

**TRIBUNALE DI PESARO  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA FALLIMENTO N. 15/2021**

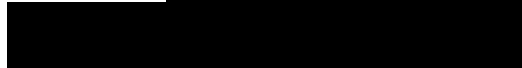


**PERIZIA DI STIMA  
ESPERTO STIMATORE: Buganè ing. Gian Maria**

**GIUDICE DELEGATO:**



**CURATORE:**



Faenza (RA), 24.06.2025

Il C.T.U.  
Buganè ing. Gian Maria

## **INDICE**

### **PREMESSE E OPERAZIONI PERITALI**

Incarico

Caratteristiche e limiti dell'incarico

Formazione dei lotti

### **LOTTO 1 – via Alfieri Maserati n. 7/A**

Ubicazione ed accesibilità del bene

Dati catastali

Confini

Titoli di provenienza

Descrizione stato dei luoghi

Descrizione delle unità immobiliari

Calcolo delle consistenze

Destinazione urbanistica

### **CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Cronologia pratiche edilizie

Conformità edilizia

Conformità catatale

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **STATO OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

### **STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI**

Stima del valore di mercato

Riepilogo – prezzo base d'asta

### **ELENCO ALLEGATI**

## PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

### Incarico

Nella Procedura Fallimentare N° 15/2021 il Giudice delegato, Dott. [REDACTED] vista l'istanza del curatore avente per oggetto "la nomina di un esperto per la stima degli immobili", notificava in data 06.02.2023 l'affido della gestione delle attività sopra citate alla [REDACTED] la quale nominava come C.T.U. il sottoscritto Gian Maria Buganè, con studio presso [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Ravenna con il [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Ravenna.

### Caratteristiche e limiti dell'incarico

Il presente elaborato peritale costituisce documento conclusivo del processo di valutazione e ha la funzione di indicare valore o valori stimati specificando finalità, metodo, assunzioni e condizioni limitanti che costituiscono la base della valutazione. Il rapporto di valutazione può includere dati sperimentali e procedimenti analitici utilizzati per il calcolo del valore finale allo scopo di guidare il lettore attraverso le metodologie utilizzate per elaborare la stima.

Occorre precisare che i risultati della stima sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le indagini.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze del sopralluogo presso i beni oggetto di stima e di successiva indagine sulla situazione del mercato immobiliare di riferimento. A supporto della valutazione si è inoltre assunta la documentazione resa disponibile dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Bologna e presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Bologna.

Sono esclusi dalla presente valutazione gli impianti specifici e ogni altro contenuto presente all'interno degli immobili, inclusi arredi, opere d'arte, merci, semilavorati, prodotti finiti e, in generale, ogni altro bene non espressamente indicato.

Il sottoscritto, Buganè ing. Gian Maria, nato a [REDACTED] [REDACTED] in base alle disposizioni di cui agli articoli 47 e 48 del D.P.R. n.445 del 28/12/2000, consapevole delle pene stabilite per le dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del medesimo D.P.R., dichiara:

- di avere esperienza nel settore della valutazione immobiliare ed essere in possesso delle competenze professionali necessarie a redigere rapporti di valutazione oltre ad essere iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Ravenna da più di tre anni;
- Il valutatore è in possesso della qualifica Recognised European Valuer n. REV-IT/IsIVI/2021/9;
- Il valutatore è in possesso del certificato di competenza come valutatore immobiliare professionale livello avanzato rilasciato da Kiwa n. 0306\_VI del 18.03.2020;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali, non ha alcun interesse verso il bene in questione, non versa in situazione di conflitto di interessi;
- il valutatore dichiara che non intercorrono rapporti di matrimonio, parentela, affinità, convivenza tra il sottoscritto e gli interessati della prestazione;
- Il CTU è in possesso della qualifica come "CTU Esperto Stimatore Qualificato"






#### **Formazione dei lotti**

Sono stati individuati due lotti, suddivisi in base alla loro ubicazione:

