

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Sergio Landi

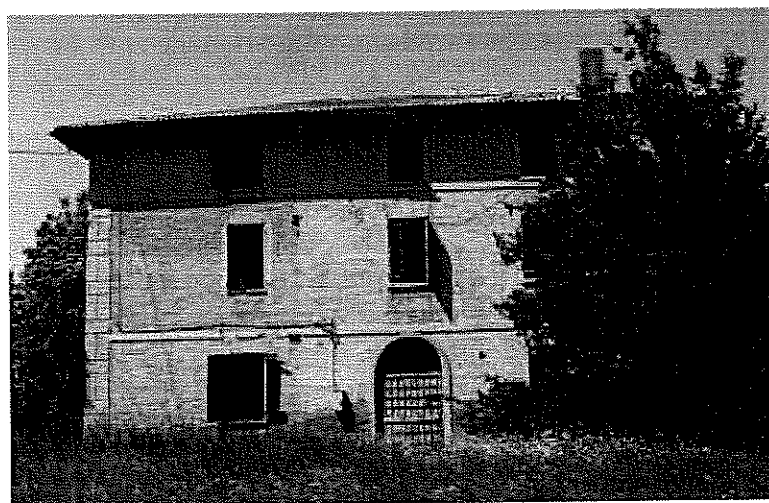
STUDIO ING. LANDI TEL. 051.871549
Via Nazionale, 206/b 40051 ALTEDO (Bo)
studiotecnico.landi@gmail.com
ing.sergiolandi@gmail.com
ing.landisergio@pec.it

COMUNE DI SANT'AGOSTINO (FE)

* * *

**RELAZIONE TECNICA RELATIVA A EDIFICIO
RESIDENZIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DI MERCATO**

* * *



Immobile: Via Prampolini 27 Comune di Sant'Agostino (FE)

Proprietà: ~~Clint...~~, ~~Clint...~~

* * *

Il Giudice Dott. Fabio Florini ha incaricato il **Dott. Ing. Sergio Landi** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 3083, con studio in Altedo Via Nazionale n. 206/b, di individuare il valore di mercato dell'immobile a destinazione residenziale, attualmente dismesso sito in Via Prampolini n. 27 Comune di Sant'Agostino località Molino Albergati (FE).

Il Perito procede nell'individuare e accertare quanto segue:

- A) *Descrivere il bene oggetto di perizia con individuazione in relazione ai documenti cartografici, dati catastali e documentazione fotografica;*
- B) *Determinare il valore commerciale del fabbricato nello stato attuale libero da persone, vincoli contrattuali e cose.*

Il Tecnico ha esaminato in data 14 giugno 2022, nel corso del quale si sono accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'area circostante.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti forniti dalla proprietà e di aver effettuato in loco i dovuti accertamenti espone quanto segue:

PREMESSA

PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di relazione risultano così identificati:

A. *Proprietà:* [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati del Sant'Agostino (FE):

- foglio n. 47, particella 401, sub 1 via Camillo Prampolini, 27 p.t.
1.2, cat. A/4, classe 1, vani 7,5, R.C. 298,25

B. *Proprietà:* [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati del Sant'Agostino (FE):

- foglio n. 47, particella 401, sub 2 via Camillo Prampolini, 27 p.t.
1.2, cat. A/4, classe 1, vani 8,0, R.C. 318,14

C. *Proprietà:* [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati del Sant'Agostino (FE):

- foglio n. 47, particella 401, sub 3 via Camillo Prampolini, 27, bene comune non censibile (scala) ai sub. 1,2, PT-1-2

D. *Proprietà:* [REDACTED] AREA CORTILIVA

Catasto dei Fabbricati del Sant'Agostino (FE):

- foglio n. 47, particella 401, sub 4 via Camillo Prampolini, 27, bene comune non censibile (corte) ai sub. 1,2, T, 1660 mq

E. *Proprietà:* [REDACTED] (AREA ENTE URBANO)

Catasto dei Fabbricati del Sant'Agostino (FE):

