

Prot. n. 6150
del 18.11.2013

oggetto

Giudizio di congruità tecnico - economica relativo alla valutazione di parte dell'immobile urbano di proprietà della Regione Emilia Romagna, posto in Bologna via dei Mille n. 21.



Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Territorio - Ufficio Provinciale di Bologna
[Piazza Malpighi 11 - 40123 Bologna tel. 051.6458311

committente

FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA spa
Piazza Costituzione, 5/c - 40128 BOLOGNA

ALLEGATI

- 1 Inquadramento toponomastico**
- 2 Scheda tecnica intero edificio**
- 3 Elaborato planimetrico e Planimetrie catastali**
- 4 Tabelle di calcolo M.C.A. segmento uffici**
- 5 Documentazione fotografica**

Prot. 6150 del 18.11.2013

ATO/2013_20

Inc. UP-BO/2013/215

RdP n. 5329 del 01.10.2013

Giudizio di congruità tecnico - economica relativo alla valutazione di parte dell'immobile urbano di proprietà della Regione Emilia Romagna, posto in Bologna via dei Mille n. 21.

Committente: Finanziaria Bologna Metropolitana

INDICE

A - PREMESSA	2
B - ESAME DELLA PERIZIA DI PARTE.....	3
C - CONSIDERAZIONI SULLA PERIZIA DI PARTE	4
PARTE I - IDENTIFICAZIONE GENERALE DEL BENE	5
1. 1 Ubicazione	5
1.2 Identificazione Catastale	6
1.3 Identificazione urbanistica.....	8
1.4 Individuazione della zona OMI di appartenenza.....	11
PARTE II - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	12
2.1 Descrizione dell'immobile.....	12
2.2 Articolazione interna.....	13
2.3 Consistenza e individuazione "unità tipo virtuale".....	17
2.4 Prescrizioni e vincoli	18
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	19
3.1 Criteri e metodologie estimative	19
3.2 Scopo della stima.....	19
3.3 Procedimento di stima adottato	19
3.4 Analisi di mercato	19
3.5 Valutazione comparativa pluriparametrica M.C.A. delle unità virtuali (subject) e valutazione complessiva.....	21
3.6 Determinazione del valore scontato per la "vendita in blocco".....	23
D - CONCLUSIONI	24

A - PREMessa

Il presente giudizio di congruità tecnico – economica viene redatto in ottemperanza ai contenuti dell'Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare prot. 5329 del 01.10.2013, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate UP di Bologna - Territorio e Finanziaria Bologna Metropolitana s.p.a, società in house, di seguito denominata FBM.

Scopo della stima è il rilascio del **parere di congruità** su stima redatta dalla stessa FBM del **più probabile valore di mercato all'attualità**, di **n. 8 porzioni di un edificio di maggiore consistenza, posto in Bologna, via dei Mille, 21.**

Più in dettaglio si dirà che le porzioni in oggetto hanno destinazione direzionale (già uffici pubblici) e sono di proprietà della Regione Emilia Romagna (di seguito Regione). Esse fanno parte del patrimonio immobiliare che la Regione intende alienare per finanziare parzialmente la realizzazione del "Tecnopolo" di Bologna (compendio ex Manifattura tabacchi di via Stalingrado), quale parte "in natura" del corrispettivo contrattuale all'Appaltatore dei lavori.

Il sopralluogo per la ricognizione interna ed esterna dell'edificio è stato eseguito il giorno 22.10.2013 alla presenza dei rappresentanti di FBM e della Regione. In quella sede si è provveduto alla misurazione a campione di alcuni locali che ha confermato, con buona approssimazione, le quote riportate nel quadro d'unione del fabbricato in formato dwg fornito dalla Committenza.

Si precisa che gli uffici sono attualmente liberi, ma ne è previsto il riutilizzo temporaneo da parte della Regione. Tuttavia, concordemente alla perizia oggetto di verifica di congruità e su specifica indicazione della Committenza, la valutazione sarà eseguita considerando l'immobile libero da vincoli, pesi e servitù di qualsiasi natura.

La stima è inoltre effettuata nel presupposto che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

Documentazione trasmessa dalla parte:

- a) perizia di stima redatta da FBM;
- b) nota FBM prot. 3271/11.11.2013 di integrazione alla perizia (a)
- c) planimetrie quotate dell'edificio in formato dwg;
- d) verifica dell'interesse culturale dell'immobile, rilasciata dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

B - ESAME DELLA PERIZIA DI PARTE

La perizia oggetto di verifica di congruità è stata eseguita dalla Committenza in data 02.09.2013, a firma del Direttore Tecnico di FBM, Dott. Ing. Gaetano Miti. Con successiva nota prot. 3271/11.11.2013 FBM ha trasmesso integrazione alla stima stessa, acquisita agli atti di questo ufficio con prot. 6110 del 14.11.2013.

Partendo dai cenni storici relativi alla costruzione dell'edificio (realizzato negli anni '30, distrutto dai bombardamenti e ricostruito nel dopoguerra), vengono riportate informazioni riguardo la consistenza, l'inquadramento urbanistico, l'individuazione e il classamento catastale.

La sezione valutativa evidenzia l'utilizzo del criterio del **valore di mercato attraverso il procedimento sintetico comparativo**. La stima è eseguita nell'ipotesi del mantenimento dell'attuale destinazione ad **uffici**.

E' individuato un valore unitario che scaturisce dalla media delle quotazioni minime riportate dagli osservatori OMI (2° sem. 2012) e FIAIP (anno 2012).

Quotazione unitaria assunta:

o valore medio individuato	=	€ 2.300,00/ m ²
o riduzione per la massa 10%	=	€ 230,00/ m ²

		€ 2.070,00/ m²

Superficie:

- o Superficie lorda vendibile ragguagliata: **m² 5.846**

Valutazione:

- o m² 5.846 x € 2.070,00/ m² = € 12.101.220,00

€ 12.100.000,00 in c.t.

C – CONSIDERAZIONI SULLA PERIZIA DI PARTE

Il giudizio di congruità tecnico-economica richiesto seguirà il processo logico e metodologico della perizia oggetto di verifica di congruità, con particolare riguardo al metodo propriamente valutativo, finalizzato alla dimostrazione del risultato ottenuto.

La consultazione delle Banche Dati dell'Agenzia (atti di compravendita rilevati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e OMI), le offerte di mercato estrapolate dalle riviste di settore e le interviste agli operatori immobiliari di zona, ivi compresi alcuni membri del Comitato consultivo misto¹, hanno restituito dati puntuali e significativi allo scopo prefissato.