- Lotto 1: Bologna, via A. Maserati n. 7/A

Identificativi catastali: Fg. 80, part. 372 sub. 1, graffata part. 373 sub. 2 – D/8

Fg. 80, part. 372, sub. 2 – A/3

-   
  
  
  
  
  
  
  


## **LOTTO 1 – via Alfieri Maserati n. 7/A**

### **Ubicazione ed accessibilità del bene**

Il compendio Immobiliare oggetto di incarico è uno stabile cielo terra a destinazione ufficio – studio professionale, in stato grezzo, ubicato nel Comune di Bologna presso via Alfieri Maserati n. 7/A, zona periferica a destinazione mista posta ai limiti della fiera di Bologna.

Allo stabile si accede direttamente dalla pubblica via mediante il cancello carrabile e pedonale prospiciente via A. Maserati.

La proprietà è delimitata dalla recinzione metallica plastificata, posta su muretto in c.a. e dal cancello metallico prospiciente via A. Maserati.

Il compendio dista meno di 1 km dalla Tangenziale di Bologna e circa 2 km dalle stazioni di Treni ed Autobus. La principale piazza di Bologna, Piazza Maggiore, è distante circa 3 km.

Nelle immediate vicinanze possiamo trovare i principali Servizi pubblici/private e diverse strutture commerciali di vendita a dettaglio o ingrosso.

Lo stabile risulta ad oggi in stato grezzo, i lavori sono fermi da tempo e non è stato possibile ispezionare i vani interrati in quanto parzialmente allegati.

### **Dati catastali**

Comune di Bologna (BO)

#### Catasto Terreni

Foglio 80, part. 372, ente urbano, consistenza 4 are 30 centinare

Foglio 80, part. 373, ente urbano, consistenza 30 are 2 centinare

#### Catasto Fabbricati

Fg. 80, part. 372 sub. 1, graffata part. 373 sub. 2, categoria D/8, rendita 10.892,08 €

Fg. 80, part. 372, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 65 mq, rendita 592,63 €

## Confini

Il lotto confina con

- nord: via Alfieri Maserati
- est: part. 204 – stabile adibito a club
- sud. Part. 376 – stabilimento produttivo
- ovest: part. 370 - condominio



## Titoli di provenienza

L'accesso agli atti ha prodotto i seguenti ultimi due atti di provenienza:

- verbale di assemblea straordinaria rep.n. 25552, raccolta n. 9935, del 03.07.2014, dott.ssa [REDACTED]
- Atto di compravendita rep.n. 33418, raccolta n. 11124, del 07.05.2008, dott. [REDACTED]

## Descrizione stato dei luoghi

Lo stabile è ubicato nel Comune di Bologna presso via A. Maserati n. 7/A. Si tratta di un'edificio a destinazione terziaria, posto su sei piani fuori terra oltre al lastrico di copertura e all'interrato. Presenta struttura a telaio in c.a. gettato in opera con copertura piana. I prospetti sono prevalentemente realizzati con pannelli in alluminio e i serramenti esterni si presentano a nastro in alluminio a taglio

termico senza oscuramento. In alcune porzioni dello stabile l'ombreggiamento è garantito in parte dai frangisole.

Internamente l'edificio risulta così suddiviso:

- Piano interrato: n. 49 posti auto coperti, ripostiglio, cavedi tecnici, centrale termica, disimpegno, vano tecnico ascensore e scala comune.
- Piano terra: ingresso con disimpegno e vano scala comune, serie di uffici completi di servizi igienici.
- Piano primo: disimpegno e vano scala comune, serie di uffici completi di servizi igienici.
- Piano secondo: disimpegno e vano scala comune, serie di uffici completi di servizi igienici.
- Piano terzo: disimpegno e vano scala comune, serie di uffici completi di servizi igienici.
- Piano quarto: disimpegno e vano scala comune, serie di uffici completi di servizi igienici.
- Piano quinto: disimpegno e vano scala comune, serie di uffici completi di servizi igienici.
- Piano copertura: ampio lastrico solare per alloggiamento impianti tecnici.

