

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI DI PROPRIETA' SOC. ADOPERA SRL SITI  
NEL COMUNE DI CASALECCHIO PER PROGETTO DI FUSIONE AI SENSI DELL'ART.2501 DEL C.C.**

Il sottoscritto Geometra Flavio Rapino, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bologna col n. 2789, è incaricato dalla società ADOPERA Patrimonio e Investimenti Casalecchio di Reno S.r.l. C.F. 02780831208 con sede in Casalecchio di Reno (Bo) via dei Mille n.9, di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari in proprietà al 31/07/2018, necessaria per progetto di incorporazione con soc. Se.Cim. srl ai sensi dell'art.2501 del c.c.. Effettuati i debiti rilievi in luogo ed i necessari accertamenti di natura catastale e urbanistica, si può rassegnare la seguente relazione tecnico peritale.

**Immobili Oggetto di Stima**

- Bene 01) : Chiosco Parco Lido di Casalecchio di Reno  
Bene 02) : Negozio Marmista Aedis via Piave n.35 di Casalecchio di Reno  
Bene 03) : Negozio Fiorista La Maison snc via Piave n.35 Casalecchio di Reno  
Bene 04) : Negozio Fiorista Mascagni Romano via Piave n.35 Casalecchio di Reno  
Bene 05) : Scuola Materna Rubini via Ermete Zacconi 5 Casalecchio di Reno  
Bene 06) : Edificio uffici Inps via Ermete Zacconi n.3 Casalecchio di Reno  
Bene 07) : Edificio magazzini e Uffici Adopera srl via Guido Rossa n.1 Casalecchio di Reno

**Indice**

1.1 Ubicazione e caratteristiche generali della zona	pag. 01
1.2 Dati catastali	pag. 03
1.3 Dati Urbanistici	pag. 04
1.4 Descrizione degli Immobili e consistenza	pag. 10
1.5 Aspetti metodologici della stima e Stima	pag. 15
1.6 Conclusione peritale	pag. 18

**1.1 Ubicazione e caratteristiche generali della zona**

**Bene 01)**

Trattasi di Chiosco Bar con annessa area esclusiva ed edifici accessori ad uso Cabine/Spogliatoi per uso "balneare" ed area ad uso campo di Beach tennis/volley, il tutto all'interno del parco Lido di Casalecchio di Reno. Detti immobili e strutture sono ubicati precisamente tra il centro storico, il fiume Reno e zona ad alta densità residenziale in prossimità della vecchia stazione di via Ronzani. Il chiosco è adiacente ad un parcheggio pubblico il quale è in grado di soddisfare sia l'abitato che l'attività del chiosco. Nella zona sono inoltre presenti servizi di ristorazione,

bar, servizio bus pubblico nelle immediate vicinanze ed il raccordo autostradale a pochi chilometri.

**Bene 02-03-04)**

Trattasi di edificio ad uso commerciale suddiviso in n.3 unità ad uso negozio ed ubicate in zona antistante il cimitero di Casalecchio di Reno. Le suddette unità sono adibite ad attività inerenti il Cimitero e precisamente comprendono n° 2 attività di rivendita piante e fiori ed un Marmista. La zona è al di fuori della zona residenziale in quanto adiacente il cimitero e alla zona industriale che si sviluppa verso il comune di Bologna località Casteldebole.

L'accesso agli immobili avviene mediante la via Piave in strada secondaria che disimpegna l'accesso al cimitero e l'attiguo parcheggio pubblico; lo stabile inoltre si trova a duecento metri dal raccordo autostradale di Casalecchio di Reno.

**Bene 05)**

Trattasi di edificio ad uso scuola denominata Scuola materna "Rubini", ubicato in Via Ermete Zacconi n.5 a Casalecchio di Reno. L'edificio è ubicato in zona semicentrale, in strada compresa tra la via Porrettana e la via Bazzanese, quartiere altamente urbanizzato a prevalente destinazione residenziale e densamente popolato. L'immobile si trova a circa 1 Km dal centro cittadino ed è facilmente raggiungibile sia a piedi, sia con l'utilizzo di mezzi pubblici; inoltre è comodamente raggiungibile il raccordo autostradale per tutte le direzioni. La zona è servita da tutti i tipi di esercizi commerciali e sono presenti nelle vicinanze svariati centri commerciali ed ipermercati.