Con riferimento specifico alla composizione e alle dinamiche di mercato del segmento direzionale, si riporteranno i dati elaborati da questo ufficio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della DC OMISE dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (STOCK-NTN-IMI).

Si precisa che in sede di verifica identificativa dell'immobile si sono rilevate alcune incongruenze e disallineamenti a livello catastale, che questo ufficio ha provveduto a correggere e regolarizzare.

¹ Comitato organizzato semestralmente dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, al quale partecipano rappresentanti delle Associazioni degli agenti immobiliari e rappresentanti di Ordini e Collegi professionali operanti nel settore immobiliare, finalizzato alla rendicontazione dell'andamento del mercato immobiliare per la validazione dell'O.M.I.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE GENERALE DEL BENE

1. 1 Ubicazione

L'immobile è ubicato nel quadrante Nord - Ovest del centro storico cittadino, al civico 21 di via dei Mille.

Interno al perimetro ZTL (zona a traffico limitato) e prossimo alla stazione centrale e a via Indipendenza, esso è costituito da un corpo di fabbricato a sagoma pentagonale che prospetta su via dei Mille, piazza dei Martiri e via Gramsci.

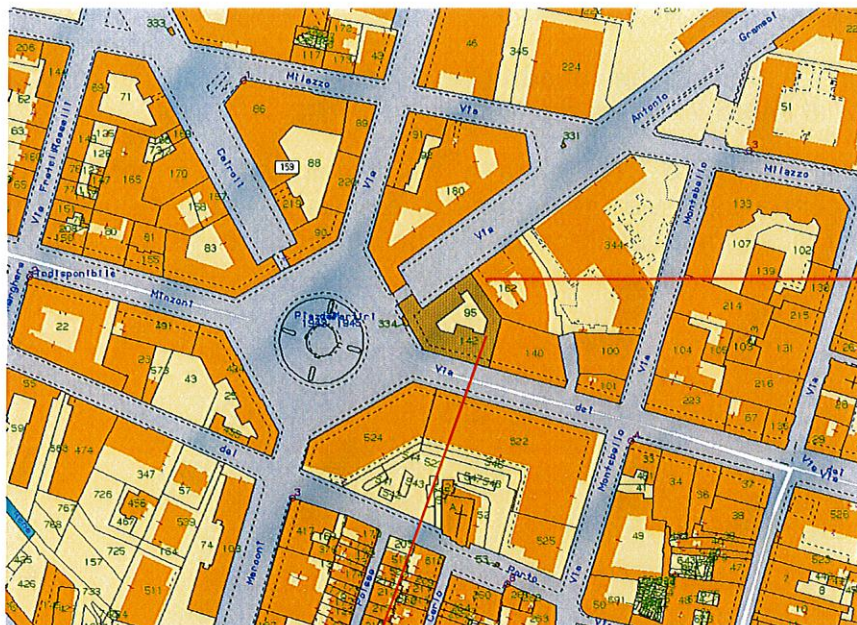


Immagine n°1.1 – Localizzazione fabbricato via dei Mille 21

La zona d'ubicazione è caratterizzata da un'elevata densità edilizia costituita principalmente da edifici multipiano, considerata commercialmente appetibile, nonostante l'intenso traffico veicolare e pedonale che si svolge anche nelle ore notturne, sia per la vicinanza alla stazione e alle vie principali (Indipendenza, Marconi ecc.), che per la presenza di numerosi bar, cinema, alberghi, ristoranti e uffici pubblici.

Dal punto di vista commerciale la zona è da ritenersi di buona appetibilità, sia in termini di vendita che di locazione, con particolare riguardo alle destinazioni: abitazioni, uffici ed autorimesse.

1.2 Identificazione Catastale



Via Dei Mille 21

Immagine n°1.2

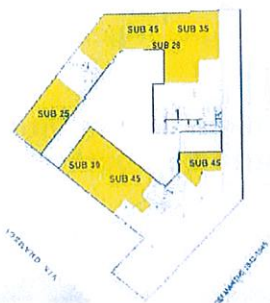


Estratto della mappa CT
Fig. 159 Particella 142
(aggiornata per
riallineamento al Nov. 2013)

Le porzioni in oggetto sono allibrate agli atti CEU del Comune di Bologna in conto a **Regione Emilia Romagna con sede in Bologna** con i seguenti identificativi:

RIFERIMENTI CATASTALI - CEU										
n°	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €	
1	159	142	25	via dei Mille 21	T	C/2	4	92 m ²	489,39	
2	"	"	28	via dei Mille 21	T-4	B/4	6	5404 m ³	12.838,28	
3	"	"	32	via dei Mille 21	1	A/10	5	5,5 vani	3.579,05	
4	"	"	33	via dei Mille 21	1	B/4	6	2660 m ³	6.319,36	
5	"	"	35	via dei Mille 21	T-2-3-4-5	B/4	6	9864 m ³	23.433,90	
6	"	"	39	via dei Mille 21	T	A/4	4	5,5 vani	610,71	
7	"	"	44	via dei Mille 21	2	F/4	Unità in corso di definizione			
8	"	"	45	via dei Mille 21	T-3-S1	B/4	6	5402 m ³	12.833,53	

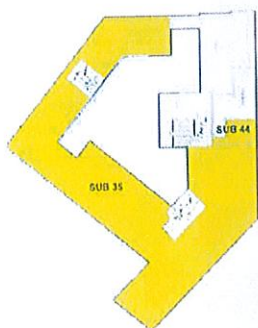
Tabella n°1.2 – tabella riassuntiva UIU censite nel Catasto Edilizio Urbano



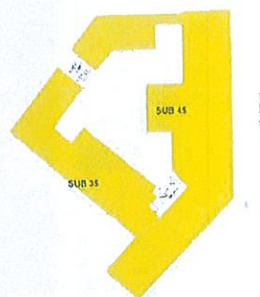
Piano Terra



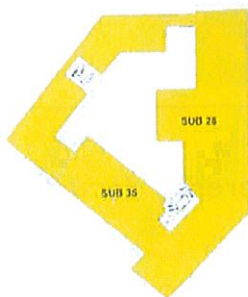
Piano Ammezzato
1° catastale



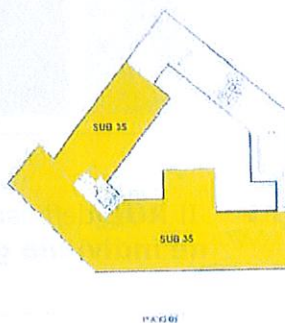
Piano Primo
2° catastale



Piano Secondo
3° catastale



Piano Terzo
4° catastale



Piano Quarto
5° catastale



Piano Interrato

Sono ammessi gli usi 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 5a, 5b, 5c, 6a, 6b, 7a, 7b, 7c, 7d, 8a, 8b, fatte salve, laddove previste, le verifiche di ammissibilità e l'approfondimento con l'amministrazione comunale in merito ad eventuali e particolari condizioni dettate dalla normativa di settore (acustica, elettromagnetismo, ambiente ecc.). Si riporta lo stralcio dell'art. 27 del RUE con la classificazione degli usi:

CAPO 4 USI DEL TERRITORIO

[Art.27] Classificazione degli usi

1. Generalità. Ai fini di questo Regolamento, le attività insediare o insediabili sul territorio si riconducono all'elenco riportato al comma 2 del presente articolo, che le classifica per usi. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.

