

Spettabile  
Beni Stabili Gestioni SGR Spa  
Via Piemonte, 38  
00187 Roma

Alla c.a Dott.ssa Malentacchi Paola

Milano, 02 Ottobre 2014

**AGGIORNAMENTO AL 02 OTTOBRE 2014 DEL VALORE DI MERCATO E PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI ALIENAZIONE DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA, UBICATA NEL COMUNE DI BOLOGNA IN VIA GOITO 18, IN PROPRIETÀ AL "FONDO SECURFONDO" GESTITO DA BENI STABILI GESTIONI SGR SPA.**

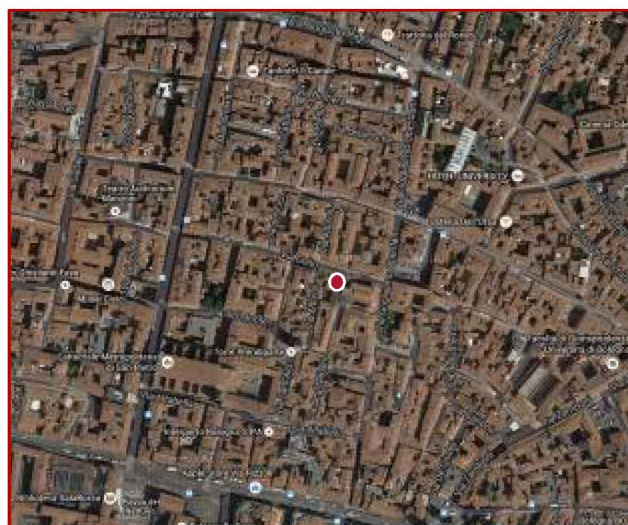
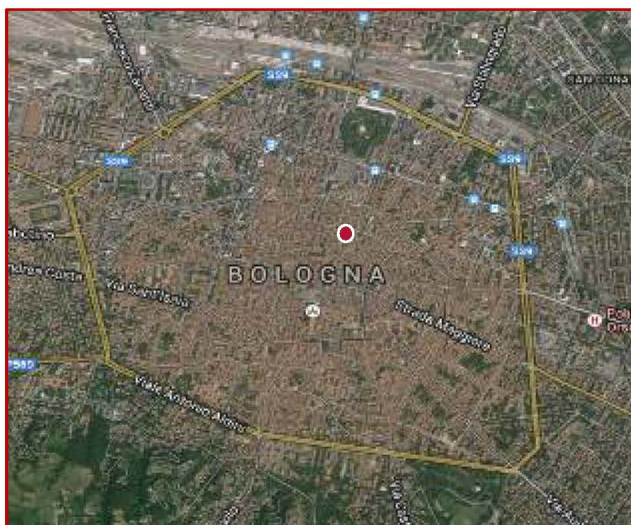
PREMESSA

A seguito della richiesta di aggiornamento full della valutazione di mercato e del parere di congruità richiestoci da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A., società che gestisce il Fondo Securfondo, attuale proprietario del bene, in merito alla possibilità di alienazione di un'unità immobiliare a destinazione d'uso terziaria ubicata a Bologna, in via Goito 18, Patrigest S.p.A., in qualità di Esperto Indipendente del Fondo Securfondo, esprime il suo parere di congruità relativamente al prezzo di possibile cessione, alla data del 02 Ottobre 2014.

## INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è localizzato nel Centro Storico di Bologna, in via Goito al numero 18 all'interno di un tessuto urbano di particolare pregio architettonico.

Nel dettaglio, il cespite è ubicato nelle immediate vicinanze di Piazza San Martino ed è facilmente raggiungibile da via dell'Indipendenza, importante snodo commerciale del Capoluogo Emiliano. L'accessibilità della zona risulta limitata in quanto l'immobile è ubicato in zona a traffico limitato (ZTL). La zona è servita da numerosi mezzi pubblici presenti nelle immediate vicinanze della proprietà.



Il fabbricato in oggetto si eleva per tre piani fuori terra con destinazione d'uso mista. E' composto da un locale commerciale al piano terra, da uffici al primo e secondo piano e, nel piano interrato sono presenti box/posti auto e una piscina direttamente collegata al locale commerciale.

Oggetto del parere di congruità è un'unità ad uso terziario situata al secondo piano del suddetto immobile, avente una superficie di 148 mq. Lo stato manutentivo dell'unità oggetto di parere e dell'immobile in cui essa si trova risulta essere buono.



