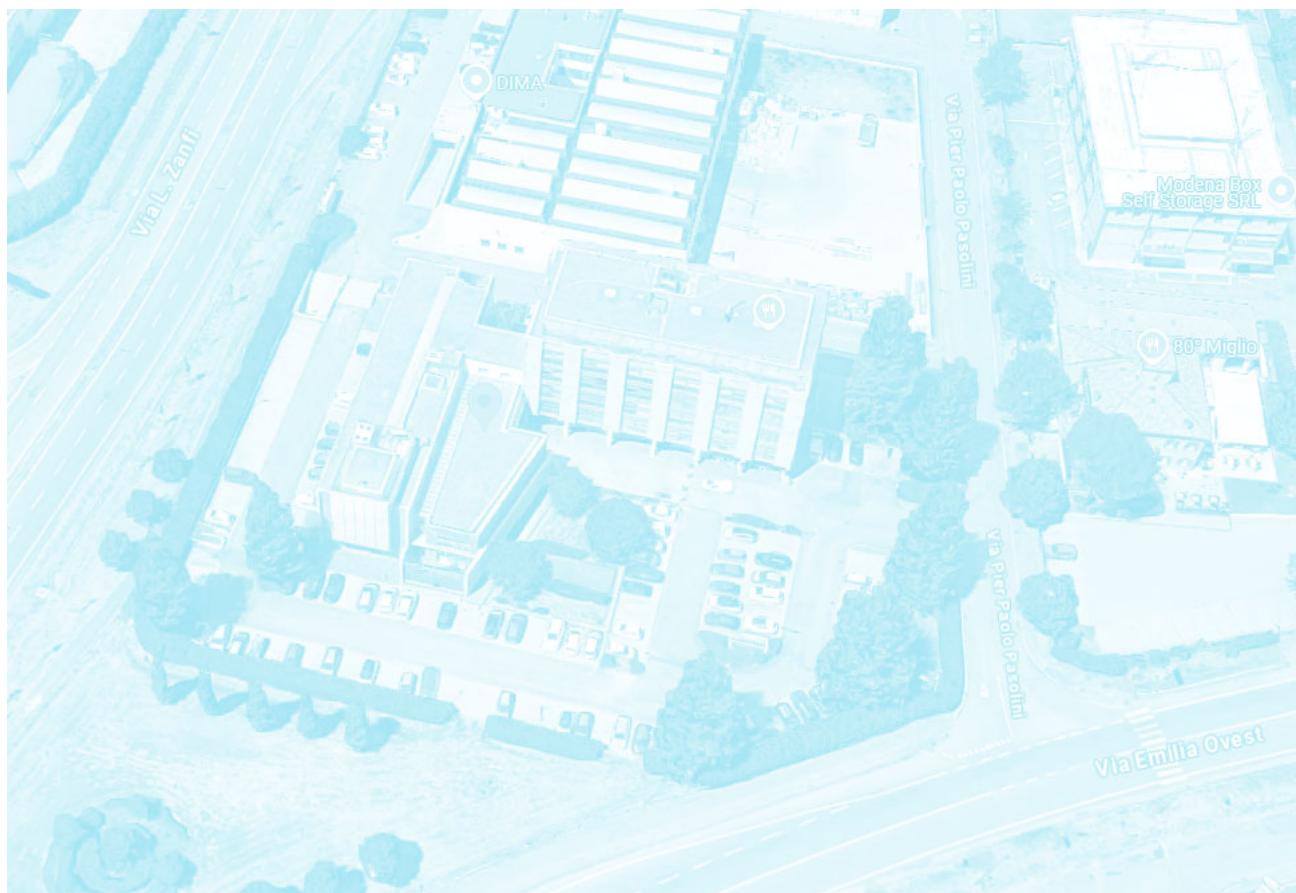


Relazione di stima immobiliare per n.21 unità immobiliari site in via Pier Paolo Pasolini in Modena



Committente - “MR JOB - Società Cooperativa”

Tecnico - arch. Marco Vizzino

INDICE

Elenco analitico allegati

Premessa	pag. 3
Ubicazione	pag. 3
Identificazione catastale	pag. 4
Diritti reali e titoli di proprietà	pag. 5
Stato dei luoghi	pag. 7
Verifica di regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	pag. 9
Pesi ed Ipoteche	pag. 13
Definizione degli oneri condominiali	pag. 13
Valutazione dei beni	pag. 13
Valutazione con metodo di stima sintetico-comparativa	pag. 14
Valutazione con metodo MCA	pag. 16
Mediazione dei due valori	pag. 21
Valutazione con metodo calcolo convenzionale	pag. 21
Determinazione valore di mercato finale complessivo	pag. 22

ELENCO ANALITICO ALLEGATI

- 1. Rilievo fotografico**
- 2. Planimetrie stato di fatto**
 - i. Sub 120**
 - ii. Sub 121**
 - iii. Sub 125**
- 3. Documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate**
 - i. Planimetrie catastali**
 - ii. Visure catastali**
 - iii. Ispezioni ipotecarie**
- 4. Documentazione notarile**
 - i. Atto di compravendita**
 - ii. Convenzione urbanistica**
 - iii. Programma di edilizia convenzionata**
- 5. Documentazione urbanistica**
 - i. Permesso di costruire prot.1475/2003**
 - ii. Denuncia di inizio attività prot.1531/2005**
 - iii. Certificato di conformità ed agibilità prot.2213/2005**
 - iv. Denuncia di inizio attività prot.466/2007**
 - v. Denuncia di inizio attività (variante) prot.2802/2008**
- 6. Documenti reperiti presso l'amministrazione condominiale**
 - i. Situazione contabile**
 - ii. Bilanci condominiali**
- 7. Quotazioni immobiliari**
- 8. Comparabili Metodo MCA**