In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto gli spazi accessori a esse collegate o correlate.

Nel presente Regolamento, il riferimento a un uso implica il riferimento a tutte le relative articolazioni.

2. Usi e loro articolazioni. Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:

- usi abitativi di tipo urbano (1):
 - (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast);
 - (1b) abitazioni collettive (collegi, conventi);
- usi industriali e artigianali (2):
 - (2a) produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali);
 - (2b) magazzino, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), e-commerce all'ingrosso (associato al dettaglio quando consentito);
 - (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita;
 - (2d) attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto;
- servizi economici e amministrativi (3):
 - (3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati di uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni mercologiche; centri congressuali e di ricerca);
 - (3b) attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili); centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili);
- servizi commerciali e artigianato di servizio (4):
 - (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
 - (4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
 - (4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq);
 - (4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parrucchieri);
 - (4e) laboratori di artigianato alimentare;
 - (4f) distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
 - (4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto;

- **servizi ricettivi e ristorativi (5):**

(5a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.);

(5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi);

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

- **servizi ricreativi (6):**

(6a) spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre) in grandi strutture o complessi di capienza oltre i 400 utenti contemporanei;

(6b) spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo, cinema e teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre) 100 utenti) in piccole e medie strutture di capienza fino a 400 utenti contemporanei;

- **servizi sociali e di interesse generale (7):**

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari;

(7c) servizi per la formazione universitaria (campus e sedi);

(7d) servizi per la mobilità (stazioni, autostazioni, parcheggi pubblici oltre i 30 posti auto o 900 mq di superficie);

- **usi rurali (8):**

(8a) coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature);

(8b) attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale).

3. Usi principali. Si definiscono usi principali quelli funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al successivo art. 31. Sono usi principali ai sensi del presente Regolamento quelli individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 al precedente comma 2.

4. Usi regolati da Pcc. Il Pcc selezionerà gli usi ammissibili per le trasformazioni in esso previste con riferimento alla classificazione di cui al comma 2 e al quadro normativo del Psc. Il Rue definisce, nella disciplina degli Ambiti di cui alla Parte 3, i casi e le soglie oltre le quali i cambi d'uso possono essere consentiti dal Pcc.

Poste le notizie urbanistiche di carattere generale, si prescinde in questa sede da qualunque analisi circa le possibilità di trasformazione dell'edificio *highest and best use* (migliore utilizzo possibile).

Su specifica indicazione della Committenza e concordemente alla perizia oggetto di verifica di congruità, il fabbricato sarà valutato in base all'attuale destinazione d'uso **uffici**.

1.4 Individuazione della zona OMI di appartenenza

La zona OMI di appartenenza è la **B6 "Quartiere Marconi - S.Felice Grada - Vicini - Pietramellara - Indipendenza - Falegnami Galliera - Mille"**.

I valori riportati per il segmento **Uffici** in normale stato conservativo (**N**) riferiti al **1° sem. 2013** (ultimo valorizzato) sono i seguenti:

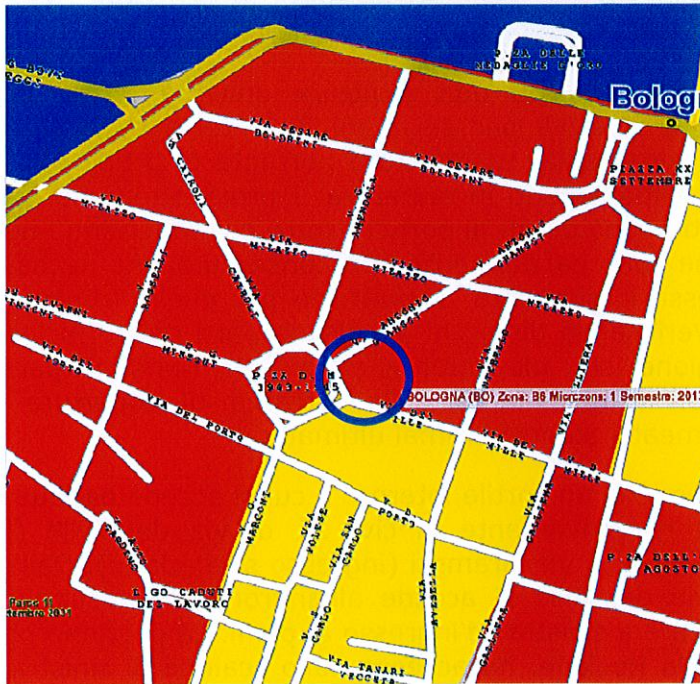


Immagine n° 1.4 Estratto Tav. OMI e localizzazione fabbricato

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Territorio – Ufficio Provinciale di Bologna

Piazza Malpighi, 11 – 40123 Bologna tel. 0516458311 up_bolognacagenzia.territorio.it



Ufficio Provinciale di BOLOGNA
Valori della zona

Pagina: 1 di 2
Data: 21/10/2013
Ora: 15:20:11

Comune: BOLOGNA

Semestre: 2013/1

Fascia: Centrale	Zona: B6	Microzona: 1
Descrizione: QUARTIERE MARCONI - S.FELICE - GRADA - VICINI, PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N.L.	Valori di locazione (€/mq/mese)		N.L.	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Box	N	P	4100	6000	L	12,5	18	L	3,7	3,6	F	33	38
Abitazioni civili	O		3500	4100	L						F	33	38
Abitazioni civili	N	P	2600	3400	L	10	13	L	4,6	4,6	F	33	38
Abitazioni di tipo economico	O		2700	3700	L						F	31	36
Abitazioni di tipo economico	N	P	2100	2800	L	7	10,5	L	4	4,5	F	31	36

