

## **CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA**

**Stima del più probabile valore venale di un edificio uso uffici con annessi servizi sito nel Comune di Vignola (Mo) in via Muratori n.6**

Committente:

COMUNE DI VIGNOLA, Via Bellucci n.1 – Vignola (Mo)

### **1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Sulla base dei dati catastali desunti dalle visure aggiornate al 15.12.2020, è emerso che le unità immobiliari in esame, censite al Catasto fabbricati del Comune di Vignola come segue:

- Vignola (Mo), via Ludovico Antonio Muratori n. 6, piano S1-T\_1\_2\_3, fg. 26, particella 266, sub 4 – categoria B/4 - classe 2 – consistenza mc 2.000 – R.C. € 2.582,28;
- Vignola (Mo), via Ludovico Antonio Muratori n. 6, piano S1-T\_1\_2\_3, fg. 26, particella 266, sub 3 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

risultano di proprietà al 100% del COMUNE DI VIGNOLA, c.f. 00179790365.

### **2. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA**

Lo scrivente Natillo Geom. Luigi, nato a Modena (Mo) il 09/01/1974, c.f. NTL LGU 74A09 F257I, con Studio tecnico a Modena in via Tabacchi n. 106/2, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al numero 2.207, è stato incaricato dal Comune di Vignola, nella sua qualità di unico

proprietario degli immobili sopra elencati, di effettuare una stima al fine di accertarne il loro valore di mercato.

### **3. OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Oggetto di stima è un'area di proprietà comunale su quale insiste un complesso immobiliare risalente agli anni '70 così costituito:

- edificio principale ad uso uffici;
- edificio di servizio ad uso centrale termica.

L'edificio principale, con affaccio su Strada Provinciale Via Ponte Muratori, ha forma regolare e si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con le seguenti caratteristiche:

- Piano Interrato: piano composto da tre locali ad uso cantina e scala interna per accedere ai piani superiori. Altezza media 2,50 mt.
- Piano terra: piano composto da ingresso, scala interna comune a tutto l'edificio, n.5 ambienti ad uso ufficio, disimpegno e zona destinata a servizi igienici. L'altezza è pari a 3,40 mt.
- Piano primo: piano composto da disimpegno, scala interna comune a tutto l'edificio, n.5 ambienti ad uso ufficio e zona destinata a servizi igienici. L'altezza è pari a 3,40 mt.
- Piano secondo: piano composto da con accesso a disimpegno collegato a n.5 ambienti ad uso ufficio, sala riunioni e zona destinata a servizi igienici. L'altezza è pari a 3,10 mt.
- Piano terzo: piano composto da scala interna, disimpegno e n.5 ambienti ad uso soffitta. L'altezza minima degli ambienti è pari ad 1,00 mt mentre quella massima è 2,50 mt.

La consistenza commerciale ragguagliata, stabilita sulla base dei criteri del DPR n. 138/98 e delle regole tecniche di cui all'art. 3, comma 2, del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 3972 del 29 marzo 2013, è di:

- 2.000 mc per l'intera categoria B/4 (fg.26, mapp.266, sub.4).

#### **4. STATO DI CONSERVAZIONE**

Il fabbricato, realizzato circa nell'anno 1970, è costituito da una struttura portante in muratura con copertura in legno con un'orditura primaria ed una secondaria, tavelle in laterizio e manto di copertura in coppi a doppio strato. I tamponamenti esterni sono realizzati con muratura intonacata e tinteggiata.

Le dotazioni degli impianti sono complete (acqua, luce, gas, condizionamento) e risalgono all'anno di costruzione; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti da una caldaia autonoma.

#### **5. CRITERI DI VALUTAZIONE**

La presente consulenza tecnico-estimativa ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, cioè quel valore che ha la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione, con riferimento all'attualità.

Circa l'individuazione del valore di stima, si evidenzia che sul mercato di zona, non è stato possibile reperire un congruo numero di elementi di raffronto (recenti atti di compravendita riguardanti immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) che permettono di addivenire al valore di mercato attraverso il procedimento sintetico-comparativo. Vi è, inoltre, scarsa disponibilità di parametri tecnico-economici da porre a base

di procedimenti valutativi di tipo finanziario. Pertanto si procede alla determinazione del valore di mercato mediante l'applicazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (c.d. O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Modena.

La banca dati dell'O.M.I., infatti, costituisce, a detta della stessa Agenzia, una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare comunale e provinciale, proponendosi come utile strumento per tutti gli operatori del mercato.

Visto l'anno di costruzione del fabbricato, la vetustà dell'unità oggetto di perizia e la commerciabilità della stessa dovuta alle dimensioni, la fascia/zona che si avvicina maggiormente a quella dell'immobile oggetto di perizia è individuata in "Centrale/CENTRO STORICO". Il valore in banca dati della tipologia "Terziario", stato conservativo "normale", è confermata dall'Agenzia nel *range* €/mq 1.250,00 - €/mq 1.500,00.

## **6. VALUTAZIONE**

Tenendo conto:

- della data di costruzione dell'immobile;
- dello stato di conservazione;
- della dimensione dell'unità in oggetto che lo rende facilmente commerciabile;
- della ridotta distanza dalla Rocca e dalla Chiesa patronale e da altri servizi/ negozi/ attività commerciali/uffici comodi;

l'utilizzo dei valori O.M.I. del 1° semestre 2020 delle abitazioni civili e dei box, posti nella fascia centrale, codice di zona B2, indica, come già detto, i seguenti valori:

Tipo residenziale-

- ***abitazioni civili*** settore terziario – stato normale

valore minimo €/mq 1.250,00;  
valore massimo €/mq 1.500,00;  
valore medio: (€/mq 1.250 + €/mq 1.500) / 2 =  
**€/mq 1.350,00;**

Stima:

<b>valore edificio B/4:</b> mq 482,60 x €/mq 1350,00=	€ 651.537,00
<b>valore centrale termica:</b> mq 40,50 x €/mq 800,00=	€ 32.400,00
<b>area esclusiva:</b> mq 840,00 x €/mq 105,00=	<u>€ 88.200,00</u>
per un totale pari ad	€ 772.137,00

Valore attuale arrotondato, inclusi gli interventi di manutenzione effettuati € 770.000,00

Valore interventi di manutenzione \* € 460.000,00

**Valore attuale esclusi gli interventi di manutenzione effettuati**

**€ 770.000,00 – 460.000,00 = € 310.000,00**

\* valore interventi di manutenzione esposto nella precedente stima di valutazione dei medesimi immobili redatta dall'Ing. Serri Lorenzo in data 26.10.2015 e arrotondato all'attualità.

## **7. CONCLUSIONE**

Per le argomentazioni sopra esposte, richiamato lo scopo della valutazione, nel presupposto della piena legittimità ed urbanistica dei beni stimati ed in assenza di qualsiasi gravame, onere, pregiudizio, servitù e vincolo anche non menzionato nella presente relazione, lo scrivente stima

all'attualità quale più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, quello di **€ 310.000,00** (euro trecentodiecimila/00).

Allegati :

- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Stralcio PRG
- Atto provenienza
- foto immobile oggetto di perizia;

Modena, lì 19 Luglio 2021

Il Tecnico

Natillo Geom. Luigi