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED] ed ivi residente con studio tecnico alla [REDACTED] iscritto all'Ordine APCC di Napoli [REDACTED] ha ricevuto in data 15/07/2024 dalla "MR. JOB – SOCIETA' COOPERATIVA" nella persona del dott. Salvatore Nappi nella qualità di Commissario liquidatore della Mr Job - Società Cooperativa con sede in Roma, incarico di redazione di relazione di stima immobiliare per n.21 unità immobiliari site in via Pier Paolo Pasolini 15-23 in Modena. A tale scopo il sottoscritto ha:

- Estratto visure planimetriche e catastali degli immobili oggetto di relazione dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 22/07/2024 richiesto ed ottenuto dallo studio del Notaio Giuliano Fusco copia digitale di convenzioni urbanistiche riportate nel titolo di proprietà;
- In data 22/07/2024 richiesto al [REDACTED] del Condominio oggetto di stima, al fine di definire gli eventuali oneri condominiali gravanti sui suddetti immobili, il rilascio di una certificazione, debitamente sottoscritta, contenente le informazioni sulle eventuali passività;
- In data 14/08/2024 effettuato accesso agli atti per il reperimento della documentazione edilizia presso lo Sportello Unico Edilizia e controlli del Comune di Modena;
- In data 08/10/2024 effettuato un sopralluogo presso tutti gli immobili oggetto di relazione in Modena (MO) alla Via Pier Paolo Pasolini 15-23, il sottoscritto ha esaminato gli immobili, ha effettuato un rilievo fotografico e ha prodotto indagini e accertamenti sufficienti per pervenire alle conclusioni di seguito riportate.

L'incarico conferito al sottoscritto è stato espletato, quindi, mediante raccolta di documentazione e analisi della stessa. Tutti i documenti allegati sono stati rilasciati dagli enti preposti previa richiesta del sottoscritto per delega espressa del committente.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Modena
Indirizzo: Modena, via Pier Paolo Pasolini n.15 e 23.

Identificazione catastale

Le unità immobiliari stimate sono identificate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

- Fg 59, p.lla 887, sub. 120, cat. A/10, cl. 3, vani 9, Rend. Cat. € 3090,99, p. 2, int 6;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 121, cat. A/10, cl. 3, vani 12,5, Rend. Cat. € 4067,10, p. 2;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 125, cat. A/10, cl. 3, vani 5,5, Rend. Cat. € 1789,52, p. 2;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 74, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 75, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 38, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 39, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 40, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 41, cat. C/6, cl. 6, 14 mq, Rend. Cat. € 35,43, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 42, cat. C/6, cl. 6, 15 mq, Rend. Cat. € 37,96, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 43, cat. C/6, cl. 6, 15 mq, Rend. Cat. € 37,96, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 44, cat. C/6, cl. 6, 15 mq, Rend. Cat. € 37,96, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 45, cat. C/6, cl. 6, 14 mq, Rend. Cat. € 35,43, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 11, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 12, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 32, cat. C/6, cl. 6, 13 mq, Rend. Cat. € 32,90, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 33, cat. C/6, cl. 6, 13 mq, Rend. Cat. € 32,90, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 34, cat. C/6, cl. 6, 13 mq, Rend. Cat. € 32,90, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 35, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 36, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;
- Fg 59, p.lla 887, sub. 37, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1.

Diritti reali e titoli di proprietà

Gli immobili oggetto di stima risultano essere in piena ed intera proprietà in forza dei titoli di seguito riportati:

- Per gli immobili ubicati alla via Pier Paolo Pasolini 15 e 23 in Modena ed identificati al Fg. 59, p.lla 887, subb. 38,39,40,41,42,43,44,45,74,75,120 e 125 per Atto del 01/08/2018 Pubblico ufficiale DE PASQUALE FABRIZIO Sede SPILAMBERTO (MO) Repertorio n. 137 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15936.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal 03/08/2018;
- Per gli immobili ubicati alla via Pier Paolo Pasolini 15 e 23 in Modena ed identificati al Fg. 59, p.lla 887, subb. 11,12,32,33,34,35,36,37 e 121 per Atto del 01/08/2018 Pubblico ufficiale DE PASQUALE FABRIZIO Sede SPILAMBERTO (MO) Repertorio n. 137 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15937.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal 03/08/2018.

Dall'analisi del titolo di proprietà è da evidenziare quanto riportato all'art.6 – Disposizioni comuni – Precisazioni immobiliari:

“... Si precisa, infatti, che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è stato oggetto della Convenzione urbanistica a rogito del Notaio Giuliano Fusco di Modena in data 18 dicembre 2003, rep. n. 66.782 ed è stato, altresì, oggetto del Programma di Edilizia Convenzionata - Comparto P.I.P. N. 8 - Via Emilia Ovest/Via Barchetta - Lotto "R" regolato dalla Convenzione con il "Consorzio Attività produttive - Aree e Servizi" stipulata con atto a rogito del medesimo Notaio Giuliano Fusco in data 24 gennaio 2005, rep. n.69.696, registrato a Modena il 14 febbraio 2005 al n. 1040/1 e trascritto a Modena il 3 marzo 2005 ai nn. 6430/3928 di R.G. e R.P. e modificata con altro atto a rogito del Notaio Giuliano Fusco in data 3 novembre 2005, rep. n.71.726, registrato a Modena il 18 novembre 2005, al n.5934/1 e trascritto a Modena il 1° dicembre 2005 ai nn. 38302/22922 di R.G. e R.P., convenzioni i cui patti, clausole ed obblighi devono intendersi qui ripetuti, con particolare riguardo al diritto di prelazione spettante al "Consorzio Attività produttive - Aree e Servizi", nel caso di vendita o locazione degli immobili che ne sono parte, alla determinazione del prezzo e del canone di locazione secondo i criteri specificati nelle stesse convenzioni ed alle relative sanzioni, nonché alle clausole previste da-gli art. 8-9-10-11 dell'atto a rogito del Notaio Giuliano Fusco di Modena in data 18 dicembre 2003 e dal paragrafo 10 dell'atto a rogito del Notaio Giuliano Fusco di Modena in data 24 gennaio 2005

in precedenza citati il cui contenuto è riportato nel documento che, accettato e sottoscritto dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