### DATI CATASTALI:

Foglio	Particella	Sub.	Cat. Catastale	Classe	Destinazione
188	229	103	C/3	ND	Ufficio

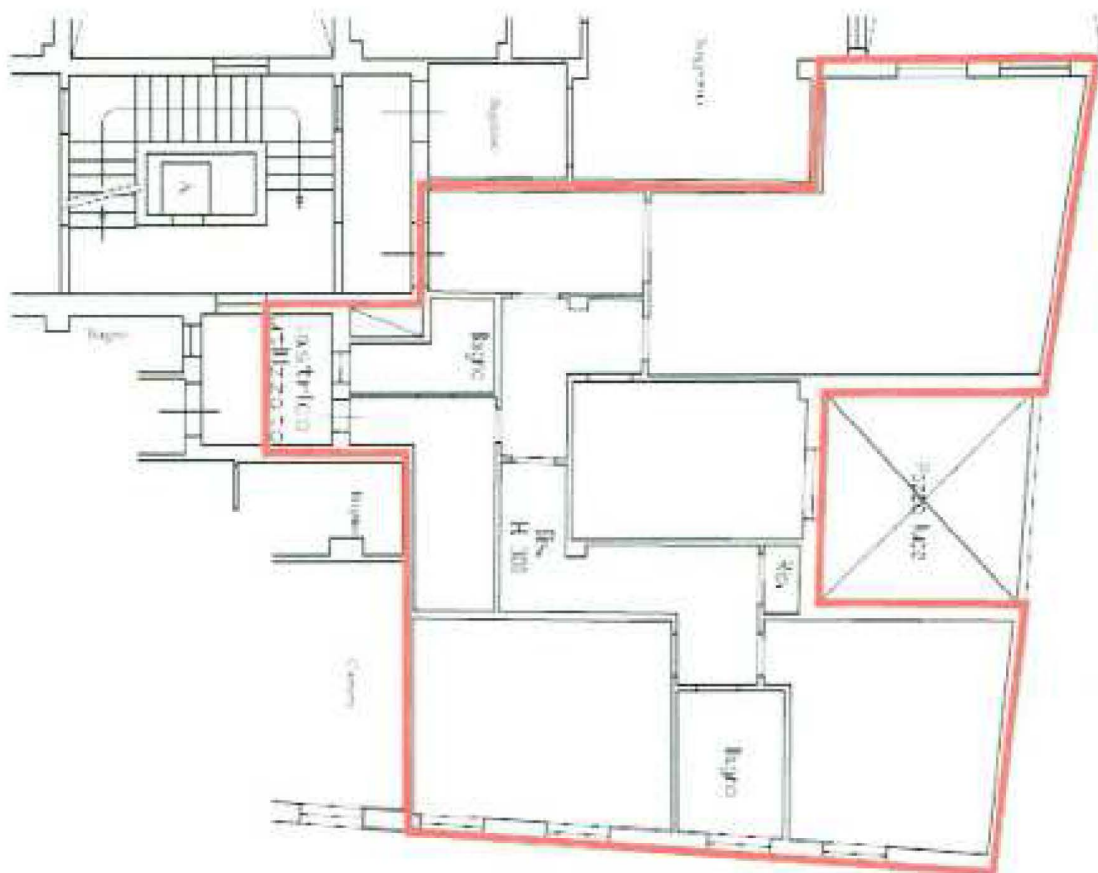
*Dati catastali dell'unità oggetto del parere di congruità*

### CONSISTENZE:

La superficie lorda della unità ad uso ufficio oggetto di valutazione risulta pari a circa 148,00 mq.

Destinazione d'uso	Piano	Superficie Commerciale (mq)
Ufficio	Secondo	148

L'unità in oggetto viene contraddistinta dal codice 2A come nella seguente planimetria restituita dalla committente:





## **DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per la valutazione del cespite si è utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

## COMPARATIVI DI MERCATO

1 - Via Righi Augusto - Bologna				
Localizzazione	Descrizione	Stato Manutentivo		Foto
	<p>Situato nei pressi di via Indipendenza, ufficio inserito al primo piano e composto da: ingresso, sala riunioni, due stanze, ripostiglio e cantina.</p>	Ottimo		
		Distanza dal Centro		
		650 m		
Piano	Tipologia	Sup. comm. (mq)	Richiesa a Corpo	€/MQ
1	Ufficio	170,00	€ 260.000	1.529

2 - Via Righi Augusto - Bologna				
Localizzazione	Descrizione	Stato Manutentivo		Foto
	<p>Ufficio composto da ingresso sulla reception, una sala riunioni e due uffici separati, oltre al bagno e all'antibagno.</p>	Buono		
		Distanza dal Centro		
		650 m		
Piano	Tipologia	Sup. comm. (mq)	Richiesa a Corpo	€/MQ
1	Ufficio	90,00	€ 235.000	2.611

3 - Via Monte Grappa				
Localizzazione	Descrizione	Stato Manutentivo		Foto
	<p>Inserito in palazzo d'epoca, ufficio inserito al piano rialzato e composto da: sala d'attesa, due vani, archivio. Necessità di opere di ristrutturazione.</p>	Da Ristrutturare		
		Distanza dal Centro		
		450 m		
Piano	Tipologia	Sup. comm. (mq)	Richiesa a Corpo	€/MQ
R	Ufficio	100,00	€ 250.000	2.500

4 - Via Galliera - Bologna				
Localizzazione	Descrizione	Stato Manutentivo		Foto
	Ufficio soppalcato composto da ingresso, e zona archivio al piano terra e zona uffici al primo piano.	Ottimo	Distanza dal Centro  550 m	
Piano	Tipologia	Sup. comm. (mq)	Richiesa a Corpo	€/MQ
T	Ufficio	95,00	€ 315.000	3.316