- foglio n. 47, particella 400 via Camillo Prampolini, 27, T, 777 mq

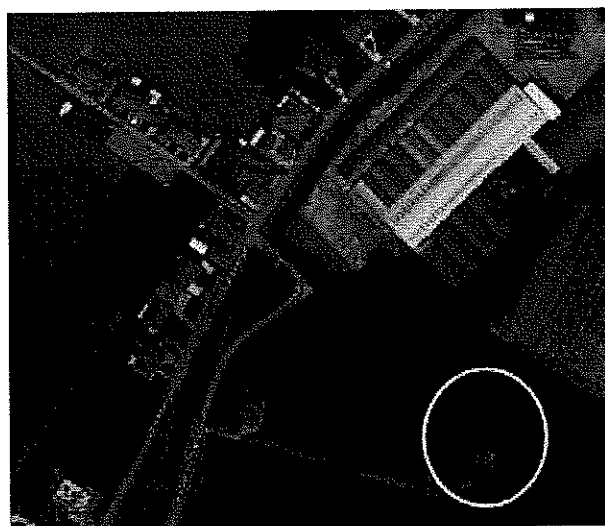
1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è collocato nella zona agricola della frazione Molino Albergati del Comune di Sant'Agostino. Si trova in adiacenza alla Via principale che rappresenta l'asse viario principale di collegamento con il capoluogo.

La frazione Molino Albergati si configura in un complesso edilizio di pochi fabbricati residenziali e qualche edificio industriale dismesso e una ampia zona agricola che circonda l'intera frazione.

La zona presenta una scarsa accessibilità sia ai servizi pubblici quali scuole, ambulatori, attività commerciali ecc.; i quali li si può trovare solo spostandosi nei rispettivi capoluoghi del Comune di San Agostino e del Comune di Cento ad una distanza di circa 7/8 km in possesso di un modesto collegamento di trasporto pubblico.

Dalla strada principale Via Prampolini si accede al fabbricato attraverso una modesta strada sterrata (capezzagna) per immettersi nell'area cortiliva circostante il fabbricato.



Frazione Molino Albergati e individuazione fabbricato oggetto di perizia

2 - CONFINI

Il fabbricato è collocato all'interno di un'area della superficie di mq. 2.200 circa ad uso esclusivo con ampie alberature tipo bosco naturale.

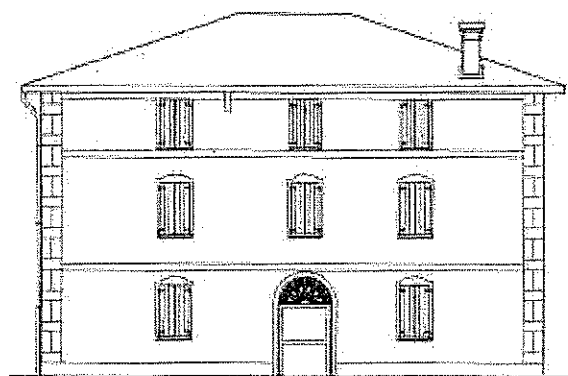
L'area e il sovrastante fabbricato, individuata come unità immobiliare autonoma, si trovano immersi nella zona agricole circostante la frazione Molino Albergati ed è accessibile attraverso una modesta strada sterrata (capezzagna) dalla strada principale.

3 – CRONISTORIA DELL'IMMOBILE

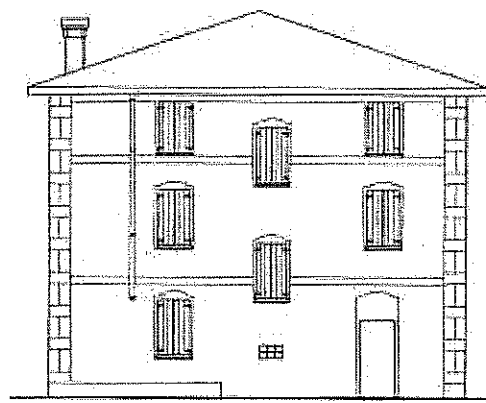
L'edificio attuale che corrisponde alla edificazione originale avvenuta negli dal 1940 al 1950 circa con destinazione residenziale a servizio dell'agricoltura circostante. Si presenta di tipo scatolare di forma semplice avente dimensioni in pianta di 14,70 x 11,40 un'altezza di ml. 8,44 e copertura a quattro falde.