La Società acquirente, per il tramite del suo legale rappresentante, dichiara di aver ricevuto copia delle Convenzioni in precedenza citate e di obbligarsi, per sé e per i suoi aventi causa, a rispettare quanto da esse prescritto. “

Si riporta, anche per una più chiara identificazione dei criteri per la determinazione del prezzo di vendita, parte del succitato paragrafo 10 estratto dall'atto reperito dal sottoscritto dallo studio notarile di Giuliano Fusco:

1)[...]La Parte acquirente, in caso di vendita o locazione dell'immobile, o di contratti anche societari che producano i medesimi effetti, si obbliga per sé ed i suoi aventi causa, a pena di nullità dell'atto di vendita o di locazione, a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati ed a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione al Consorzio, che si riserva il diritto di prelazione, anche in favore di altri soggetti designati e presenti nelle proprie graduatorie di assegnazione, da esercitarsi entro novanta giorni dalla comunicazione che dovrà essere fatta dalla Parte acquirente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La Parte acquirente si obbliga a far trascrivere nei registri immobiliari, unitamente al titolo di proprietà, la esistenza del diritto di prelazione del Consorzio nel caso di vendita o di locazione dell'immobile, nonché il previsto effetto di nullità dei relativi atti qualora sia mancata la previa autorizzazione del Consorzio ovvero qualora vengano praticati prezzi o canoni superiori a quelli da determinarsi secondo i criteri stabiliti nella presente convenzione, della quale dovranno essere indicati gli estremi identificativi e di registrazione.

Il valore dell'immobile sarà determinato nel corrispettivo versato per l'acquisto dell'unità immobiliare, maggiorato dei costi reali di costruzione documentati con fatture di spesa, il tutto aggiornato secondo l'ultimo indice generale dei costi di costruzione di un capannone tipo per uso industriale pubblicato dall'I.S.T.A.T. e diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà, pari all'uno per cento all'anno.

L'indicizzazione dei costi sarà applicata con riferimento alla data di ogni singola fattura e documentazione di spesa, mentre il deprezzamento per vetustà, opportunamente corretto in caso di evidente degrado o insufficiente manutenzione, decorrerà dopo cinque anni dalla data di ultimazione delle opere.

Nel caso di carenza legalmente giustificata della documentazione di spesa, o di lavori eseguiti in economia, potrà essere eseguita una apposita stima peritale.

Contestualmente alla richiesta di autorizzazione a vendere o locare, la Parte acquirente dovrà presentare al Consorzio il conteggio del valore dell'immobile, determinato come sopra, redatto e sottoscritto da un professionista abilitato.

Il prezzo di vendita dell'immobile non potrà superare il valore determinato con le modalità sopra descritte [...]

2)[...] In caso di vendita dell'unità immobiliare edificata ad un prezzo superiore a quanto previsto dal presente atto, sarà fatta valere la nullità del patto inerente il prezzo di vendita. I terzi acquirenti avranno diritto alla revisione del prezzo di vendita ed alla restituzione della differenza relativa. Inoltre, sarà applicata una penale a carico del venditore, in favore del Consorzio, pari al doppio dello stesso importo di cui alla differenza come sopra calcolata [...]

3) - Il Consorzio dichiara e riconosce che in tutte le ipotesi di risoluzione e prelazione, previste e non dal presente atto, esse non potranno operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente cessione, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge, anche dopo la risoluzione del contratto o l'esercizio del diritto di prelazione.

Qualora, per effetto della risoluzione del presente atto di cessione, il Consorzio, ai sensi dell'art. 37 della Legge n. 865/1971, subentri nelle obbligazioni derivanti da mutui ipotecari concessi da istituti di credito, ottenuti dall'originario acquirente, sarà tenuto a corrispondere a quest'ultimo un indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, salvi restando sempre i maggiori danni.

Stato dei luoghi

Gli immobili di cui alla presente perizia, riguardano tre unità immobiliari adibite ad ufficio, categoria catastale A/10 poste al secondo piano e 18 posti auto coperti categoria catastale C/6 posti al piano seminterrato. L'edificio in cui sono ubicati gli immobili si articola su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, di cui il piano terra è parte destinato ad attività commerciali e parte ad uffici, i livelli superiori ad uffici ed il seminterrato a posti auto.