Completano il compendio una serie di pertinenze poste al piano terra: n. 51 posti auto scoperti, n. 26 posti moto scoperti; n. 26 posti biciclette e la corte comune.

Allo stato attuale è stata realizzata la struttura portante dell'edificio e risultano ultimati, anche se ammalorati, i prospetti esterni. Internamente la pianta risulta libera: non sono state realizzate le tramezzature interne, ne consegue che la distribuzione interna sopra citata è presente sulla "carta" ma non nello stato dei luoghi.

### **Descrizione delle unità immobiliari**

Allo stato attuale non è stata realizzata la distribuzione interna degli spazi, le unità sono quindi censite solo sulla "carta", il compendio si trova in stato Grezzo, non sono presenti finiture o dotazioni impiantistiche, sono presenti i soli serramenti esterni a Nastro in alluminio.

### **Calcolo delle consistenze**

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq), le superfici definite internamente ed esternamente del fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superficie sono i seguenti:

- superficie principale di un immobile: l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza dell'attività a cui l'immobile è destinato.
- superfici secondarie di un immobile: le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio: le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici;
- lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La determinazione della superficie principale non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo d'ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Le consistenze sono desunte dalle planimetrie di progetto supportate da rilievo di verifica effettuato in sede di sopralluogo.

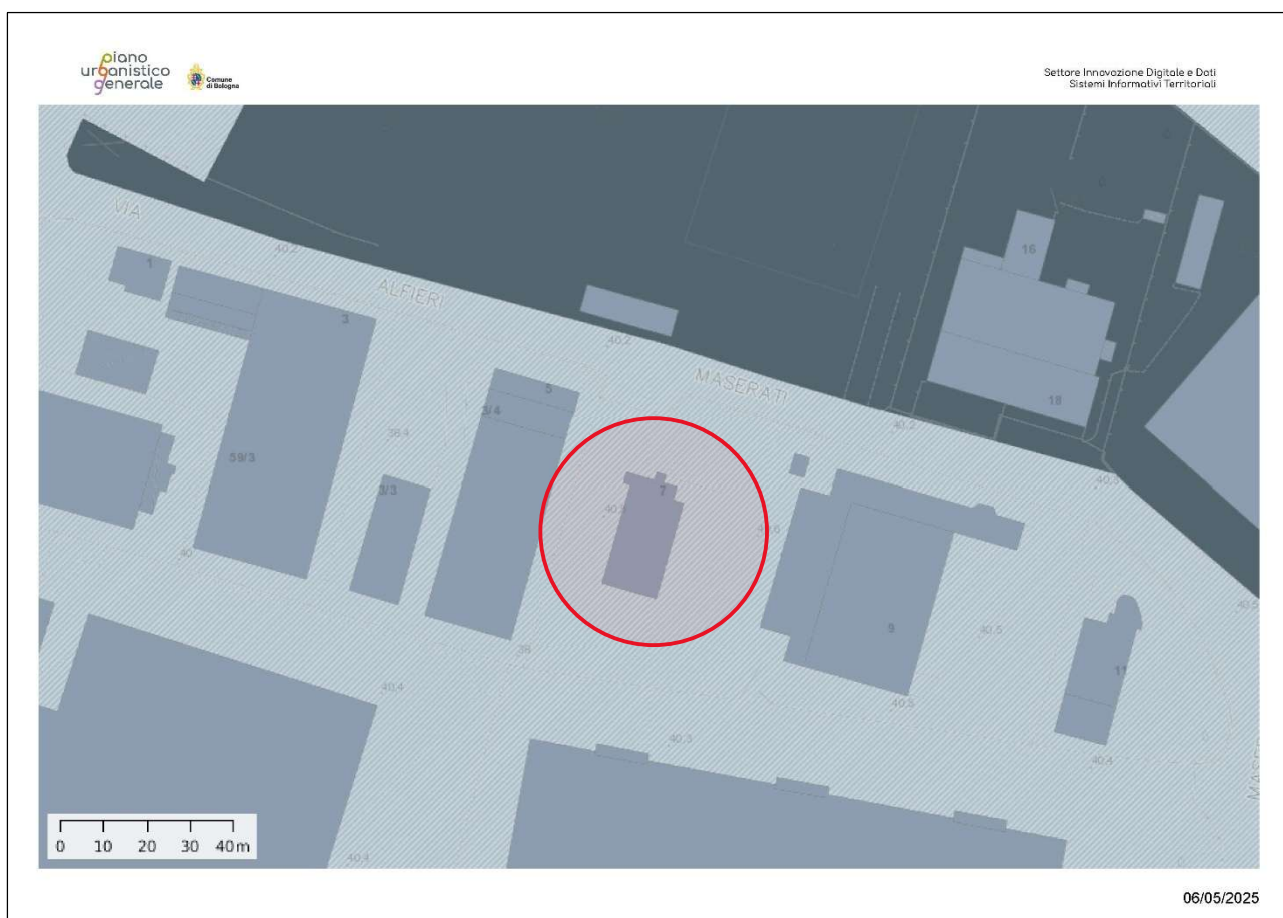
Per determinare l'indice di ragguaglio necessario a "pesare" le diverse superfici si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, apportando i dovuti correttivi legati alla tipologia di stabile e soprattutto all'ubicazione.