Il fabbricato così configurato geometricamente si compone di tre piani collegati da un vano scala in zona laterale. Al piano terra è presente una zona ad uso residenziale con vani specifici per la zona giorno e in adiacenza un ampio vano ad uso ex stalla. Al piano primo sono presenti n. 4 camere da letto e in adiacenza una ampia zona ad uso fienile. Al piano sottotetto troviamo la presenza di un alloggio composto di quattro vani e ripostigli.

Le mappe e i disegni allegati individuano i locali e l'intera proprietà con corrispondenza dell'attuale situazione.

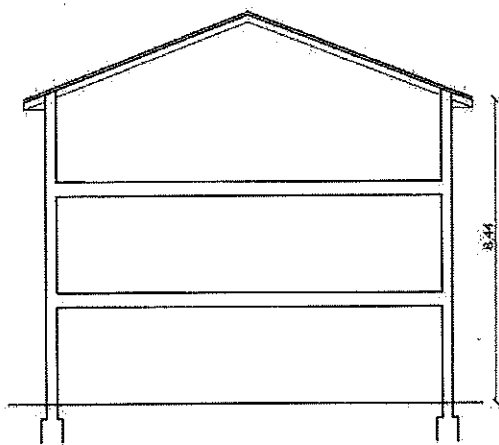


PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

I materiali della sua edificazione sono ancora presenti sia nelle strutture portanti che nella copertura anche se si nota una manutenzione/ristrutturazione trascurata nel tempo.



Attualmente il fabbricato si trova in uno stato di degrado totale nella parte interna dei tre piani, mentre la struttura d'impianto e la copertura sono in uno stato ancora efficienti a conservare e garantire la propria staticità del contenitore.

Tale situazione per il disordine/degrado interno e la vegetazione esterna che avvolge il fabbricato, saranno oggetto di eventuali crolli atti a peggiorare la situazione attuale dello stato conservazione compromettendo la struttura statica.

4 - DESCRIZIONE DEL BENE

Siamo in presenza di un immobiliare di forma scatolare con la presenza di tre piani (piano terra, primo e ampio sottotetto) I vani del fabbricato adibiti ad abitazione occupano una superficie di circa 325,00 mq. la restante parte adibita a ex stalla e fienile una superficie di circa 106 mq.

I materiali d'impianto del fabbricato sono di tipo tradizionale per le murature portanti in mattoni pieni legati con malta cementizia, solai in parte

di latero cemento e travi di legno e a voltine nella zona della ex stalla e fienile.

Le aperture sulle facciate sono ancora presenti conferendo un buon aspetto architettonico del fabbricato.

Attualmente il fabbricato si trova in uno stato di degrado totale nella parte interna dei tre piani, mentre la struttura d'impianto e la copertura sono in uno stato parzialmente efficienti atti a conservare e garantire la propria staticità del contenitore.

Tale situazione per il disordine/degrado interno e la vegetazione esterna che avvolge il fabbricato, saranno oggetto di eventuali crolli atti a peggiorare la situazione attuale dello stato conservazione compromettendo la struttura statica se non si interviene in tempi brevi.

L'evento sismico dell'anno 2012 che ha colpito tutto il territorio circostante ha generato delle lesioni alle murature portanti, parziale crollo del vano scala e ampie lesioni alle strutture orizzontali con la conseguenza di un'ordinanza da parte del Comune di Sant'Agostino che rende inagibile e inutilizzabile l'immobile con l'invito alla proprietà di mettere in sicurezza la struttura nel suo insieme e di transennare l'area circostante. (ordinanza del 03/08/2012 documento allegato)

5 – CARATTERISTICHE TECNICHE

Le murature portanti sono in mattoni pieni bolognesi a due teste intonacati, non isolate termicamente con pilastri nelle zone degli angoli sempre in muratura, i divisori son pure in mattoni posti verticalmente o in forati a seguito di modifiche della composizione dei vani.