Dal sopralluogo sono stati visionati:

- ufficio posto al secondo piano del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 120**, avente accesso dalla porta a destra nell'ingresso comune anche all'ufficio distinto dal sub. 121 di cui in appresso, composto da sei vani, archivio, due bagni con antibagno, corridoio e disimpegno, confinante con vano scala ed ascensore comuni, con ingresso comune anche al sub. 121, con l'ufficio distinto dal sub. 121, con l'ufficio distinto dal sub. 125, con prospetto su area cortiliva per più lati;
- ufficio posto al secondo piano del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 121** avente accesso dalla porta a sinistra nell'ingresso comune anche all'ufficio distinto dal sub. 120, composto da nove vani, due bagni con antibagno e corridoio, confinante con vano scala comune per due lati, con ingresso comune anche al sub. 120, con proprietà aliena,
- ufficio posto al secondo piano del civico 23, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 125** avente accesso dalla porta a destra per chi esce dall'ascensore, composto da 3 vani, archivio, un bagno con antibagno e disimpegno, confinante con prospetto su area cortiliva comune, con vano scala ed ascensore comuni, con l'ufficio distinto dal sub. 120;
- tredici posti auto coperti, posti al piano seminterrato con accesso dal civico 15, identificati in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 11, 12, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45** tra loro contigui, siti nel piano interrato del fabbricato ed aventi accesso dalla corsia di manovra comune, confinanti nel loro insieme con l'indicata corsia di manovra, con posti auto di proprietà della "SOCIETA' DI SERVIZI ALLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE DELLA PROVINCIA DI MODENA S.R.L," o aventi causa, con terrapieno;
- tre posti auto coperti, posti al piano seminterrato con accesso dal civico 15, identificati in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 35, 36, 37** tra loro contigui, siti nel piano interrato del fabbricato ed aventi accesso dalla corsia di manovra comune, confinanti nel loro insieme con l'indicata corsia di manovra per due lati, con vano scala comune;
- due posti auto coperti posti al piano seminterrato con accesso dal civico 23, identificati in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 74 e 75**, tra loro contigui, siti nel piano interrato del fabbricato ed aventi accesso dalla corsia di manovra comune,

confinanti nel loro insieme con l'indicata corsia di manovra, con proprietà aliena per tre lati;

In merito allo stato di manutenzione gli immobili si presentano in buono stato. Gli unici segni di degrado, causati da un fenomeno infiltrativo proveniente dal paramento esterno del fabbricato, sono stati riscontrati lungo le pareti esterne poste ad ovest degli immobili ai sub. 120 e 121.

Il fenomeno non risulta più in corso per effetto di un intervento di manutenzione straordinaria realizzato attraverso intervento per "somma urgenza" ad opera del Condominio in un periodo compreso tra il 15/09/2022 ed il 15/11/2023.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire rilasciato dal Dirigente Responsabile del Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia -Sportello Unico per l'Edilizia -del Comune di Modena in data 20 ottobre 2003, prot. n. 1475/2003, prot. gen. GC 9645/2003 e della Denuncia di inizio attività per variante finale presentata in data 1° giugno 2005, prot. n.1531/2005 e che il Dirigente Responsabile del Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia - Sportello Unico per l'Edilizia - del Comune di Modena ha rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità in data 3 ottobre 2005, prot. n.2213/2005, prot. gen. GC 13037/2005.

I due uffici identificati con i sub.120 e 125, inoltre, sono stati oggetto di interventi di adeguamento funzionale in virtù di Denuncia d'inizio attività n. 466/2007 del 14/02/2007 e sua variante n. 2802/2008 dell'11/11/2008 rilasciate dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modena.

Verifica di regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

Le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima, dal confronto con gli elaborati grafici, risultano urbanisticamente conformi ai succitati titoli edilizi rilasciati dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modena.

Dalla verifica della conformità di tali planimetrie con lo stato attuale dei luoghi è emerso nel corso del sopralluogo che:

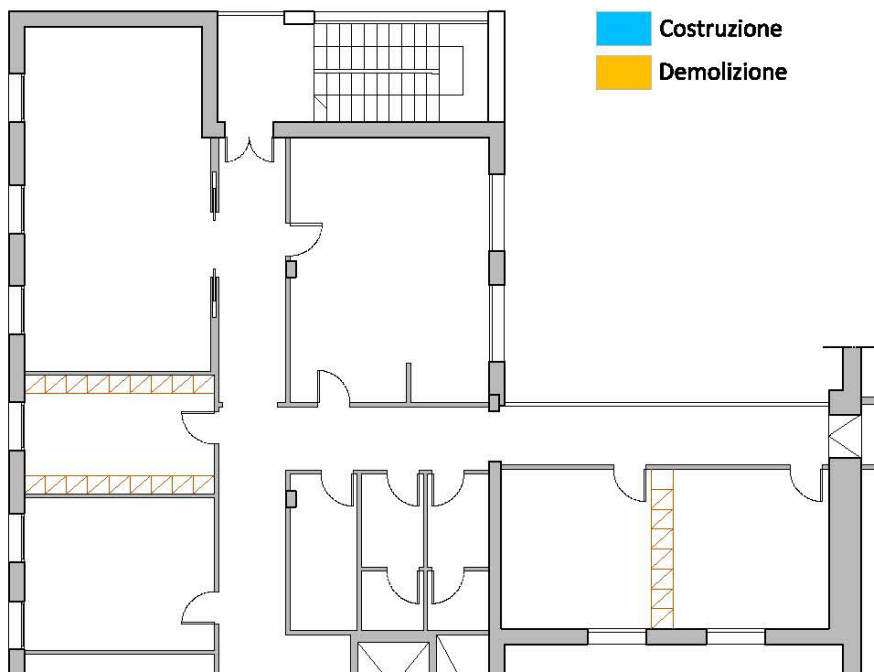
- per l'ufficio posto al secondo piano del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 120**, lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato nella pianta catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un tramezzo che divide in due ambienti un vano ufficio, l'eliminazione di un elemento divisorio e la realizzazione di una spalletta di 0,80 cm in cartongesso per

la creazione di un ambiente ristoro con cucina al posto di due vani adibiti ad ufficio, così come rappresentato in figura;