5 - Via Galliera - Bologna				
Localizzazione	Descrizione	Stato Manutentivo		Foto
	Inserito in palazzo signorile, ufficio posto al primo piano e composto da : ingresso/reception	Buono	Distanza dal Centro  500 m	
Piano	Tipologia	Sup. comm. (mq)	Richiesa a Corpo	€/MQ
1	Ufficio	120,00	€ 380.000	3.167

6 - Via Indipendenza - Bologna				
Localizzazione	Descrizione	Stato Manutentivo		Foto
	Ufficio situato al 4° piano, con ascensore, inserito in stabile d'epoca e composto da 5 vani oltre ad una sala reception.	Buono	Distanza dal Centro  200 m	
Piano	Tipologia	Sup. comm. (mq)	Richiesa a Corpo	€/MQ
4	Ufficio	120,00	€ 500.000	4.167



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI RIFERIMENTO €/MQ:

Al fine di elaborare un'analisi comparativa tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione e quelle attualmente presenti sul mercato, i valori unitari dei comparativi analizzati sono stati "ponderati" attraverso dei coefficienti (k) in ragione delle loro caratteristiche.

L'unità "tipo" per determinazione del valore unitario si ipotizza essere un locale ad uso ufficio di circa 150 mq posto al secondo piano in buono stato manutentivo.

I coefficienti tengono conto dei seguenti parametri:

- **K location:** tiene conto dell'accessibilità, del tessuto urbano limitrofo e della sua qualità, della vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K stato manutentivo/qualità:** tiene conto dello stato di conservazione del bene in oggetto;
- **K dimensioni:** tiene conto delle dimensioni lorde in relazione alla tipologia edilizia;
- **K piano:** considera il piano dell'unità analizzata;
- **K sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e ci contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo di richiesta e di realizzo.

Nella seguente pagina è riportata la tabella relativa alle pesature dei comparables individuati.

## SINTESI COMPARATIVI:

ID	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	PIANO	Stato Manutentivo	SUP. COMM (MQ)	Richiesta	€/MQ	K PIANO	K STATO MANUTENTIVO	K LOCATION	K DIMENSIONE	POTENZIALE SCONTO TRATT.	€/MQ Patrigest rponderato
1	1 - Via Righ Augusto - Bologna	Ufficio	1	Ottimo	170,00	260.000	1.529					10%	1.574
2	2 - Via Righ Augusto - Bologna	Ufficio	1	Buono	90,00	235.000	2.611					10%	2.467
3	3 - Via Monte Grappa	Ufficio	R	Da Ristrutturare	100,00	250.000	2.500					10%	2.405
4	4 - Via Galliera - Bologna	Ufficio	T	Ottimo	95,00	315.000	3.316					10%	3.005
5	5 - Via Galliera - Bologna	Ufficio	1	Buono	120,00	380.000	3.167					10%	2.791
6	6 - Via Indipendenza - Bologna	Ufficio	4	Buono	120,00	500.000	4.167					10%	3.384

Media Ponderata sul Valore Asking **2.791**

Media Ponderata sul valore ricalcolato **2.527**

Media Ponderata sul Valore Asking Arrotondato **2.800**

Media Ponderata valore ricalcolato arrotondato **2.500**

La comparazione degli immobili ad uso residenziale con quello oggetto di valutazione restituisce, alla data del 02 Ottobre 2014, un valore unitario di mercato pari a **2.500 €/mq**.



## VERIFICA DI CONGRUITÀ

Da quanto precede, il presumibile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di parere, alla data del **02 Ottobre 2014** risulta pari, arrotondato, a:

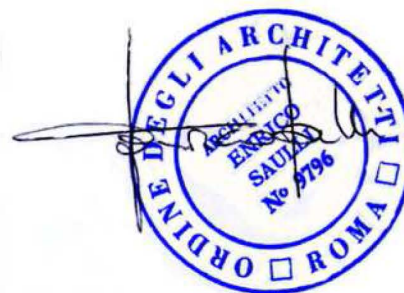
**€ 370.000,00**  
(euro trecentosettantamila,00)

Destinazione d'uso	Piano	Superficie Commerciale (mq)	€/mq di mercato	K Occupazione	K Piano	€/mq Ricalcolato	VALORE UNITA'
Ufficio	Secondo	148	€ 2.500	1,0	1,0	€ 2.500,0	€ 370.000,0
Totale		148					€ 370.000

Si ritiene, quindi, che il valore di offerta pervenuta pari a **€ 330.000,00**, seppure inferiore al valore stimato, sia congrua rispetto al più probabile valore di mercato dell'immobile, in quanto compresa in un intorno ritenuto coerente rispetto alla più probabile evoluzione del valore di mercato determinato alla data 02/10/2014.

Enrico Saulli architetto  
*Amministratore*  
PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia  
il 23.04.1992 al n. 9796



**Patrigest S.p.A**  
**Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139, Milano**  
**Tel: +39 02 7755680 Fax: +39 02 7755702**  
**E-mail: [info@patrigest.it](mailto:info@patrigest.it)**  
**[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)**

**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION