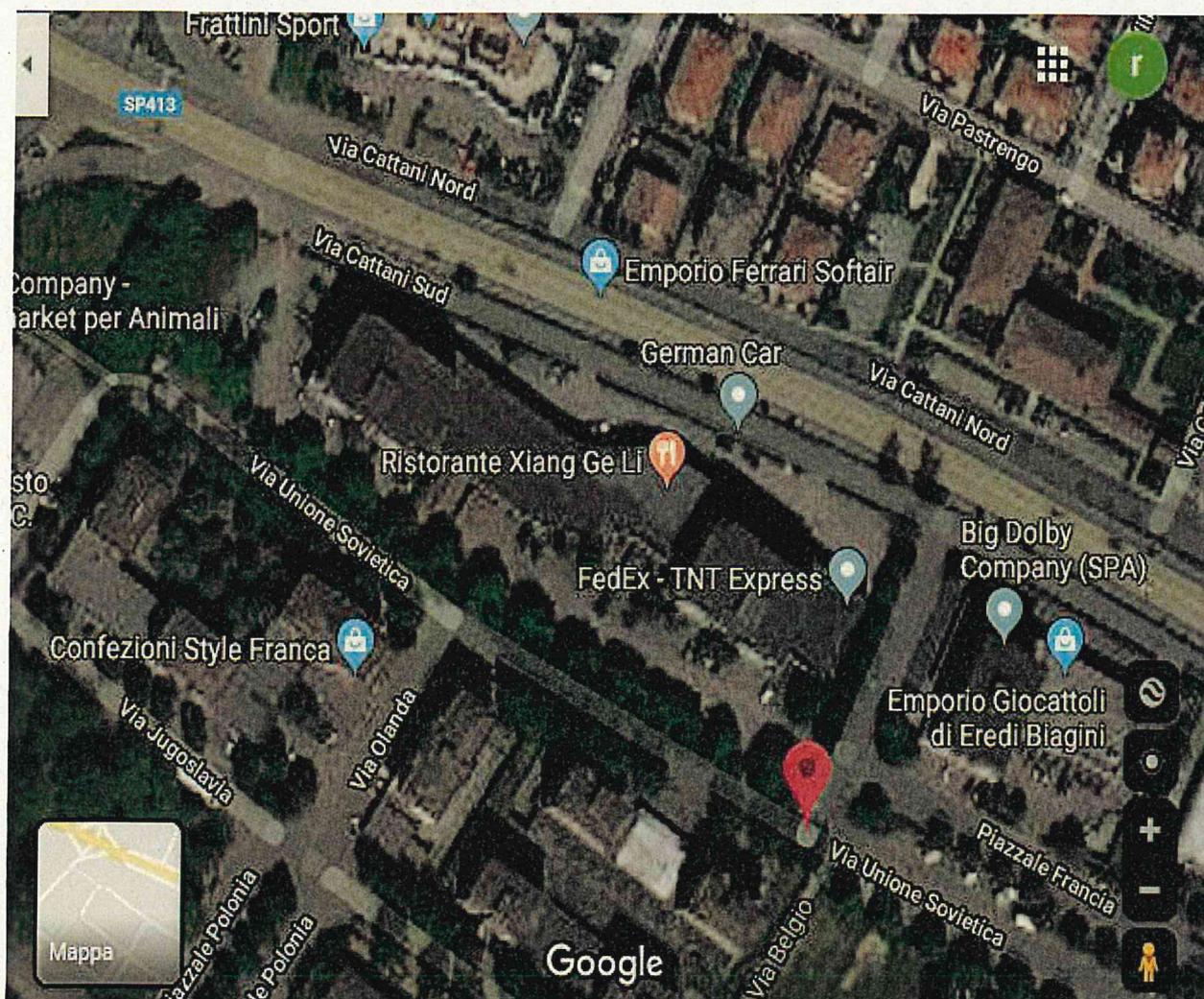


VALUTAZIONE DI MASSIMA DEL PIU' PROBABILE  
VALORE A MQ. DI MERCATO PER L'ACQUISTO  
DI ALLOGGI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO  
A CARPI VIA UNIONE SOVIETICA CIV. 2 E CIV. 4

Proprietà: SOGGETTI DIVERSI

Foglio 158 Mappale 2



Modena li 16/12/2019

## **PREMESSA:**

Questa A.C.E.R. della provincia di Modena, quale soggetto coattore 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 degli alloggi posti in Carpi via Unione Sovietica civ. 2 e civ. 4.

## **SCOPO:**

Lo scopo della presente stima consiste nel valutare la possibilità di acquisire più alloggi possibile nel sopra citato complesso immobiliare per sanare la situazione degradata che si è venuta a creare.

## **DESCRIZIONE ATTUALE 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;
- d) dal piano secondo al piano sesto da n. 2 torri a n. 45 alloggi ciascuna.