Plantina catastale



Plantina stato attuale

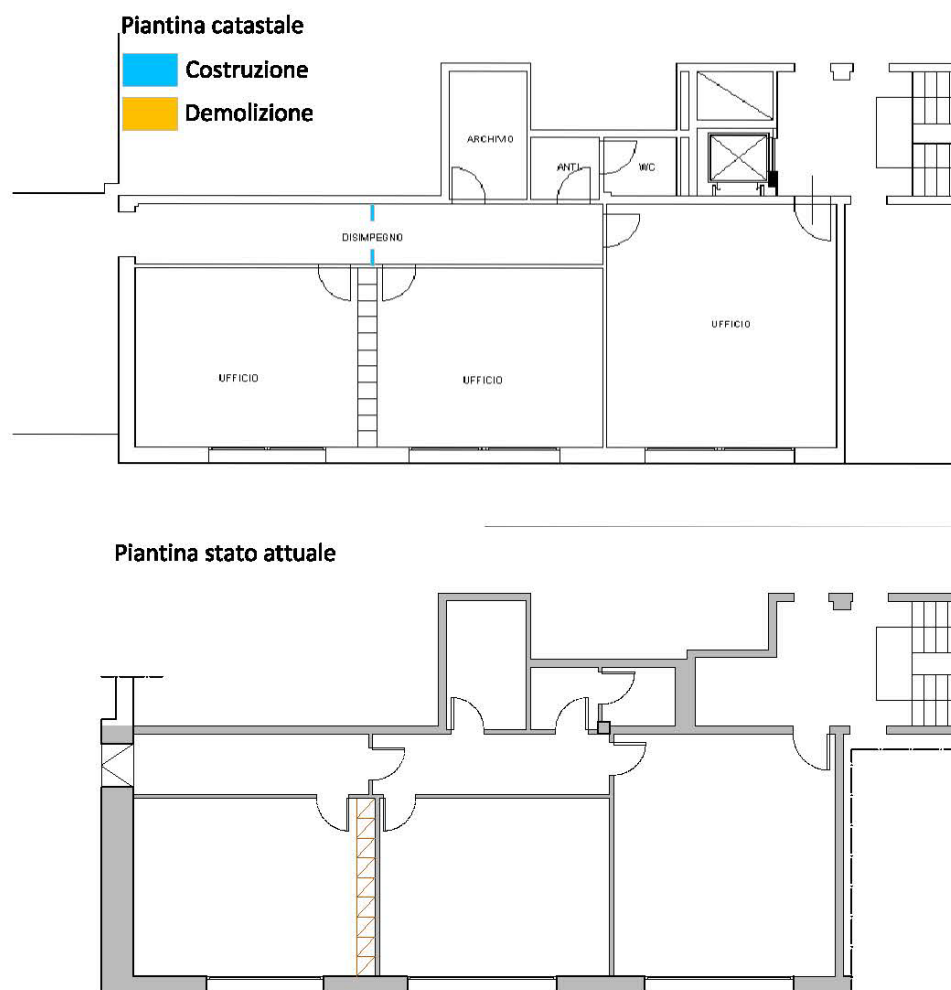


- per l'ufficio posto al secondo piano del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 121**, lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato nella

pianta catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati eliminati due elementi divisori e creati così due vani ufficio più ampi. Inoltre sono stati chiusi quattro vani di collegamento tra i vani ufficio e realizzato un nuovo vano, nella planimetria catastale è stato riscontrato un errore di rappresentazione di un vano finestra sulla parete est non graficizzato, così come rappresentato in figura;



- per l'ufficio posto al secondo piano del civico 23, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 125**, lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato nella pianta catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un tramezzo che divide il disimpegno, così come rappresentato in figura;



- per il posto auto coperto al piano seminterrato del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, **sub. 43**, nella piantina catastale si riscontra una errata rappresentazione della posizione dello stallo, erroneamente identificato allo stallo corrispondente il sub.44;

Si stimano di seguito, quindi, i corrispondenti costi di ripristino ed adeguamento catastale:

- sub 120 per il ripristino dello stato dei luoghi € 2.000,00

- | | |
|--|------------|
| - sub 121 per il ripristino dello stato dei luoghi | € 3.000,00 |
| - sub 125 per il ripristino dello stato dei luoghi | € 500,00 |
| - sub 43 per adeguamento catastale | € 500,00 |

Al fine di poter valutare gli immobili in buono stato manutentivo si stimano, inoltre, per il ripristino delle pareti ad ovest lavori a corpo € 10.000,00

Pesi ed Ipoteche

Da ispezioni effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate si evince che i beni oggetto di stima sono gravati da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto notarile pubblico rep.188/88 del 01/08/2018 del notaio Fabrizio De Pasquale con nota di iscrizione RG/23385; RP/3892 del 03/08/2018.

Definizione degli oneri condominiali

Gli immobili stimati rientrano in un fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale. L'amministratore del condominio, [REDACTED], ha fornito quadro della situazione contabile della "MR JOB – Società Cooperativa". Il totale complessivo degli oneri condominiali maturati risulta essere pari a **€ 84.414,58**.

Valutazione dei beni

L'incarico affidato riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale delle summenzionate unità immobiliari. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore del bene considerato come piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare un accurato sopralluogo del cespite oggetto di stima, durante il quale si è preso visione della consistenza, finitura e manutenzione dello stesso.

La stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua

fluttuazione della domanda e dell'offerta. Nel caso in esame, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare:

- Valutazione con metodo di stima sintetico-comparativa;
- Valutazione con metodo MCA (Market Comparison Approach);

La valutazione di mercato scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.

