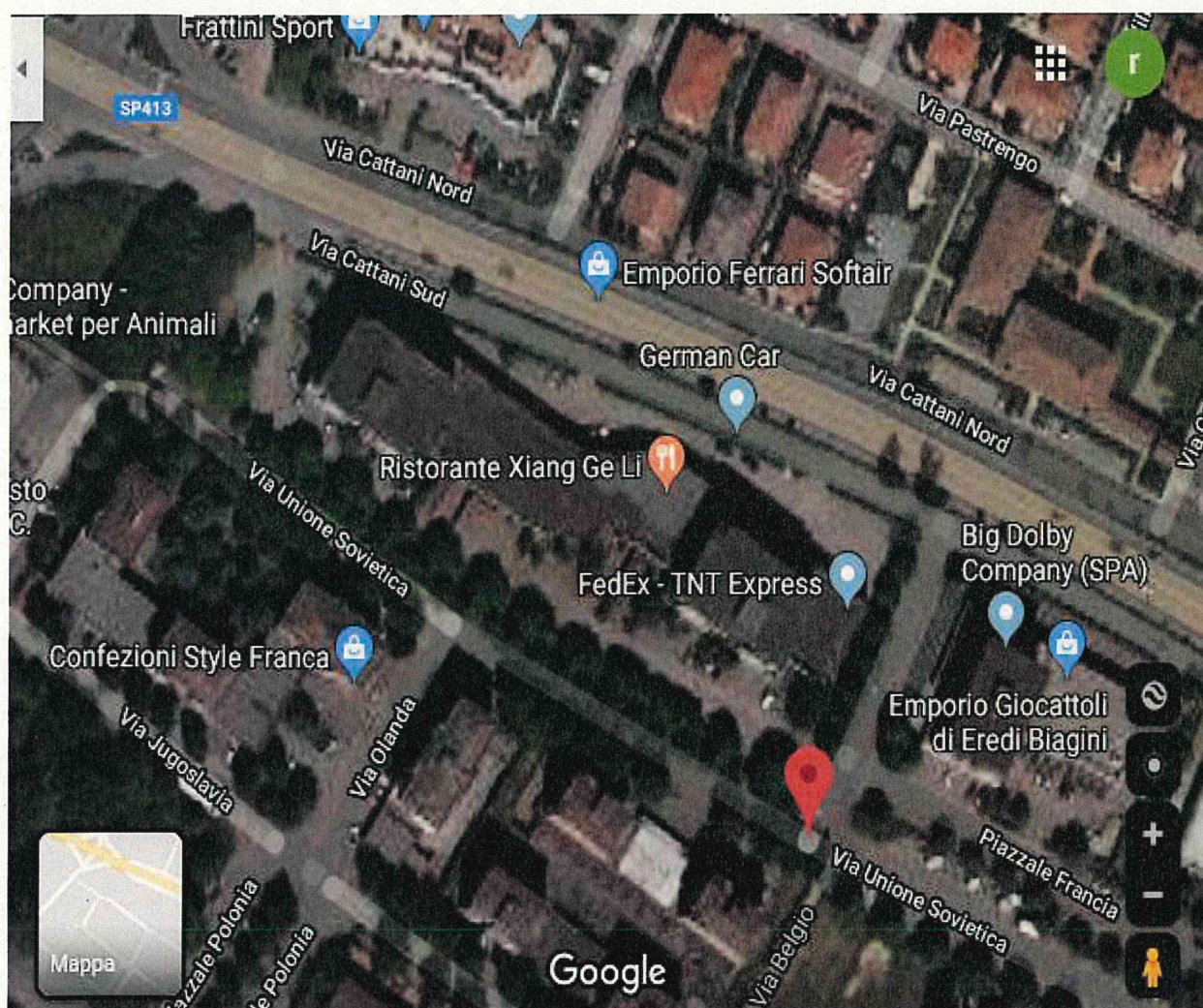


VALUTAZIONE DI STIMA DEL PIU' PROBABILE  
VALORE A MQ. DI MERCATO PER L'ACQUISTO  
DI UNITA' NON RESIDENZIALI NEL COMPLESSO  
IMMOBILIARE POSTO IN CARPI  
VIA CATTANI SUD 77 / VIA UNIONE SOVIETICA 2 E 4

Proprietà: SOGGETTI DIVERSI

C.E.U. – Foglio 158 – Mappale 2



Carpi, 21 settembre 2021



## **PREMESSA:**

Questa A.C.E.R. della provincia di Modena, quale soggetto coattuatore e di supporto nello sviluppo di un processo di rigenerazione urbana promossa dal Comune di Carpi, espone la seguente stima di massima del più probabile valore a mq. di alcune unità non residenziali, poste in Carpi via Cattani Sud n. 77 / via Unione Sovietica civ. 2-4, adibite a luoghi di culto per alcune associazioni Islamiche

## **SCOPO:**

Lo scopo della presente stima consiste nel valutare la possibilità di acquisire un numero consistente di u.i. nel sopra citato complesso immobiliare per riqualificare l'edificio, cercando così di sanare una situazione di degrado sociale che si è venuta a creare.

## **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:**

il complesso immobiliare, edificato alla fine degli anni 1970, si sviluppa:

- a) al piano sottostrada primo da una piastra costituita da autorimesse;
- b) al piano terra da una piastra costituita da negozi, uffici, da n. 2 centrali termiche e n. 2 cabine elettriche;
- c) al piano primo da una piastra costituita da uffici e locali di culto ;
- d) dal piano secondo al piano sesto da n. 2 torri a n. 45 alloggi ciascuna.

L'edificio si presenta esternamente in uno stato manutentivo piuttosto degradato.

Il piano primo sottostrada è stato reso inagibile a causa della mancanza del certificato prevenzione incendi e gli accessi sono attualmente sigillati.

Gli impianti comuni, centrali termiche, impianto idrico, elettrico, ascensori, sono fatiscenti e necessitano di manutenzione straordinaria o di rifacimento completo, così come i vani scala e la copertura.

Allo stato attuale risulta che diversi alloggi sono resi inagibili per ordinanza del Comune. Risulta inoltre una morosità molto elevata e diverse u.i. sono state e sono ancora oggetto di vendita forzata dall'Istituto vendite giudiziarie di Modena.

Si rileva che a causa del degrado del complesso immobiliare, all'interno dello stesso si presenta il rischio di situazioni di micro criminalità.

## **VALUTAZIONE DI MASSIMA A MQ. DELLE U.I. NON RESIDENZIALI:**

In attuazione di tale incarico, questa Azienda, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta dalla committenza, effettuato un sopralluogo sommario al fine di acquisire più approfondita conoscenza del bene oggetto di stima e delle sue effettive condizioni, esperite le opportune indagini di natura catastali e urbanistiche, presso gli uffici pubblici competenti ha optato a ricercare i valori immobiliari tramite:

- a) visione delle stime stragiudiziali per la vendita forzata di u.i. confrontabili;
- b) pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare;
- c) acquisiti i valori OMI;
- d) capitalizzazione del canone di locazione;

ha maturato il seguente giudizio di stima, che segue:



**a) visione delle stime stragiudiziali per la vendita forzata di unità immobiliari ad uso commerciale confrontabili con gli immobili oggetto della stima:**

data asta	Ubicazione	anno di costruzione	sup. comm. mq.	prezzo d'asta	valore €/mq. sup. comm. mq.
12/2020	via Lincoln	2007	mq. 510	€ 144.000	280,00
01/2021	via 3 Febbraio	1975	mq. 300,00	€ 103.500	343,00
06/2021	via Guido Fassi	1975	mq. 37,00	€ 14.000	378,00
06/2021	via U. Urbini	1961	mq. 65,00	€ 32.000	490,00

Da quanto sopra rilevato il valore medio a mq. delle u.i. ad uso commerciale oggetto di vendita forzata è di €/mq. 370,00.