Dai rilievi effettuati emerge che la tipologia della **struttura lignea di copertura** a quattro falda è ordita con la presenza di travi principali e secondarie

e travi poste lungo la pendenza della falda. L'orditura così composta comporta un livello di collegamento tra gli elementi strutturali che sviluppano diversi meccanismi di spinte e danno alle pareti laterali che ricevono spinte orizzontali e verticali.

I solai intermedio realizzato con orditura semplice in legno e travicelli, con sovrastante posa del piano di calpestio in mattoni pieni tipo tavelle. Altri in mattoni e travi in ferro che configurano il solaio a voltine nella zona interposta tra la stalla e il sovrastante fienile.

Nella zona residenziale si sono verificate nel tempo modifiche al solaio con ripristini e aggiunta di nuova pavimentazione di calpestio sopra le tavelle.

Dall'esame del solaio sia orizzontale che di copertura il Tecnico ha notato che in generale non è stata posta alcuna cura particolare nel realizzare l'appoggio delle travature alle pareti: sono spesso assenti le riseghe delle murature e le teste delle travi sono ordinariamente murate nella loro sede. Non si può quindi parlare in questi casi di un buon collegamento fra solaio e parete verticale.

Attualmente il fabbricato si trova in uno stato di degrado totale nella parte interna dei tre piani, mentre la struttura d'impianto e la copertura sono in uno stato parzialmente efficienti, tale disordine/degrado interno e la vegetazione esterna che avvolge il fabbricato, saranno oggetto di eventuali crolli atti a peggiorare la situazione attuale dello stato conservazione compromettendo la struttura statica se non si interviene in tempi brevi.

L'area cortiliva costituita da una zona adiacente il fabbricato individuata con il sub 4 della superficie di mq. 1.660 e altra individuata con il mappale n. 400 di mq. 777, entrambe con presenza di alberature a sviluppo spontaneo si presenta come un terreno pianeggiante alla quota di campagna della zona agricola circostante.

Allo stato attuale l'edificio si trova **esternamente** in stato di scarsa manutenzione delle facciate con deterioramento della tinteggiatura, infissi parzialmente funzionanti in stato di degrado e in alcune finestre e porte sono

mancanti, **internamente** la zona abitativa (alloggio) in disuso (non idonea all'uso preposto) è stata resa totalmente inagibile.

6 - IMPIANTI

Gli impianti presenti e le dotazioni energetiche sono i seguenti:

Il fabbricato attualmente non è dotato di energia elettrica, idrica e di metanizzazione.

L'impianto elettrico presente nell'abitazione, risulta completamente in totale disuso e non funzionante. carente e non a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento risulta inesistente.

L'impianto fognario risulta in totale degrado ed inutilizzabile.

7 - REGOLARITA' EDILIZIA IMMOBILE

In riferimento alle indagini e documentazione esaminata si attesta che l'immobile risulta inagibile ma regolarmente censito al Catasto Urbano del Comune di Sant'Agostino, in regola con la disciplina urbanistica vigente, conforme alla concessione edilizia depositata in Comune per una ristrutturazione del fabbricato e un ampliamento per una nuova costruzione nell'area cortiliva non ritirata dall'attuale proprietà XXXXXXXXXX

8 - VALORE ECONOMICO DI MERCATO

STIMA DEL BENE

Nelle pagine seguenti è descritto in maniera puntuale l'intero percorso seguito nella determinazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato del bene immobile.

Per la determinazione del valore economico del prezzo di mercato dell'alloggio attualmente rinnovato e libero da persone e cose, si ritiene di servirsi del metodo di stima di raffronto (metodo 1), si esclude il procedimento di capitalizzazione dei redditi essendo attualmente il fabbricato in uno stato di degrado totale nella parte interna dei tre piani, reso inagibile e pertanto non è possibile metterlo in locazione.

Si procede alla stima dell'intero fabbricato e successivamente alla individuazione delle due singole proprietà individuate con il sub. 1 di [REDACTED] e con il sub 2 la parte di [REDACTED], i valori che si individuano sono compresi delle aree cortilive di pertinenza.

8.1 - STIMA PER RAFFRONTO (metodo 1)

Il metodo di raffronto costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, dello stato di disuso e pessimo stato di conservazione, delle loro destinazioni d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova nel Comune di Sant'Agostino (Fe) come segue:

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti *dirette* – delle seguenti informazioni e fonti:

- a) dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona);
- b) riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato

immobiliare locale;

c) del sottoscritto Tecnico Ing. Sergio Landi che dal 1985 svolge attività di Consulente presso il Tribunale Civile di Bologna per le stime immobiliari;

d) Dell'attuale crisi economica sia generale che del settore edile.

e) Lesioni a seguito del sisma dell'anno 2012

Con riferimento al nostro edificio che risulta ampiamente datato e in disuso ritengo si applichi in ragione dell'età e dello stato manutentivo dell'edificio un coefficiente di "vetustà" correttivi che possono variare dal 20 al 40 %.

Nota: nella tabella si riportano i coefficienti di riduzione in riferimento all'età dell'edificio da applicare all'attuale prezzo di mercato di vendita di alloggio in normale stato di conservazione e di tipo economico:

- Il mercato immobiliare attuale e futuro, per la frazione di Mulino Albergati e zone limitrofe, è caratterizzato da un forte rallentamento della domanda di alloggi causa la forte crisi economica generale e quella specifica per il settore edile.
- Valori espressi in euro/mq. dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Quotazioni OMI del secondo semestre 2018. La Cassazione con sentenza n. 21569 del 26 ottobre 2016 ha però fatto sapere "che le stime OMI, sono meri valori presuntivi ed indiziari inidonei da soli a determinare maggior valore [...]"
E precisato che "le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano della comune esperienza, sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima".

Prezzi di vendita

- | | | |
|-----------------------------------|-------|---------|
| - Alloggio | €/mq. | 180/200 |
| - Autorimessa/magazzino/ex stalla | €/mq. | 120/140 |

- *Coefficienti di riduzione "vetustà"*

- | | |
|---|---------|
| A) alloggio nuovo; si applica un coefficiente di vetustà di | 0% |
| B) alloggio con meno di 10 anni di età; | 0% |
| C) alloggio di età compresa tra i 10 e 20 anni; | 15% |
| D) alloggio di età compresa tra i 21 e 40 anni; | 25% |
| E) alloggio di età compresa tra i 41 e 60 anni; | 40% |
| F) alloggio di età oltre i 60 anni. | 45 -55% |

Il Tecnico ha trovato concorde con gli operatori immobiliari che l'attuale situazione del fabbricato, configurato con ampie superfici a destinazione residenziale e autorimessa, difficilmente trova interesse e un potenziale acquirente per un uso diretto, necessità di un intervento di ristrutturazione importante, pertanto il prezzo di mercato è ampiamente ridotto.

Il Tecnico individua i seguenti valori:

alloggio: euro 190 si applica un coeff. di riduzione 38%

$$\text{euro } 190 - 38\% = \text{€/mq } 118,00$$

ex stalla/fienile euro 130 si applica un coeff. di riduzione 40%

$$\text{euro } 130 - 40\% = \text{€/mq } 78,00$$

individuazione valore del bene

alloggio	mq. 327	x euro/mq. 118,00	=	38.586,00
ex stalla/fienile	mq. 104,5	x euro/mq. 78,00	=	8.151,00
area cortiliva	mq. 2.437	x euro/mq. 3,30	=	8.042,10

Totale euro 54.779,10
Si arrotonda a 54.780,00

Studio Tecnico
Ing. Sergio Landi