Piano	Ufficio	SUL (mq)	ragguaglio	SUL ragguagliata (mq)
T	A	74	1,00	74,00
T	B	73	1,00	73,00
T	C+D	40	1,00	40,00
T	E	38	1,00	38,00
T	F	38	1,00	38,00
T	Parti comuni	59	0,50	29,50
1	A	37	1,00	37,00
1	B	36	1,00	36,00
1	C	36	1,00	36,00
1	D+E+F	92	1,00	92,00
1	G	42	1,00	42,00
1	H	43	1,00	43,00
1	Parti comuni	43	0,50	21,50
2	A	37	1,00	37,00
2	B	36	1,00	36,00
2	C	36	1,00	36,00
2	D+E+F	92	1,00	92,00
2	G	42	1,00	42,00
2	H	43	1,00	43,00
2	Parti comuni	40	0,50	20,00
3	A	37	1,00	37,00
3	B	36	1,00	36,00
3	C	36	1,00	36,00
3	D+E+F	92	1,00	92,00
3	G	42	1,00	42,00
3	H	43	1,00	43,00
3	Parti comuni	40	0,50	20,00
4	A	37	1,00	37,00
4	B	36	1,00	36,00
4	C	36	1,00	36,00
4	D+E+F	92	1,00	92,00
4	G	42	1,00	42,00
4	H	43	1,00	43,00
4	Parti comuni	40	0,50	20,00
5	A	37	1,00	37,00
5	B	36	1,00	36,00
5	C	36	1,00	36,00
5	D+E+F	92	1,00	92,00
5	G	42	1,00	42,00
5	H	43	1,00	43,00
5	Parti comuni	40	0,50	20,00
6	Parti comuni	23	0,50	11,50
6	Lastrico di copertura comune	25	0,30	7,50
6	Lastrico di copertura comune	273	0,10	27,30
-1	n. 49 posti auto coperti	612,5	0,40	245,00
-1	parti comuni	950,5	0,50	475,25
T	n. 51 posti auto scoperti	612,5	0,4	245,00
T	n. 26 parcheggi moto scoperti	65	0,3	19,50
T	n. 26 parcheggi biciclette	26	0,3	7,80
T	corte	2406,5	0,05	120,33
	SVILUPPO COMPLESSIVO	6.949,00		
	CONSISTENZE RAGGUAGLIATE			2983,18

## Destinazione urbanistica

L'area del compendio immobiliare oggetto della presente relazione è situata nel quartiere San Donato Vecchio, ricadente nello specifico perimetro del territorio urbanizzato al 29/06/1989 e 11/02/2003, Perimetro del territorio urbanizzato, Perimetro del centro abitato

Di seguito l'estrazione della destinazione dell'area desunta dal Piano Urbanistico Generale, variante 1, in vigore dal 04.12.2024.