**b) pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare:**

fabbricato nuovo o completamente ristrutturato posto in periferia: €/mq. 1.600,00  
coefficienti correttivi:

- vetustà fabbricato anni 40, tipo economico, stato pessimo: 0,60;
- edificio in zona di diffusa micro criminalità: 0,85;
- vincolo di piano regolatore con probabilità di esproprio: 0,85;

prodotto dei coefficienti correttivi:  $0,60 \times 0,90 \times 0,90 = 0,4335$ ;

valore del fabbricato €/mq. nel caso in cui gli alloggi fossero già agibili e/o normali:

€/mq.  $1.600,00 \times 0,4335 = \text{€/mq. } 694,00$

Si considera che le u.i. dovrebbero necessitare di una completa ristrutturazione che può variare da un minimo di €/mq. 300,00 ad un massimo di €/mq. 400,00.

Pertanto si può ritenere che il valore di massima a mq. possa essere inquadrato in una forbice che va da €/mq. 294,00 a €/mq. 394,00.

**c) valori OMI:**

I valori OMI, riportati dall'agenzia delle entrate, per gli immobili commerciali in via Cattani / via Unione Sovietica, assimilabili alle u.i. di tipo Normale, cioè utilizzabili da subito senza opere di manutenzione straordinaria hanno una forbice da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.600,00.

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato e la situazione complessiva di degrado dello stesso, si ritiene opportuno utilizzare un valore €/mq. 1.000,00.

Incidenza €/mq. per i lavori alle parti comuni, centrale termica, impianto idrico, elettrico, ascensori e rifacimento copertura: €/mq. 300,00.

Considerato che le u.i. dovrebbero necessitare di una completa ristrutturazione che può variare da un minimo di €/mq. 300,00 ad un massimo di €/mq. 400,00.



Pertanto si può ritenere che il valore di massima a €/mq. possa essere inquadrato in una forbice da €/mq. 300,00 a €/mq. 400,00.

**d) capitalizzazione del canone di locazione:**

Da indagini risulta che per questo tipo di u.i. il canone mensile è di €/mq. 6,50; pertanto ipotizzando un locale avente sup. comm. di mq. 100 abbiamo:  
sup. comm. mq. 100 x €/mq. 6,50 x 12 mesi = € 7.800,00  
spese anno € 7.800,00 x 35% = € 2.730,00

canone netto da spese = € 5.070,00  
=====

capitalizzazione del reddito con un saggio del 5%:  
€ 5.070,00 / 5,0% = € 101.400,00 valore unità immobiliare commerciale;  
valore di u.i. a €/mq. = € 101.400,00 / mq. 100,00 = €/mq. 1.014,00.

Da tale prezzo si dovranno dedurre le spese di manutenzione straordinaria come al punto precedente e cioè:  
€/mq. 300,00 per i lavori alle parti comuni, centrale termica, impianto idrico, elettrico, ascensori e rifacimento copertura.  
€/mq. 300,00 ad un massimo di €/mq. 400,00 per opere di ristrutturazione.  
Pertanto si può ritenere che il valore di massima a mq. possa essere inquadrato in una forbice da €/mq. 314,00 a €/mq. 414,00.

**CONCLUSIONI:**

Per quanto sopra esposto si ritiene che per le u.i. ad uso commerciale individuate nel complesso immobiliare di via Cattani Sud n. 77 / via Unione Sovietica n. 2-4, attualmente in cattivo stato di conservazione e bisognose di radicale intervento di ristrutturazione edilizia; il valore di stima che si esprime è contenuto in una forbice che spazia da €/mq. 294,00 a €/mq. 414,00.

Carpi, 21 settembre 2021.

Il tecnico ACER