianchi Giulia di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Bologna (BO), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### **1.2 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 25 marzo 2017.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

## **2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **2.1 Ubicazione**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Bologna (BO), Via De Gasperi n. 34.

### **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- atto di provenienza;
- visura ipotecaria per immobile.

### 3. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** BOLOGNA (BO)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Via De Gasperi n. 34

#### **Quote di proprietà:**

BIANCHI Giulia (1/1 piena proprietà)

#### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 739, sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, rendita € 557,77

#### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni settanta.

Il tetto è del tipo a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto ai piani terra, primo e secondo del fabbricato sopradescritto, di superficie lorda pari a mq 128,00 circa, oltre a corte pertinenziale estesa a mq 118,00 circa, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 139,80 circa.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: cucina, soggiorno con camino e ripostiglio;
- al piano primo: due camere e bagno.

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ed in parte in pietra a vista, i pavimenti sono in mattonelle di cotto lavorato a mano, di buona fattura. La corte è pavimentata con mattonelle di cotto di pregevole fattura.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, non presentano né scuri interni né persiane esterne e sono protetti da grate in ferro a lavorazione artigianale tipica dei luoghi.

#### **Impianti tecnologici:**

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

#### **Conformità edilizia ed urbanistica:**

Sulla base dei documenti consegnati dal Committente, si è proceduto con un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna per ricercare il titolo edilizio e gli elaborati planimetrici di progetto presentati. L'immobile in oggetto risulta edificato in forza di regolare licenza edilizia n. 1952 del 6 giugno 1974. A seguito del sopralluogo presso l'immobile in oggetto effettuato in data 25 marzo 2017 si è proceduto a confrontare gli elaborati tecnici progettuali con lo stato attuale dei luoghi. Non risultando alcuna difformità tra gli stessi, lo scrivente ing. Mario Rossi, assevera la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Verdi di Bologna in data 5 giugno 1985, repertorio 12345, raccolta 1234, registrato a Bologna in data 10 giugno 1985 al n. 12456, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bologna in data 15 giugno 1985 al n. 12123 (allegato A.1)
- dichiarazione di successione in morte di Bianchi Giuseppe registrata a Bologna in data 9 settembre 2000 al n. 312, vol. 12 (allegato A.2)

### **Ispezioni ipotecarie:**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Bologna dalla data di provenienza, 5 giugno 1985, alla data di aggiornamento della Conservatoria, non sono state rilevate trascrizioni contro, servitù, vincoli o gravami (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli) relative all'immobile in oggetto.

### **Ispezioni catastali:**

L'immobile risulta catastalmente intestato a Mancini Maria per la piena proprietà.

L'intestazione catastale è errata in quanto non è stata ancora volturata la Dichiarazione di Successione della sig.ra Mancini Maria, deceduta in data 2 ottobre 2012.

>> Ai fini della conformità catastale e della continuità nel ventennio, si rende necessario procedere con la voltura catastale ed aggiornamento della ditta catastale.

### **Mappe catastali:**

- Planimetria appartamento (allegato B.3)
- Planimetria garage (allegato B.4)

>> La planimetrie catastali rilevate sono corrispondenti allo stato dei luoghi ed agli elaborati tecnici depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bologna (BO)

### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica, redatto da Geom. Franchini Paolo in data 9 aprile 2017 (allegato C.1)

## 4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE

**Comune:** Bologna (BO)  
**Frazione:**  
**Dati catastali:** Fg. 11, num. 739, sub. 1

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	139,80	100%	139,80
Logge, patii e porticati	20,00	35%	7,00
Mansarde non abitabili	55,00	35%	19,25
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 166,05</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione centrale)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,30
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,16</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (2° semestre 2013)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2013)	€ 1.500,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 1.300,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.400,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 70.279,02  
**Valore per capitalizzazione:** € 155.844,16 = € 6.000,00 / 3,85%  
**Valore medio di mercato:** € 250.403,40 = € 1.300,00 x 1,16 x mq 166,05  
  
**Valore stimato:** € 269.665,20 = € 1.400,00 x 1,16 x mq 166,05  
**Valore stimato arrotondato:** € 269.500,00

**VALORE STIMATO € 269.500,00**  
*(euro duecentosessantannovemilacinquecento/00)*

---

Ing. Mario Rossi

## 6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Ing. Mario Rossi**, con studio in Bologna (BO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 1946, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 269.500,00**

**(euro *duecentosessantannovemilacinquecento /00*)**

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Bologna, 15 maggio 2017

IL TECNICO

---

Ing. Mario Rossi

## 7. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Verdi in data 5 giugno 1985, repertorio 12345, raccolta 1234, registrato a Bologna in data 10 giugno 1985 al n. 12456, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bologna in data 15 giugno 1985 al n. 12123
- A.2** - Dichiarazione di successione registrata a Bologna in data 9 settembre 2000 al n. 312, vol. 12
- A.3** - Visura ipotecaria
- B.1** - Estratto di mappa compendio
- B.2** - Visura catastale storica
- B.3** - Planimetria appartamento
- B.4** - Planimetria garage
- C.1** - Certificazione Energetica, redatto da Geom. Franchini Paolo in data 9 settembre 2013
- D.1** – Licenza edilizia
- D.2** – Elaborati tecnici di progetto