Dall'analisi dei diritti reali e dei titoli di provenienza si è evidenziata anche la necessità di determinare il valore dei beni attraverso il calcolo convenzionale così come espressamente formulato dalle convenzioni riportate nella presente relazione, il sottoscritto provvederà, di seguito, alla sua definizione.

I valori di mercato complessivi così determinati saranno, infine, decurtati dagli oneri derivanti dai costi di ripristino ed adeguamento catastale precedentemente stimati, così da poter definire alla valutazione finale della stima.

Per formulare il valore di mercato dei beni stimati, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio e dei principali siti internet riportanti i borsini immobiliari della Provincia di Modena. Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Immobiliare Global, viale Marconi n. 4b, 41124, Modena; Casa&Co, via Elia Rainusso 140, 41124 Modena; CANALINO29 via Canalino 29, 41121 Modena.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dalla norma UNI 10750/2005, riportata nei principali borsini immobiliari e di riferimento per tutti gli operatori del settore, nonché dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Valutazione con metodo di stima sintetico-comparativa

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetico-comparativa**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e

metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state ricavate al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

Dalle suddette indagini è emerso che il valore medio di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona, rientra in un intervallo compreso tra 900 €/mq e 1.400 €/mq per gli uffici e tra 600 €/mq e 870 €/mq per i posti auto in autorimessa.

Appare opportuno, pertanto per gli uffici, considerare un valore medio pari a 1.155 €/mq. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengano conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia delle singole unità, che del fabbricato di cui fanno parte; in particolare, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione ed ubicato in zone intermedie, anche le unità immobiliari appaiono in buono stato manutentivo, inoltre, sono ben esposte e con buona luminosità.

Pertanto i coefficienti scelti sono:

- coefficiente di stato conservazione edificio (1-20 anni) = 1,00
- coefficiente di merito di posizione (intermedia) = 1,00
- coefficiente stato manutentivo (buono) = 1,00
- coefficiente di merito esposizione (esterna) = 1,05
- coefficiente di merito luminosità (buona) = 1,05

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo il valore di mercato unitario (V_{mu}):

$$\mathbf{V_{mu} \text{ uffici} = 1.155 \text{ €/mq} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 = \mathbf{1.275,00 \text{ €/mq}}}$$

Stesso principio è stato applicato per il calcolo del valore medio dei posti auto, che risulta pari dunque a:

$$\mathbf{V_{mu} \text{ posti auto} = \mathbf{735,00 \text{ €/mq}}}$$

Le superfici commerciali risultano essere:

$$Sc \text{ uffici} = 220 \text{ mq (sub 120)} + 279 \text{ mq (sub 121)} + 129 \text{ mq (sub 125)} = 628 \text{ mq}$$

$$Sc \text{ posti auto} = 276 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato (V_m) delle unità immobiliari adibite ad ufficio è:

$$V_m \text{ uffici} = 1.275,00 \text{ €/mq} \times 628 \text{ mq} = \text{€ } 800.700,00$$

$$V_m \text{ posti auto} = 735,00 \text{ €/mq} \times 276 \text{ mq} = \text{€ } 202.860,00$$

$$V_m \text{ tot} = \text{1.003.560,00}$$

Valutazione con metodo MCA

Lo scrivente, in sede di valutazione del bene oggetto di stima, come ulteriore controprova, ha ritenuto opportuno applicare anche il metodo Market Comparison Approach-MCA, anch'esso basato sulla comparazione con beni di analoghe caratteristiche, il quale consente di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari alla stesura della valutazione.

Tale metodo è composto dai parametri del segmento di mercato, dalla tabella dati, dalla tabella dei prezzi marginali, dalla tabella di valutazione e dalla sintesi conclusiva. Per comparabili s'intendono unità immobiliari con caratteristiche simili all'unità oggetto di valutazione; per tali comparabili si terrà conto del prezzo, della superficie commerciale, della data (periodo in mesi intercorso dalla messa in vendita dell'immobile alla data della valutazione), dei servizi, degli impianti, dello stato conservativo, del livello di piano e della localizzazione. Come comparabili sono stati scelti tre immobili in vendita a poca distanza dall'unità immobiliare analizzata di cui alle schede allegate. (All.23)

La TABELLA DEI PREZZI MARGINALI esprime la variazione del prezzo totale al variare delle caratteristiche considerate:

- DATA. Il prezzo marginale della data si calcola moltiplicando il prezzo di mercato del comparabile per il rapporto tra l'incremento (o decremento) annuo subito dal mercato e i mesi dell'anno

$$P \text{ data} = \text{Prezzo C} \times Q/12$$

Con Prezzo C = prezzo di mercato del comparabile

Q = incremento stimato dei prezzi di mercato nell'anno prec. per il segmento oggetto di studio

- SUPERFICIE PRINCIPALE. Il prezzo marginale della superficie principale si calcola determinando i prezzi unitari di superficie commerciale per ciascun comparabile ed assumendo quello più basso come prezzo marginale della valutazione.

$P_{\text{superficie principale}} = \text{Il minore tra: Prezzo Comparabile/sup. comm. Comparabile}$

- SERVIZI E IMPIANTI. Il prezzo marginale relativo ad una dotazione particolare, o alla presenza di impianti speciali, si calcola valutando il costo necessario a dotare l'immobile soggetto di quella specifica dotazione, eventualmente deprezzato in funzione della vetustà.

- STATO CONSERVATIVO. I prezzi marginali relativi alle caratteristiche qualitative, in caso di lievi differenze, avendo avuto attenzione a convertire queste, in dati quantitativi, si possono determinare moltiplicando il prezzo marginale relativo alla superficie principale per la percentuale indicante il livello qualitativo a cui si è attribuita la caratteristica, moltiplicato fino al 15% della superficie commerciale.

$P_{\text{qualità}} = \text{Prezzo marginale superficie principale} \times \text{percentuale caratteristica} \times 10\%$
superficie commerciale

- LOCALIZZAZIONE/LIVELLO DI PIANO La determinazione del prezzo marginale per il livello di piano può essere ottenuta come prodotto del prezzo del comparabile per il rapporto mercantile del livello di piano se il comparabile si trova allo stesso piano o a un livello inferiore - $P \times K$ - del soggetto, come prodotto - $P \times K/(1+K)$ - nel caso in cui si trovi ad un piano superiore. Anche nel caso delle localizzazioni si può ricorrere alla determinazione come per il prezzo marginale del livello di piano

$P_{\text{qualità}} = \text{Prezzo C} \times \text{rapporto mercantile se stesso piano (localizzazione) o inferiore}$
 $\text{Prezzo C} \times \text{rapporto mercantile} / (1 + \text{rapporto mercantile})$ se piano (localizzazione) superiore

Gli aggiustamenti del prezzo (TABELLA AGGIUSTAMENTI/VALUTAZIONI) si determinano moltiplicando per ciascuna caratteristica la differenza tra la "quantità" per il soggetto e la "quantità" espressa per il comparabile e moltiplicandola per il relativo prezzo marginale. Nel caso di quantità espresse in termini percentuali va semplicemente applicata la stessa al prezzo marginale del comparabile in esame, attribuendo il segno positivo o negativo a seconda che la differenza tra soggetto e comparabile sia positiva o negativa. Il prezzo aggiustato per ciascun comparabile esprime il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di valutazione.

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto
Provincia	Mo	Mo	Mo	Mo
Comune	Modena	Modena	Modena	Modena
Frazione / Località				
Indirizzo	Via Alberto Brasili	Via Nobili		Via Pier Paolo Pasolini
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	
Origine del dato	Richiesto	Richiesto	Richiesto	
Fonte	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Mesi (n)	7	0	8	
Descrizione	Ufficio in contesto signorile e vicino alle uscite ed entrate dell'autostrada Milano - Bologna, ben collegato anche con i treni che fanno capolinea a Modena in vendita ufficio disposto al piano terra di circa 145mq in perfetto stato di manutenzione.	Vendesi ufficio di circa 140 mq comm. attualmente composto da ampio ingresso, 3 ampi uffici divisi da pareti in vetro, altro locale cieco ad uso ripostiglio/zona ristoro, ripostiglio e bagno con antibagno, presenza di cablatura e impianto caldo/freddo autonomo in pompa di calore.	Ufficio con esposizione esterna. Attualmente le postazioni disponibili progettate e divise sono 7. Gli impianti sono di ultima generazione e predisposti per implementazione di tecnologie moderne. Parcheggi Scoperti Parcheggi Coperti Ascensori Allarme Aria Condizionata	
Disponibilità	Libero	Libero	Libero	
Panoramicità	Non panoramico	Non panoramico	Non panoramico	Non panoramico
Stato manutenz. fabbricato	Buono	Buono	Buono	Buono
Stato manutenz. unità imm.	Buono	Buono	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Nella media	Nella media	Nella media	Nella media
N° servizi igienici	1	1	1	2
Livello piano (n)	0	0	1	2
Ascensore	Presente	Presente	Presente	Presente
Sup. principale (mq)	143	140	150	220
Prezzo richiesto	€ 210.000	€ 250.000	€ 250.000	
Sconto (eventuale)	10,7%	10,7%	10,7%	
Prezzo scontato	€ 187.530	€ 223.250	€ 223.250	

TABELLA DATI						
Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3			Soggetto
Prezzo (€)	€ 187.530	€ 223.250	€ 223.250			
Data (mesi) (n)	7	0	8			
Sup. principale (mq)	143	140	150			220
Sup. comm. (mq)	143	140	150			220
Dotazione impiati (n)	2	2	2			2
Panoramicità	0	0	0			0
Servizi igienici (n)	1	1	1			2
Ascensore (0-1)	1	1	1			1
Classe Energetica	1	1	1			1
Livello Piano (n)	0	0	1			2
Stato manutenzione (n)	4	4	4			4
Stato manutenzione Fab. (n)	4	4	4			4
Prezzo mar. sup. prin.	Minimo	€ 1.311		Data	Riv. annua	-1,00%
Servizi Igienici	Costo (C)	€ 5.000		Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	35			Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	10			Vetustà (t)	10
Livello piano	Coeff. piano	1,00%		Ascensore del soggetto		
Classe Energetica	Coeff. Classe	2,00%				
Stato manutenzione Un.	Costo al mq. x liv.	€ 100		Stato manut.Fabb.	Costo al mq. x liv.	€ 40
Panoramicità	Coeff. Incidenza	10,00%				
Balconi/Terrazze	Index Merc.	30%		Dep./Mag.	Index Merc.	50%
Box/P.Auto Cop.	Index Merc.	50%		P.Auto Esterni	Index Merc.	10%
Altri Accessori	Index Merc.	50%		Area ESTERNA	€/mq	€ 100

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI						
Data (mesi) (n)	-€ 156	-€ 186	-€ 186			
Sup. principale	€ 1.311	€ 1.595	€ 1.488			
Balcone	€ 393	€ 393	€ 393			
Depositi/Magazzini	€ 656	€ 656	€ 656			
Box/P.Auto Cop.	€ 656	€ 656	€ 656			
P.Auto Esterni	€ 131	€ 131	€ 131			
Altri Accessori	€ 656	€ 656	€ 656			
Aree Esterne	€ 100	€ 100	€ 100			
Dotazione impiantistica (n)	€ 6.667	€ 6.667	€ 6.667			
Panoramicità	€ 18.753	€ 22.325	€ 22.325			
Servizi igienici (n)	€ 3.571	€ 3.571	€ 3.571			
Classe Energetica	€ 3.751	€ 4.465	€ 4.465			
Livello Piano (n)	€ 1.875	€ 2.233	€ 2.233			
Stato manutenz. Un. (n)	€ 100	€ 100	€ 100			
Stato manutenzione Fabb.	€ 40	€ 40	€ 40			
AGGIUSTAMENTI						
Data (mesi) (n)	-€ 1.094	€ 0	-€ 1.488			
Sup. principale (mq)	€ 100.978	€ 104.912	€ 91.798			
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Panoramicità	€ 0	€ 0	€ 0			
Servizi igienici (n)	€ 3.571	€ 3.571	€ 3.571			
Classe Energetica	€ 0	€ 0	€ 0			
Livello Piano (n)	€ 3.751	€ 4.465	€ 2.233			
Stato manutenz. Fab. (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Stato manutenz. Un. (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Prezzi aggiustati finali	€ 294.736	€ 336.198	€ 319.363	0	0	
Peso dei comparabili	33%	33%	34%			
Massimo	€ 336.198		100%			
Minimo	€ 294.736					316.792
Divergenza	14,07%		Valore del soggetto (€)			316.580
			Valore mer. unitario (€/mq)			1.439

Quindi otteniamo:

$$\text{Valore mercato unitario} = 1.439,00 \text{ €/mq}$$

Le superfici commerciali (Sc) risultano essere:

$$Sc \text{ uffici} = 220 \text{ mq (sub 120)} + 279 \text{ mq (sub 121)} + 129 \text{ mq (sub 125)} = 628 \text{ mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale dei posti auto è applicato un coefficiente di ragguaglio del 50%:

$$Sc \text{ posti auto} = 276 \text{ mq} \times 0,50 = 138 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato unitario decurtato opportunamente decurtato dello sconto medio di zona, così come riportato in tabella, otteniamo i seguenti valori di mercato (Vm):

$$Vm \text{ uffici} = 1.439,00 \text{ €/mq} \times 628 \text{ mq} = \text{€ } 903.692,00$$

$$Vm \text{ posti auto} = 1.439,00 \text{ €/mq} \times 138 \text{ mq} = \text{€ } 198.582,00$$

$$Vm \text{ tot} = 1.102.274,00$$

Mediazione dei due valori (Stima sintetica-comparativa e Metodo MCA)

Avendo applicato entrambi i metodi, il valore di mercato (Vm) più opportuno si ritiene, quindi, quello calcolato in base alla media dei risultati dei due metodi:

Vmu (Valore finale unitario)

$$Vmu \text{ uffici} = (\text{€ } 1.275,00 + \text{€ } 1.439,00) / 2 = \text{€/mq } 1.357,00$$

$$Vm \text{ uffici} = \text{€ } 1.357,00 \times 628 \text{ mq} = \text{€ } 852.196,00$$

$$Vmu \text{ posti auto} = [\text{€ } 735,00 + (\text{€ } 1.439,00 \times 0,5)] / 2 = \text{€/mq } 727,25$$

$$Vm = \text{€ } 727,25 \times 276 \text{ mq} = \text{€ } 200.721,00$$

Per un valore complessivo di:

$$Vm \text{ tot} = 852.196 + 200.721 = \text{€ } 1.052.917$$

Valutazione con metodo calcolo convenzionale

“Il valore dell'immobile sarà determinato nel corrispettivo versato per l'acquisto dell'unità immobiliare, maggiorato dei costi reali di costruzione documentati con fatture di spesa, il tutto aggiornato secondo l'ultimo indice generale dei costi di costruzione di un capannone tipo per uso industriale pubblicato dall'I.S.T.A.T. e diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà, pari all'uno per cento all'anno.

L'indicizzazione dei costi sarà applicata con riferimento alla data di ogni singola fattura e documentazione di spesa, mentre il deprezzamento per vetustà, opportunamente corretto in caso di evidente degrado o insufficiente manutenzione, decorrerà dopo cinque anni dalla data di ultimazione delle opere."

Considerato che:

- dall'atto di compravendita del 01/08/2018, il prezzo complessivo dei beni oggetto di stima è di € 950.000,00;
- che l'ultimo indice generale dei costi di costruzione ISTAT è di luglio 2024 ed è pari a 112,3 mentre quello di agosto 2018 era pari a 93,4, si determina un incremento percentuale del prezzo pari al 20,24%;
- la percentuale di deprezzamento per vetustà, valutato lo stato di manutenzione dei beni, è pari al 6,00%.

Il valore complessivo delle unità immobiliari oggetto della stima, calcolato col metodo convenzionale (Vc) risulterà così determinato:

$$Vc = (950.000 \times 1,2024) \times 0,94 = \mathbf{€ 1.073.743,2}$$

Determinazione valore di mercato finale complessivo

Ai valori calcolati vanno, tuttavia, sottratti gli oneri dei costi di ripristino ed adeguamento catastale precedentemente stimati per un valore di € 16.000,00. Di conseguenza, a seguito di tali decurtazioni i valori finali complessivi di mercato dell'immobile saranno pari a:

$$Vm \text{ (valore di mercato)} = 1.052.917,00 - 16.000,00 = \mathbf{€ 1.036.917,00}$$

$$Vc \text{ (valore convenzionale)} = 1.073.743,20 - 16.000,00 = \mathbf{€ 1.057.743,20}$$

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Napoli, 28/10/2024


Il tecnico