Il piano individua delle "politiche" da attivare mediante determinate "azioni" con la finalità di:

- Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo
- Sviluppare l'eco rete urbana
- Prevenire e mitigare i rischi ambientali
- Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare

In particolare:

*Azione 1.1a – Recupero ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente*

*Azione 1.1c – Favorire interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree edificate e dei suoli antropizzati*

*Azione 1.1d – Rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione*

*Azione 1.2b - Potenziare l'infrastruttura verde urbana*

*Azione 1.2c - Costruire un'infrastruttura blu urbana*

*Azione 1.2d - Mantenere in alveo le portate naturali e ridurre i prelievi da acque di falda*

*Azione 1.2e - Migliorare la qualità delle acque superficiali*

*Azione 1.3a - Contenere i rischi naturali*

*Azione 1.3c - Mitigare l'effetto isola di calore e adattare gli edifici*

*Azione 1.3d - Ridurre inquinamenti e rischi antropici*

*Azione 1.4a - Efficientamento energetico e accesso equo a energia*  
*Azione 1.4b - Fonti rinnovabili e reti locali*

*Azione 1.4c - Economia circolare dei materiali da costruzione e scavo*

*Azione 1.4d - Riciclo e riduzione rifiuti*

## CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

### Cronologia pratiche edilizie

Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO) hanno evidenziato come l'intero complesso Immobiliare sia stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nuovo fabbricato Industriale prot.14284/1963 PUT n.3826/1963
- Nulla osta RILASCIO Tettoia ad uso industria prot. n.24791/1970 PUT n.5384/1970
- Sanatoria dl 24/95 prot. n. 28387/1995 del 27/02/1995 chiusura del 22/06/1998 Oggetto: RICHIESTA DI AUT/CONC. A SANATORIA DL 24/95 PER OPERE DI MANUT.STRAORDINARIA IN EDIFICIO AD USO INDUSTRIALE. TIP.7. (PIANO TERRA-1<sup>a</sup>-2<sup>a</sup> - SUB. 1 - FUNZ. INDUSTRIALE).
- PdC prot. n. 191325/2007 del 10/08/2007  
Oggetto: Nuova costruzione di uffici e studi professionali previo demolizione degli edifici esistenti
- Impianto di cantiere prot. n. 238723/2007 del 05/10/2007  
Oggetto: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte in base alla legge 46/90
- Comunicazione di inizio Lavori prot. n. 59233/2007 del 08/03/2007  
Oggetto: comunicazione di inizio lavori di permesso di costruire il 27/02/2007 in riferimento al pg. 271522/2006 (opere di urbanizzazione all'interno del q.re fieristico)
- Pre-parere CQAP prot. n. 33247/2008 del 08/02/2008  
Oggetto: preparare per NUOVA COSTRUZIONE.  
Pareri: Commissione Edilizia - seduta del 14/02/2008 Motivo: La CQAP, sentiti i progettisti arch. ████████ e arch. ████████ indipendentemente dall'iter che seguirà il progetto secondo le decisioni degli uffici competenti, esaminata la proposta presentata, esprime parere favorevole chiedendo una precisazione per quanto riguarda le pannellature cieche non costituente parete ventilata, fra finestra e finestra. A tale proposito la CQAP invita i progettisti a trattare tutte le pareti, non costituente parete ventilata, come un unico infisso con parti cieche e parti vetrate in modo da evidenziare maggiormente l'obiettivo, richiamato in sede di incontro, di garantire una flessibilità nel posizionamento delle bucatore in rapporto alle eventuali esigenze espresse dagli acquirenti nell'assetto definitivo degli uffici. Accettata la soluzione proposta, si ribadisce comunque l'invito ad esaminare attentamente tutto il tema della protezione delle finestre dall'irraggiamento solare, in particolare per quanto riguarda il fronte Sud. La Commissione

chiede, infine, che vengano definiti i colori di tutti i materiali in particolare del gres porcellanato e delle parti ad infisso.

— Pre-parere CQAP prot. n.46504/2008 del 25/02/2008

Oggetto: rilascio preparare per costruzione di uffici e studi professionali

Parere: Commissione Edilizia - seduta del 28/02/2008 Motivo: La CQAP esprime parere favorevole. La Commissione segnala comunque che la precedente richiesta riguardava esclusivamente le parti non costituenti pareti ventilate. Il presente preparare fa salva la verifica normativa, i diritti di terzi e non ha alcun valore di titolo edilizio.

— Deposito Sismica prot. n. 164676/2008 del 25/06/2008

Oggetto: deposito progetto sismica a titolo edilizio Rif. PG 191325/2007 e contestuale nomina del collaudatore architetto [REDACTED]

— SCIA per completamento prot. n. 81785/2012 del 04/04/2012

Oggetto: SCIA A COMPLETAMENTO AL P.G.191325/07

### **Conformità Edilizia**

Durante le fasi di rilievo è emerso che alcune misure, in particolare quelle di dimensioni minori, non rientrano nelle tolleranze previste, mentre quelle di dimensioni maggiori risultano per lo più conformi. Non è stato possibile effettuare il rilievo del piano interrato in quanto al momento dell'ispezione risultava parzialmente allagato e presentava numerosi ostacoli.

Alla presente relazione si allegano la documentazione fotografica e uno schema grafico riepilogativo delle difformità riscontrate e di quanto rilevato.

Si segnala che l'ultima pratica edilizia è del 2012 risulta pertanto scaduta, sarà quindi necessario provvedere a presentare nuovo titolo edilizio per portare a termine la costruzione dello stabile.

### **Conformità catastale**

Le planimetrie catastali attualmente censite presso l'agenzia delle Entrate riguardano il fabbricato precedentemente demolito, ne consegue che, a conclusione dell'iter edilizio, sarà necessario provvedere al censimento delle nuove unità immobiliari.

Per rendere oggi il compendio corrispondente e allineato allo stato dei luoghi, parliamo di un edificio costruendo, è necessario presentare pratica DOCFA per demolizione e successivamente aggiornare

l'elaborato planimetrico censendo le nuove unità in categoria catastale F/3 "unità in Corso di costruzione".

#### **Attestato di prestazione energetica**

Non è stato rilevato alcun certificato energetico e, in quanto stabile in stato grezzo, tale attestato non è richiesto.

#### **Stato di occupazione**

Alla data della visita dell'immobile i locali apparivano occupati senza titolo.

### **DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è ne opportuna ne giustificata la vendita in parti frazionate. Purtroppo lo stato Grezzo, anche per le porzioni comuni, non rende plausibile una vendita frazionata.

15

---

### **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

#### **Stima del valore di mercato**

In base al regolamento 575/2013/EU, art. 4, comma 1, punto 76) per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni. Trattandosi però di una vendita forzata, il valore di mercato subisce delle dovute decurtazioni, ne consegue che la definizione più appropriata per il caso in esame è la seguente: si intende la somma di denaro ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere lo stesso. È possibile che un perito sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, in

tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione.

Nel presente elaborato peritale ci si riferisce al valore ragionevolmente ricavabile dal bene quando, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, senza possibilità di promuoverlo adeguatamente presso il pubblico dei potenziali interessati, senza poter svolgere trattative articolate o persino nell'ambito di una procedura esecutiva giudiziale promossa dal creditore.

Per determinare il valore di mercato allo stato attuale utilizzeremo un procedimento di stima misto: calcoleremo il valore commerciale del compendio in stato finito per applicare la formula del valore di trasformazione ottenendo così il valore attuale del bene grezzo.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato;
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita).

Il valore di trasformazione di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione. Questo criterio si adotta nella stima delle aree edificabili, degli immobili da ristrutturare, ecc. Il valore di trasformazione pertanto riguarda le risorse che fungono da mezzi di produzione e i beni intermedi del processo produttivo.

La formula generica è  $([\text{ValoreFinale}] - [\text{CostoTrasformazione}]) / (1+r)^n$ , dove  $[r]$  è saggio di capitalizzazione e  $[n]$  il numero di anni in cui si svolge la trasformazione.

Per calcolare il Valore Finale utilizzeremo il procedimento di stima market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato: è un procedimento basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tale metodo si basa sulla rilevazione dei

dati reali di mercato, di caratteristiche e consistenze degli immobili posti a confronto con l'oggetto di stima.

L'analisi di mercato comprende rilevazione e analisi degli elementi economico-estimativi e delle caratteristiche quali-quantitative che attengono a: segmento di mercato; prezzi e canoni di mercato; domanda, offerta, indice di assorbimento del mercato, congiuntura; rapporti mercatili, saggi e altre indicazioni di mercato.

Gli International Valuation Standards prevedono l'utilizzo di informazioni rilevanti desumibili dal mercato; specificano, inoltre, che le informazioni provenienti da un mercato attivo sono generalmente considerate le più attendibili prove del valore. Tuttavia, in casi particolari, il valutatore può considerare i prezzi di immobili identici o simili, catalogati o offerti per la vendita (listed or offered for sale), tenuto conto di una serie di variabili tra cui, per esempio, da quanto tempo l'offerta permane sul mercato.

Per la presente vengono utilizzati come comparabili cespiti posti attualmente in offerta di vendita (offered for sale) con i relativi valori adeguatamente decurtati per considerare i margini di trattativa.

Il parametro €/mq da applicare alle singole unità è quindi desunto mediante la serie di matrici dell'MCA che vengono allegate al presente rapporto peritale.

Piano	Ufficio	SUL (mq)	ragguaglio	SUL ragguagliata (mq)	MCA (€/mq)	VM finito (€)
T	A	74	1,00	74,00	3.365	249.000 €
T	B	73	1,00	73,00	3.384	247.000 €
T	C+D	40	1,00	40,00	3.850	154.000 €
T	E	38	1,00	38,00	3.947	150.000 €
T	F	38	1,00	38,00	3.947	150.000 €
T	Parti comuni	59	0,50	29,50	3.500	103.250 €
1	A	37	1,00	37,00	4.108	152.000 €
1	B	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
1	C	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
1	D+E+F	92	1,00	92,00	3.152	290.000 €
1	G	42	1,00	42,00	3.857	162.000 €
1	H	43	1,00	43,00	3.814	164.000 €
1	Parti comuni	43	0,50	21,50	3.500	75.250 €
2	A	37	1,00	37,00	4.108	152.000 €
2	B	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
2	C	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
2	D+E+F	92	1,00	92,00	3.152	290.000 €
2	G	42	1,00	42,00	3.857	162.000 €
2	H	43	1,00	43,00	3.814	164.000 €
2	Parti comuni	40	0,50	20,00	3.500	70.000 €
3	A	37	1,00	37,00	4.108	152.000 €
3	B	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
3	C	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
3	D+E+F	92	1,00	92,00	3.152	290.000 €
3	G	42	1,00	42,00	3.857	162.000 €
3	H	43	1,00	43,00	3.814	164.000 €
3	Parti comuni	40	0,50	20,00	3.500	70.000 €
4	A	37	1,00	37,00	4.108	152.000 €
4	B	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
4	C	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
4	D+E+F	92	1,00	92,00	3.152	290.000 €
4	G	42	1,00	42,00	3.857	162.000 €
4	H	43	1,00	43,00	3.814	164.000 €
4	Parti comuni	40	0,50	20,00	3.500	70.000 €
5	A	37	1,00	37,00	4.108	152.000 €
5	B	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
5	C	36	1,00	36,00	4.167	150.000 €
5	D+E+F	92	1,00	92,00	3.152	290.000 €
5	G	42	1,00	42,00	3.857	162.000 €
5	H	43	1,00	43,00	3.814	164.000 €
5	Parti comuni	40	0,50	20,00	3.500	70.000 €
6	Parti comuni	23	0,50	11,50	3.500	40.250 €
6	Lastrico di copertura comune	25	0,30	7,50	3.500	26.250 €
6	Lastrico di copertura comune	273	0,10	27,30	3.500	95.550 €
-1	n. 49 posti auto coperti	612,5	0,40	245,00	3.500	857.500 €
-1	parti comuni	950,5	0,50	475,25	3.500	1.663.375 €
T	n. 51 posti auto scoperti	612,5	0,4	245,00	3.500	857.500 €
T	n. 26 parcheggi moto scoperti	65	0,3	19,50	3.500	68.250 €
T	n. 26 parcheggi biciclette	26	0,3	7,80	3.500	27.300 €
T	corte	2406,5	0,05	120,33	3.500	421.138 €
<b>VALORE STATO FINITO</b>						<b>10.805.611 €</b>

Il compendio riporta in stato finito un valore commerciale pari a 10.805.611 €.

Per calcolare il valore allo stato attuale dobbiamo procedere ad applicare il valore di trasformazione, si elencano quindi i costi necessari ad ultimare l'opera:

- Per calcolare il costo per l'ultimazione dei lavori viene ritenuto valido e quindi assunto il costo delle opere presente nel prezziario delle tipologie edilizie, edizione 2024, redatto dal collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano. Il caso D20 è del tutto simile al nostro subject, trattasi di edificio ad uso uffici con parcheggio interrato. Il costo totale viene determinato in 2.983,18 mq di SUL da moltiplicare per 1.118,44 €/mq, per un totale di 3.336.497 €.
- Ulteriori costi (oneri, spese professionali, oneri finanziari) ammontano a circa 333.650 €.
- Profitto d'impresa e imprevisti ammontano a circa 500.475 €
- Si assume un saggio di sconto dell'8% e una durata dell'intervento pari a 18 mesi

A seguito delle dovute assunzioni di cui sopra, il calcolo per determinare il valore commerciale del compendio allo stato attuale è così riassumibile:

$$V_{sa} = [10.805.611 - (3.336.497 + 333.650 + 500.475)] / (1 + 0,08)^{1,5} = 5.911.594 \text{ €}$$

Tale valore deve essere decurtato dei costi di pulizia e sgombero pari a 50.000 €, ne consegue che il valore commerciale allo stato attuale sarà pari a: 5.861.594 €

### **Riepilogo – prezzo base d’asta**

Considerato che l’eventuale cessione dell’immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell’immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell’immobile pari al 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all’immobile periziato un “valore di vendita forzata” (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata).

Alla decurtazione di cui sopra è necessario aggiungere un’ulteriore caratteristica sfavorevole. Come citato nelle pagine precedenti l’immobile risulta occupato, si procede quindi ad incrementare di un’ulteriore 5% la decurtazione del valore commerciale, portandola così al 20%.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Intera piena proprietà € 4.689.275,00**

**(Euro quattromilioniseicentottantanovaduecentosettantacinque/00)**

E’ responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d’asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni ed alle raccomandazioni generali per l’attività di esperto per le stime immobiliari.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell’incarico, e si firma.

Faenza (RA), 24.06.2025

Buganè ing. Gian Maria

## ELENCO ALLEGATI

- Schema di calcolo matriciale MCA
- Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Bologna, Servizi catastali:
  - visure catastali storiche aggiornate
  - Estratto di mappa
  - Elaborato planimetrico
  - Planimetrie catastali rasterizzate
- Relazione fotografica
- Titoli edilizi
- Atti di provenienza
- Schema grafico difformità