Il complesso immobiliare si presenta esternamente in uno stato manutentivo molto degradato, con il piano sottostrada primo privo di certificato prevenzione incendi e quindi reso inagibile;

gli impianti comuni, centrali termiche, impianto idrico, elettrico, ascensori, risultano fatiscenti e necessitano di manutenzione straordinaria o loro rifacimento;

i vani scala, e la copertura dell'intero fabbricato necessitano di opere di manutenzione straordinaria;

allo stato attuale risulta che diversi alloggi sono resi inagibili per ordinanza del Comune, inoltre risulta una morosità molto elevata e diversi alloggi sono 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 DEGLI ALLOGGI:**

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 alloggi nel presente fabbricato;
- b) pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare;
- c) acquisiti i valori OMI;
- d) acquisiti e sviluppati i valori dei canoni concordati di affitto,

ha maturato il seguente giudizio di stima, che segue.

**a) visione delle stime stragiudiziali per la vendita forzata di alloggi nel presente fabbricato;**

Sub	Superficie Commerciale	Valore €/mq.	Data Asta	Valore €/mq.	Piano / Civico
27	Mq. 83,50	800,00	06/02/2020	283,00	Piano 2 / civ. 4
96	Mq. 71,00	450,00	27/01/2020	307,00	Piano 3 / civ. 2
80	Mq. 86,00	302,00	17/09/2019	302,00	Piano 4 / civ. 2
105	Mq. 70,00	500,00	22/01/2020	211,00	Piano 4 / civ. 2
121	Mq. 61,00	550,00	30/01/2020	307,00	Piano 6 / civ. 2

Da quanto sopra rilevato si ritiene che il valore di massima a Mq. possa essere inquadrato in una forbice da €/MQ. 210,00 A €/mq 310,00

**b) pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare "Consulente Immobiliare primavera 2016;**

fabbricato nuovo o completamente ristrutturato  
posto in periferia

€/mq. 1.600,00

coefficienti correttivi:

- vetustà fabbricato anni 40, tipo popolare  
stato pessimo 0,50
- edificio in zona di elevata criminalità 0,90
- vincolo di piano regolatore con probabilità  
di esproprio 0,90

prodotto dei coefficienti correttivi:

$$0,50 \times 0,90 \times 0,90 = 0,405$$

Valore del fabbricato €/mq nel caso in cui gli alloggi fossero già agibili e / normali

$$\text{€/mq. } 1.600,00 \times 0,405 = \text{€/mq. } 648,00$$

Considerato che gli alloggi dovrebbero necessitare di una completa ristrutturazione che può variare da un minimo di €/mq. 310,00 ad un massimo di €/mq 410,00.

Pertanto si può ritenere che il valore di massima a Mq. possa essere inquadrato in una forbice da €/MQ. 230,00 A €/mq 330,00

**c) valori OMI;**

I valori OMI, riportati dall'agenzia delle entrate, per abitazioni in via Cattani ( via Unione Sovietica ) di tipo Normale, cioè utilizzabili da subito senza opere di manutenzione straordinaria hanno una forbice da €/mq. 860,00 a €/mq. 1.200,00. Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato ed i casi malavitosi successi nello stesso si ritiene opportuno utilizzare un valore €/mq. 860,00;  
Incidenza €/mq. per i lavori alle parti comuni, centrale termica, impianto idrico, elettrico, ascensori e rifacimento copertura €/mq. 250,00

Considerato che gli alloggi dovrebbero necessitare di una completa ristrutturazione che può variare da un minimo di €/mq. 310,00 ad un massimo di €/mq 410,00.

Pertanto si può ritenere che il valore di massima a Mq. possa essere inquadrato in una forbice da €/MQ. 200,00 A €/mq 300,00

**d) capitalizzazione del canone concordato**

Dall'accordo Territoriale per il Comune di Carpi risulta che per questo tipo di alloggio il canone €/mese è di 220,00 pertanto:

canone annuo

€/mese 220,00	x mesi 12	= €.	2.640,00
Spese €.	2.640,00 x 35%	= €.	924,00

Canone netto da spese

€.

---

1.716,00

=====

Capitalizzazione del reddito

€. 1.716,00 / 3,3% = €. 52.000,00 valore alloggio di mq. 60,00

Valore di alloggio a €/mq.

€. 52.000,00 / mq. 60,00 = €/mq. 866,00

Da tale prezzo si dovranno dedurre le spese di manutenzione straordinaria come al punto precedente e cioè:

€/mq. 250,00 per i lavori alle parti comuni, centrale termica, impianto idrico, elettrico, ascensori e rifacimento copertura;

€/mq. 310,00 ad un massimo di €/mq 410,00 per lavori di ristrutturazione alloggio.

Pertanto si può ritenere che il valore di massima a Mq. possa essere inquadrato in una forbice da €/MQ. 206,00 A €/mq 306,00

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra espresso e per la volontà del Comune di risanare la zona si ritiene che:

- per alloggi completamente sistemati il valore di massima che si esprime è di circa €/mq. 600,00:
- per gli alloggi completamente da sistemare il valore di massima che si esprime è contenuto in una forbice da circa €/mq. 200,00 a circa €/mq. 300,00.

Modena li 16/12/2019

Il dirigente tecnico  
( arch. Gianfranco Guerzoni )

.....