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N.L.	Valori di locazione (€/mq/mese)		N.L.	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	O	P	3100	4200	L	14,8	21	L	5,7	6	F		
Negozi	N		2700	3200	L	11	15	L	4,9	5,6	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N.L.	Valori di locazione (€/mq/mese)		N.L.	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O		3000	4000	L	10,2	15,5	L	4,1	4,7	F	30	35
Uffici	N	P	2500	3100	L	7,2	12,5	L	3,5	4,8	F	30	35

Tabella n° 1.4 – Estratto OMI valorizzazioni zona B6

PARTE II – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Descrizione dell'immobile

La costruzione risale agli anni '30, ma fu distrutta quasi completamente dai bombardamenti aerei della 2^a guerra mondiale. Ricostruita ed ampliata tra il 1947 ed il 1950, è stata in gran parte trasferita al Demanio regionale e prevalentemente utilizzata, sino ad alcuni anni fa, da uffici della Regione che ne è diventata proprietaria per Decreto (disposizioni delle Autorità) del 06.12.2010, ai sensi del DPR 8/1972, DPR 616/1977, DPCM 24/07/2002.

L'immobile è costituito da una struttura unica a forma pressoché pentagonale che si eleva per sei piani fuori terra oltre all'interrato, articolati su 3 corpi scala. La struttura portante è di tipo misto c.a. e laterizio, con tamponamenti in muratura. I prospetti su via dei Mille e piazza dei Martiri sono dotati di portico, sotto cui affacciano i negozi. Le facciate esterne sono parzialmente ben conservate, ma necessitano di restauro e messa in sicurezza, soprattutto per quelle fronte strada in cui si stanno verificando distacchi di alcune parti dei cornicioni. In tal senso la Regione sta già intervenendo con ripristini parziali dei prospetti e con il rifacimento della terrazza di copertura (guaina isolante-impermeabilizzante) oramai ultimato.

L'immobile dispone di un cortile interno a cui si accede dai due ingressi carrabili, posti rispettivamente al civ. 21 di via dei Mille (ingresso principale) e al civ.1 di via Gramsci (ingresso secondario). Dall'ingresso principale di via dei Mille si accede all'androne che disimpegna due scaloni (a destra e a sinistra) d'ingresso ai piani. La porzione più vasta, di proprietà della Regione, ha accesso dallo scalone di sinistra, dotato di guardiola del custode e di 2 impianti elevatori.

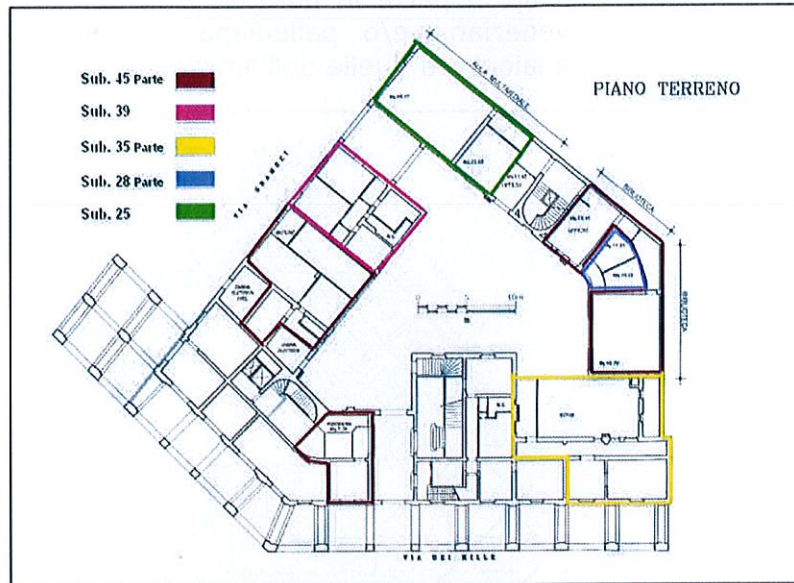
L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed alimentato a gas metano. L'impianto di condizionamento è centralizzato nella parte di proprietà della Regione. L'impianto elettrico è a norma, ma realizzato con canaline esterne. Esistono cablaggio, controllo accessi e dispositivi antincendio.

Nel complesso l'edificio risulta idoneo ad ospitare uffici pubblici, anche se con caratteristiche impiantistiche e di finitura oramai obsolete. Solamente il piano terra e l'interrato, inutilizzati da molto tempo, versano in cattivo stato manutentivo.

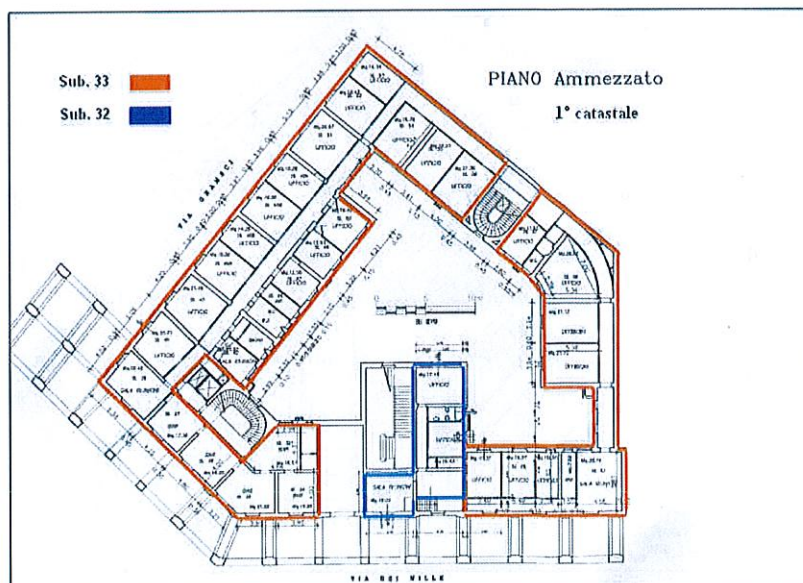
La porzione di edificio di proprietà della Regione è attualmente libera da persone e cose, ma ne è previsto il riutilizzo temporaneo da parte della Regione stessa. Tuttavia, concordemente alla perizia oggetto di verifica di congruità e su specifica indicazione della Committenza ([v. premessa](#)), l'immobile verrà considerato libero. Risultano invece occupate le unità immobiliari ancora nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio ([v. scheda descrittiva edificio all.n.2](#)), escluse dalla presente valutazione.

2.2 Articolazione interna

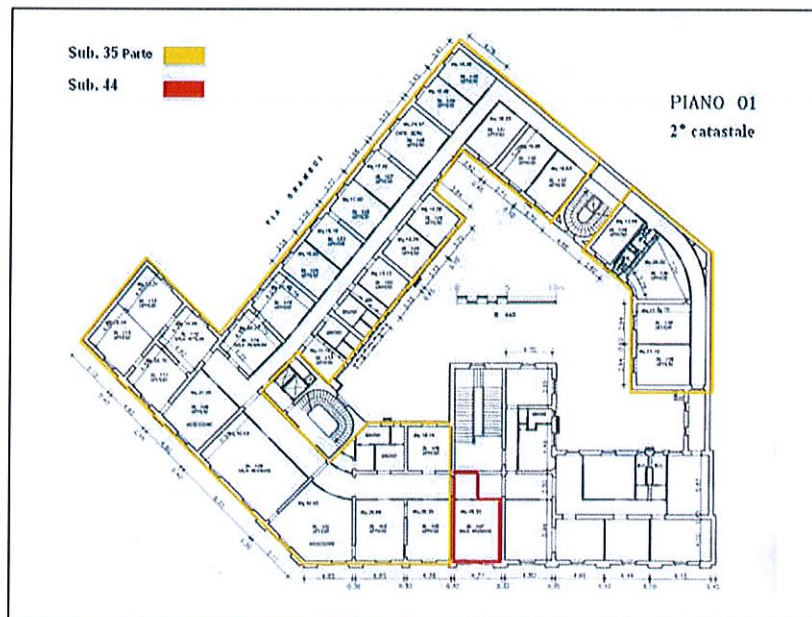
- **piano terra:** comprende 3 negozi su piazza dei Martiri (proprietà del Demanio) e vari uffici della Regione. Dal cortile interno si accede all'unità abitativa sub. 39, sempre della Regione, già destinata ad alloggio del custode.



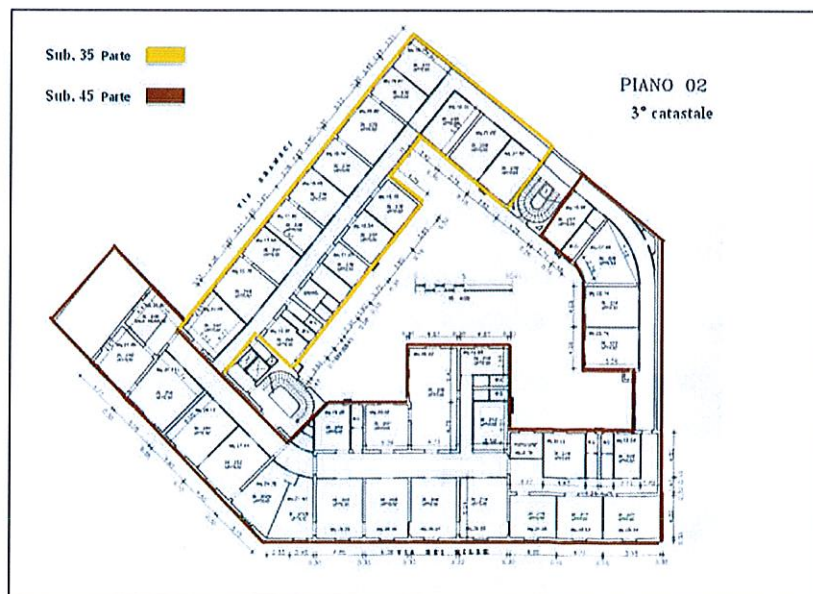
- **piano ammezzato (1° catastale):** totalmente occupato dagli uffici e nella piena disponibilità della Regione. Questo piano è il più modesto dell'edificio, si affaccia parzialmente nel sottoportico, è ben disimpegnato ma scarsamente illuminato. L'altezza dei vani è di mt. 2,80 ca, i pavimenti sono in linoleum, le finestre in pvc e le porte in legno tamburato.



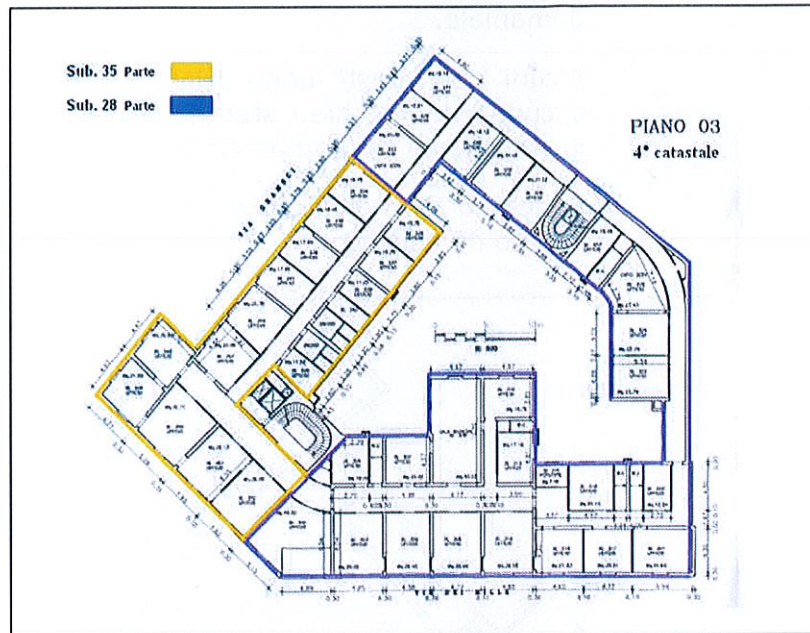
- piano primo (2° catastale):** quasi totalmente occupato dagli uffici della Regione, ad eccezione della porzione che affaccia su via dei Mille e che accede dallo scalone di rappresentanza (proprietà demaniale). Rappresenta il piano nobile dell'edificio ed è caratterizzato da vani e volumi molto ampi ($h > 4$ mt.). I pavimenti sono in parte in parquet e in parte in marmo alla veneziana e/o palladiana. Le altre finiture sono analoghe a quelle dell'ammezzato.



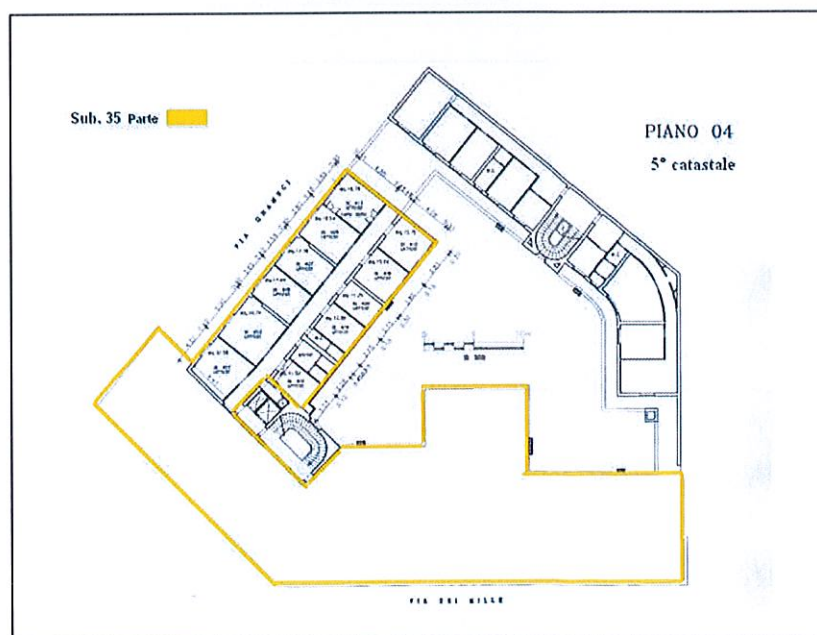
- piano secondo (3° catastale):** totalmente occupato dagli uffici e nella piena disponibilità della Regione. Ha volumi e caratteristiche simili a quelli del piano sottostante.



- **piano terzo (4° catastale):** totalmente occupato dagli uffici e nella piena disponibilità della Regione. In questo caso i volumi sono ridotti ($h < \text{mt. } 4$), le caratteristiche sono simili a quelle dei due piani sottostanti.



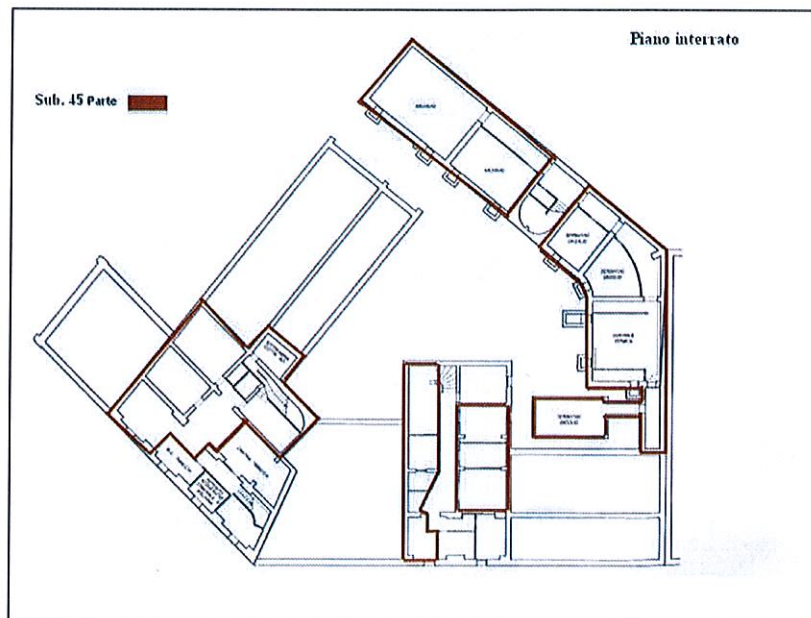
- **piano quarto (5° catastale):** è l'ultimo piano e comprende una schiera di uffici lungo il lato di via Gramsci, oltre al terrazzo di copertura (lato piazza dei Martiri e via dei Mille). Su questo piano sono presenti due abitazioni di proprietà demaniale.



•piano interrato: gran parte della superficie non è utilizzabile (terrapieno). I locali presenti sono prevalentemente della Regione, fatta eccezione per i vani sottonegozio e tre piccole cantine di proprietà demaniale.

Alcuni locali posti lungo il lato Est dell'edificio sono occupati da vecchie cisterne un tempo utilizzate per lo stoccaggio del combustibile per riscaldamento.

L'accesso all'interrato è piuttosto disagiata e non è servito da ascensore.



2.3 Consistenza e individuazione della "unità tipo virtuale"

La consistenza dell'intero edificio è stata calcolata dalla Regione. Le superfici, ragguagliate nella perizia oggetto di verifica di congruità in funzione del piano e dell'utilizzo, sono le seguenti:

- piano interrato m ² 649 x 33%	= m ²	214
- depositi piano terra m ² 720 x 50%	= m ²	360
- piani fuori terra m ² 5.188 x 100%	= m ²	5.188
- terrazzi m ² 839 x 10%	= m ²	84

Totale superficie ragguagliata m² 5.846

Così come indicato in premessa, durante il sopralluogo si è provveduto alla verifica a campione delle misure di alcuni locali. Tale verifica ha confermato, con buona approssimazione, le quote riportate negli elaborati dwg forniti dalla Regione.

Posta l'attendibilità delle misure lineari, si procede ora alla verifica dell'intera consistenza, calcolando le superfici al lordo delle murature (muri interni ed esterni considerati per intero, muri di confine al 50%) ed escludendo tutti i vani scala. Per la determinazione della **superficie commerciale** o lorda vendibile, si operano i seguenti ragguagli:

Descrizione	Caratteristiche	K ragguaglio
Superficie dei piani fuori terra		1
Superficie deposito-tettoia al piano terra		0,5
Superficie terrazze e balconi	La superficie è quasi totalmente rappresentata dalla copertura dell'edificio, di per sé stessa non fruibile.	0,05
Superficie del piano interrato	piano disagiata (non raggiungibile con l'ascensore), superficie mal distribuita (cantine e depositi intervallati a terrapieni) e caratterizzata da vani di varie altezze, con volumi occupati da numerose cisterne utilizzate in passato per lo stoccaggio del combustibile per riscaldamento	0,15

La tabella che segue riassume tutte le superfici dentro e fuori terra, opportunamente ragguagliate secondo quanto sopraindicato:

Destinazione	Piano catastale	Sup. lorda m ²	Piano entro terra	Coeff. di ragguaglio K	Piano fuori terra	Coeff. di ragguaglio K	Sup. ragguagliata m ²
Deposito-tettoia	T	180,00			X	0,5	90,00
Uffici -archivi- ex portineria	T	540,00			X	1	540,00
Uffici (anmezzato)	1	986,00			X	1	986,00
Uffici (piano nobile)	2	1.103,00			X	1	1.103,00
Uffici	3	1.411,00			X	1	1.411,00
Uffici	4	1.411,00			X	1	1.411,00
Uffici	5	277,00			X	1	277,00
terrazzi	3 e 5	839,00			X	0,05	42,00
cantine/ depositi	1° int.	649,00	X	0,15			97,00
Totali		7.396,00					5.957,00

Ai fini valutativi, considerata la difficoltà di reperire immobili di confronto con consistenza così elevata **m² 5.967** c.t., si è ritenuto corretto ipotizzare una vendita frazionata dell'immobile, individuando una "**unità tipo virtuale**" per ciascun piano, in grado di essere collocata più agevolmente sul mercato immobiliare.

Considerate le caratteristiche e l'articolazione interna dell'edificio (numero e posizione delle scale), si ipotizza la suddivisione di ciascun piano in 2 o 3 unità direzionali **della superficie media di m² 450/cadauna**.

2.4 Prescrizioni e vincoli

Con riferimento all'esistenza dei requisiti di interesse storico - artistico, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, con nota prot. 14789 del 02.10.2013 ha espresso quanto segue:

- visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia (prot. 8952 del 22.06.2010), vista la documentazione successivamente acquisita e gli esiti del sopralluogo effettuato il 13.09.2013, questa Direzione regionale ritiene che l'immobile medesimo **non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 112 del D.Lgs. 42/2004**.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nelle seguenti fasi:

- Scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico voluto;
- individuazione dei necessari elementi di riferimento

3.2 Scopo della stima

Scopo della valutazione è la **determinazione all'attualità del valore venale di parte dell'immobile urbano posto in Bologna, via dei Mille n. 21**, che la Regione intende alienare per finanziare parzialmente la realizzazione del "Tecnopolo" di Bologna (compendio ex Manifattura tabacchi di via Stalingrado), quale parte "in natura" del corrispettivo contrattuale all'Appaltatore dei lavori.

3.3 Procedimento di stima adottato

Come accennato al punto "C" si ritiene idoneo ripercorrere il processo logico e metodologico della perizia oggetto di verifica di congruità, che ha determinato il valore dell'immobile attraverso il **metodo sintetico comparativo**.

3.4 Analisi di mercato

Il mercato immobiliare a livello "nazionale e locale" è ancora caratterizzato da una sostanziale fragilità, dovuta alla perdurante difficoltà d'incontro tra un'offerta ingente e attendista e una domanda debole, influenzata negativamente dalle difficoltà di accesso al credito.

Per quanto riguarda i tempi medi di vendita si registra un ulteriore allungamento della fase di contrattazione, con sconti medi praticati collocabili tra il 5% e il 10%.

- **Segmento direzionale:**

Il segmento terziario **direzionale** si connota in maniera piuttosto singolare, anche per via delle numerose forme d'acquisto in leasing. A ciò deve aggiungersi una mutata richiesta, sempre più esigente e orientata al reperimento d'immobili che rispondano alla classificazione internazionale del segmento, che per quanto riguarda gli uffici impone caratteristiche costruttive, distributive e impiantistiche di tipo superiore "uffici di classe A"².

² Classe A: spazi ad uffici di alta qualità. Caratteristiche: pianta flessibile, climatizzazione, disponibilità di parcheggi, pavimento galleggiante o controsoffitto, dotazioni moderne per la clientela business, idoneità alle norme e requisiti di sicurezza.

Con riferimento specifico alla composizione e alle dinamiche di mercato del segmento, si ritiene utile informare che l'Up di Bologna, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della DC OMISE dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, pubblica semestralmente la Nota Territoriale. I dati in essa contenuti (NTN, Stock e IMI) unitamente alle quotazioni per zone OMI, restituiscono un quadro oggettivo dell'attuale congiuntura.

La funzione che esprime la performance delle transazioni del segmento terziario "uffici" negli ultimi 2 anni, **periodo 2° sem. 2011-1° sem. 2013**, si connota negativa sino al 1° sem. 2012, con segnali di lieve ripresa nel 2° sem. 2012. Non sono invece ancora stati elaborati i dati relativi al 1° sem. 2013. La tabella che segue riassume quanto esposto:

Dinamica Immobiliare
Comune di BOLOGNA

Semestre: 2011/2

N° Microzone	N° Fasce	N° Zone	Fascia demo	
12	4	40	oltre 250.000 abitanti	
Destinazione	Tipologia	Stock	NTN	IMI%
Terziaria	Uffici	9923	76	0,766
Terziaria	Istituti di Credito	232	3	1,293

Semestre: 2012/1

Destinazione	Tipologia	Stock	NTN	IMI%
Terziaria	Uffici	9929	72,5	0,73
Terziaria	Istituti di Credito	0	5	

Semestre: 2012/2

Destinazione	Tipologia	Stock	NTN	IMI%
Terziaria	Uffici	9929	96,77	0,975
Terziaria	Istituti di Credito	225	5	2,222

Semestre: 2013/1

Terziaria	Uffici	n.d.	91,56	n.d.
Terziaria	Istituti di Credito	n.d.	1	n.d.

dove:

NTN: n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

Stock di unità immobiliari: n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

3.5 Valutazione comparativa pluriparametrica **M.C.A.** delle unità virtuali (*subject*) e valutazione complessiva

Nell'ambito dei procedimenti comparativi pluriparametrici, quello derivato dal **MCA (Market Comparison Approach)** si fonda sul principio che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Dette caratteristiche, che possono essere quantitative (misurabili come ad es. la superficie), qualitative ordinabili (ad es. scadente, normale, ottimo) e qualitative non ordinabili (variabile dicotomica come ad es. presente, non presente), determinano l'entità del prezzo componente corrispondente, il cosiddetto "prezzo marginale".

Ai fini della comparazione si avrà da un lato il **subject** (oggetto della stima) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In questo caso il subject è fatto coincidere all'unità virtuale individuata al [paragrafo 2.3](#).

La raccolta e l'elaborazione dei dati segue 5 fasi:

- I. *Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (comparables) e indicazione delle caratteristiche rilevanti (sia dei comparables che del subject) - v. scheda 1 all.4 -*

DATI Immobili uso uffici		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (<i>Comparables</i>)				
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Fonte		atto rep 22101/14882	offerta Gabetti Imm.re	offerta Griffoni Imm.re	offerta Gabetti Imm.re	offerta Gold Imm.re
Prezzo / Valore (al netto eventuale margine di contrattaz.)		C 1.740.000	C 585.000	C 900.000	C 890.000	C 1.780.000
Indirizzo	Comune	BOLOGNA	BOLOGNA	BOLOGNA	BOLOGNA	BOLOGNA
	Toponimo	via Zanardi	via Gramsci	piazza S. Domenico a.ze	Nazario Sauro	via Lame
Superficie		493,00	253,00	310,00	275,00	600,00
Valore unitario		3529,41	2312,25	2903,23	3236,36	2966,67

- II. *Riallineamento dei dati e test di ammissibilità - v. scheda 2 all.4 - Le caratteristiche dei comparables debbono essere di norma riallineate a quelle del subject, con riferimento all'epoca del dato e alla localizzazione generale. Per il riallineamento si farà riferimento alla Banca Dati OMI;*

- III. *Redazione della Tabella dei dati - v.scheda 3 all.4 - Compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, attribuisce i valori numerici assunti dalle caratteristiche*

quantitative ed i punteggi associati alle caratteristiche qualitative ;

- IV. *Redazione della tabella dei prezzi marginali - v.scheda 4 all.4-*
 Stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa;
- V. *Determinazione del valore di mercato e verifica dei risultati - v. schede 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f all.4 -*
- Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del subject e la corrispondente quantità (o punteggio) dei comparables.
 - Calcolo della correzione dei prezzi dei comparables in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
 - Calcolo del valore di mercato del subject come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.
 - Calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei comparables e la media aritmetica degli stessi. Gli scostamenti devono essere compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima (nella fattispecie 10%).

L'elaborazione dei dati secondo MCA ha restituito il **valore unitario €/m² attribuibile a ciascun piano dell'edificio**. Tale valore, moltiplicato per la consistenza ragguagliata di ciascun piano, ha portato alla seguente valutazione complessiva:

Destinazione	Piano catastale	Sup. ragguagliata m ²	Valore (MCA)	Valore Totale ct.
Deposito-tettoia	T	90,00	1.560,00	140.400,00
Uffici -archivi- ex portineria	T	540,00	1.560,00	842.400,00
Uffici (ammezzato)	1	986,00	2.130,00	2.100.180,00
Uffici (piano nobile)	2	1.103,00	2.350,00	2.592.050,00
Uffici	3	1.411,00	2.300,00	3.245.300,00
Uffici	4	1.411,00	2.300,00	3.245.300,00
Uffici	5	277,00	2.300,00	637.100,00
terrazzi	3 e 5	42,00	1.560,00	65.520,00
cantine/ depositi	1°int.	97,00	1.560,00	151.320,00
Totali		5.957,00		13.019.570,00

n.b.: per le superfici accessorie (locali di deposito al piano terra, cantine interrato e terrazzi) il valore unitario di riferimento è assunto pari al minimo tra quelli ottenuti = € 1.560,00/m².

3.6 Determinazione del valore scontato per la "vendita in blocco"

Nel caso di acquisto d'immobili in blocco, a valle del procedimento di stima *asset by asset*, va considerata una percentuale di sconto, quantificabile in via teorica attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili dal venditore nel periodo di tempo necessario per effettuare le successive vendite.

Si pone quindi il problema di stimare l'arco temporale occorrente per rivendere frazionatamente l'immobile ai prezzi correnti, assicurando la normale capacità di assorbimento del mercato. Si è visto come l'attuale congiuntura rispecchi un mercato che, seppur ancora sufficientemente dinamico nella zona del centro storico, vede progressivamente dilatare i tempi di vendita. Effettuate le opportune verifiche presso accreditati operatori del settore e considerato l'immobile libero da vincoli di qualsiasi genere e natura, si può ragionevolmente ipotizzarne la dismissione frazionata, distribuita in un arco temporale pari a **3 anni**.

Per il piano vendite, la distribuzione annuale dei flussi di cassa è ipotizzata come segue:

- 1° anno vendita del 50% delle unità immobiliari
- 2° anno vendita del 30% delle unità immobiliari
- 3° anno vendita del 20% delle unità immobiliari

Per quanto attiene il tasso di sconto da utilizzare nella previsione di vendita suddetta, è assunta la media tra un tasso attivo privo di rischio (Titoli di Stato BTP) e un tasso passivo da provvista di capitale (EURIRS + spread), della durata corrispondente al tempo necessario per la vendita: **r = 6%**.

Si avrà pertanto:

piano di vendita %	Valore	mesi	tasso	coeff.sconto	Valore scontato
	€ 13.019.570				
50%	€ 6.509.785	12	0,06	0,9434	€ 6.141.307
30%	€ 3.905.871	24	0,06	0,8900	€ 3.476.211
20%	€ 2.603.914	36	0,06	0,8396	€ 2.186.296
100%	€ 13.019.570				€ 11.803.814

Il valore complessivo determinato al punto precedente, pari a €13.019.570,00, è scontato per la massa sulla base delle considerazioni sopra esposte in **€11.800.000,00 c.t. (undicimilionioctocentomila/00)** comportando un decremento del - 9,367%.

D - CONCLUSIONI

Il presente giudizio di congruità tecnico - economica è stato redatto in ottemperanza ai contenuti dell'Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare prot. 5329 del 01.10.2013, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate UP di Bologna - Territorio e Finanziaria Bologna Metropolitana s.p.a, società in house.

Scopo della stima è il rilascio del **parere di congruità** su stima redatta dalla stessa FBM del **più probabile valore di mercato all'attualità**, di **n. 8 porzioni di un edificio di maggiore consistenza, posto in Bologna, via dei Mille, 21.**

Le porzioni in oggetto hanno destinazione direzionale (già uffici pubblici) e sono di proprietà della Regione Emilia Romagna (socia di FBM).

Il sopralluogo per la ricognizione interna ed esterna dell'edificio è stato eseguito il giorno 22.10.2013 alla presenza dei rappresentanti di FBM e della Regione.

Su indicazione della Committenza la stima è stata eseguita nel presupposto che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale, libero da vincoli di qualsiasi natura e secondo l'ultima destinazione d'uso uffici.

Alla luce delle considerazioni esposte e dei calcoli effettuati attraverso il **procedimento comparativo pluriparametrico derivato da M.C.A.** si è giunti alle seguenti determinazioni:

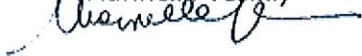
Valore Agenzia Entrate-UP BO- Territorio	Valore Perizia di Parte	Diff.	Giudizio di Congruità
11.800.000,00	€ 12.100.000,00	-2,48%	congruo

Si precisa, infine, che la presente stima è resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Bologna, 18.11.2013

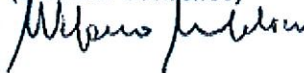
IL RESPONSABILE TECNICO

(Marinella Tesini)



IL DIRETTORE

(Stefano Sanfelice)



Alla presente si allegano n° 5 documenti elen cati ed esplicitati nelle pagine successive.