**Bene 06)**

L'immobile, nato come edificio scolastico denominato "Scuole Elementari Zacconi", oggi è adibito ad uffici pubblici per uso di sede distaccate dell'INPS. Ubicato nella prima periferia del Comune di Casalecchio di Reno, è sito nella zona compresa tra la Via Porrettana e la Via Bazzanese, in zona altamente urbanizzata ad alta densità di popolazione. L'immobile si trova a circa 1 Km dal centro cittadino ed è facilmente raggiungibile sia a piedi, sia con l'utilizzo di mezzi pubblici, inoltre a circa Km 1 il raccordo autostradale per tutte le direzioni. Lo stabile, di forma rettangolare, con caratteristiche tipiche dell'edificio scolastico, si dispone su due piani fuori terra ed un interrato, collegati tra loro internamente, con due vani scala ed un ascensore. L'area esterna al fabbricato è completamente recintata e confina con la Via Zacconi sul fronte principale, sulla Via Respighi da un lato e con scuola Materna di cui al punto precedente di proprietà Adopera srl.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le pareti di tamponamento in muratura di mattoni con finitura esterna a vista colore rosso mattone, il manto di copertura in coppi di laterizio e lattineria in lamiera di acciaio o alluminio preverniciata di colore marrone.

**Bene 07)**

Trattasi di capannone industriale ubicato nella prima periferia del Comune di Casalecchio di Reno in zona industriale via del Lavoro sito tra l'asse attrezzato Nuova Bazzanese e l'Autostrada del sole A1. Il lotto che comprende gli edifici è posto in angolo tra la Via Guido Rossa e la Via del Lavoro con accesso mediante ampi cancelli ad apertura scorrevole su via Guido Rossa. A circa 1 km si trova l'accesso alle autostrade e tangenziale di Bologna. La zona industriale di via del

Lavoro è confinante con il centro residenziale Meridiana, con Zona industriale di Zola Predosa ed è prossima a svariati centri commerciali.

## 1.2 Dati Catastali

### Bene 01)

#### LIDO DI CASALECCHIO DI RENO VIA LIDO s.n.civico

- CHIOSCO BAR Via del Lido snc P.T – Foglio 11 N.2254 Cat. C/1 classe 1 Consist. Mq 20 - R.C. € 601,16
- SPOGLIATOI Via Lido SNC. P.T – Foglio 11 N.2252 Cat. C/2 classe 1 consist. Mq 9 – R.C. € 21,85
- CAMPO DA BEACH TENNIS/VOLLEY Via Lido snc P.T. – Foglio 11 N 2251 Cat. D/6 R.C. € 450,00

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL  
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetrie catastali in atti prelevate in data 27/08/2018 conformi allo stato dei luoghi.

### Beni 02-03-04)

#### VIA PIAVE 35 – CASALECCHIO DI RENO

- NEGOZIO Via Piave 35 P.T – Foglio 20 N.2239 SUB 2 – Cat. C/1 classe 3 consist. Mq 38 – R.C. € 1.546,48
- NEGOZIO Via Piave 35 P.T – Foglio 20 N.2239 SUB 3 – Cat. C/1 classe 3 consist. Mq 45 – R.C. € 1.831,36
- NEGOZIO Via Piave 35 P.T – Foglio 20 N.2239 SUB 4 – Cat. C/1 classe 3 consist. Mq 38 – R.C. € 1.546,48
- Corte Comune ai sub 1-2-3 BCNC Via Piave 35 P.T.- Foglio 20 N.2239 SUB 1

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL  
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetrie catastali in atti prelevate in data 27/08/2018 conformi allo stato dei luoghi.

### Bene 05)

#### Scuola Materna VIA ERMETE ZACCONI, 5 - CASALECCHIO DI RENO

- Scuola Materna P.T e 1° - F.22 N.1068 – Cat.B/5 classe 3 mc 2.315 - R.C.€ 3.586,79

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL  
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetria catastale in atti prelevata in data 27/08/2018 conforme allo stato dei luoghi.

### Bene 06)

Uffici Inps - VIA ERMETE ZACCONI, 3 Piano T-1-S1 - CASALECCHIO DI RENO

- F.22 N.704 sub 1 Cat.B/4 classe 2 consistenza mc 3.204 Rendita € 4.964,18

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL  
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetria catastale in atti prelevata in data 27/08/2018 non conforme allo stato dei luoghi ma le difformità non sono influiscono sulla consistenza e rendita catastale.

### Bene 07)

Magazzini e Uffici Adopera Srl – via Guido Rossa n.1 P.t-1-S1

- F.1 N.345 sub - Cat. B/4 classe 2 consistenza mc 26.874 Rendita Cat.€ 41.637,79

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL  
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetrie catastali in atti prelevate in data 27/08/2018 non conformi allo stato dei luoghi ma le difformità non sono influiscono sulla consistenza e rendita catastale.

## 1.3 DATI URBANISTICI

### Bene 01) Lido di Casalecchio

Trattasi di edifici ed aree di pertinenza, rispettivamente ad uso chiosco bar con area antistante esclusiva, Cabine/Spogliatoi per l'area balneare ed area ad uso campo sportivo da Pallavolo e tennis su sabbia, realizzati negli anni 1997/98 all'interno del parco Lido di Casalecchio di Reno. Non è possibile verificare la corrispondenza urbanistica in quanto non risultano Concessioni o titoli edilizi perché opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune stesso. Risulta comunque Autorizzazione all'uso in data 27/04/2001 con prot.14956.

#### Destinazione Urbanistica:

FOGLIO 11 MAPPALI 2251-2252 E 2254

APPARTENENTE A: PSC

CLASSIFICAZIONE: TR - TERRITORIO RURALE - - AMBITO TR 2 - di cui all'art. 3.3.4.2 delle Norme di Attuazione del PSC che comprende gli ambiti naturalistici ad evoluzione protetta cioè porzioni del territorio rurale che richiedono una particolare disciplina di tutela e valorizzazione della biodiversità dell'ecosistema.

STRATEGIA DI INTERVENTO:

CONS - CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE - di cui all'art. 6.1.1 delle predette Norme di Attuazione del PSC, che si pone l'obiettivo di conservare e qualificare gli



elementi di valore naturale, storico e culturale presenti, preservandone i caratteri di pregio o le funzionalità esistenti e migliorandone le prestazioni di ecosistema sia naturale che paesaggistico. La conservazione e valorizzazione è attuata in generale attraverso interventi di restauro o di ristrutturazione conservativa al fine di conservare la sagoma planivolumetrica degli edifici unitamente agli elementi architettonici e di finitura consentendo al contempo di adeguare gli edifici alle esigenze di contenimento energetico, di consolidamento statico e di risposta alle dotazioni pertinenziali.

VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' relativi a tutto o parte del mappale interessato:

- BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.1 DEL PSC - di cui all'art. 1.2.1 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Parte III del DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39) e s.m.i. (articoli 146 e 147).
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa. Qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di autorizzazione paesaggistica ambientale a seguito di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.
- SISTEMA COLLINARE:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.1 DEL PSC - di cui all'art. 1.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 3.2 - 7.1 - 10.8 e allegato "A" del PTCP e art. 9 del PTPR.
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa fuori dal Territorio Urbanizzato. Non incide sull'edificabilità all'interno del Territorio Urbanizzato.
- FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE :
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.4 del PTCP, art. 18 del PSAI e art. 18 del PSTS-2007
- EFFETTI DEL VINCOLO: Inedificabilità assoluta fuori dal territorio urbanizzato - Edificabilità relativa all'interno e aree contermini al territorio urbanizzato.
- AREE AD ALTA PROBABILITA' DI INONDAZIONE:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.4 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.5 del PTCP, art. 16 del PSAI, art. 16 del PSTS-2007.
- EFFETTI DEL VINCOLO: Inedificabilità assoluta fuori dal territorio urbanizzato - Edificabilità relativa all'interno e contermini al territorio urbanizzato.
- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO COLLINARE E MONTANO:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.
- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.
- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art.5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/ 2006
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

#### **RUE**

Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 3 Settore Urbano "Centro-Lido"
  - tavola 3 "Ronconi" precisano che la destinazione specifica è:
  - mappale 2251 "attrezzature sportive"
  - mappale 2254 "chiosco dei gelati" e l'intera area - mappali 2251-2252-2254 - costituisce parte del "Parco del Lido di Casalecchio".
- Inoltre parte del mappale 2254 è ricompreso all'interno di un "Ambito di centri commerciali tradizionali"

#### **Beni 02-03-04)**

Trattasi di edificio ed area circostante, composto da 3 unità immobiliari due ad uso negozio vendita fiori ed uno ad uso negozio vendita prodotti in marmo più area circostante di pertinenza comune alle 3 unità. Non è possibile verificare la corrispondenza urbanistica perché non si rilevano Concessioni o titoli edilizi di edificazione in quanto opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune di Casalecchio di Reno.

#### **Destinazione Urbanistica:**

FOGLIO 20 MAPPALE 2239

APPARTENENTE A: PSC

CLASSIFICAZIONE: TUC - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO - AMBITO TUC 3 - di cui all'art. 3.3.1.3 delle Norme di Attuazione del PSC costituiti dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, al fine di favorire il migliore sviluppo della comunità ed elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

#### **STRATEGIA DI INTERVENTO:**

CONS - CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE - di cui all'art. 6.1.1 delle predette Norme di Attuazione del PSC, che si pone l'obiettivo di conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale presenti, preservandone i caratteri di pregio o le funzionalità esistenti e migliorandone le prestazioni di ecosistema sia naturale che paesaggistico. La conservazione e valorizzazione è attuata in generale attraverso interventi di restauro o di ristrutturazione conservativa al fine di conservare la sagoma planivolumetrica degli edifici unitamente agli elementi architettonici e di finitura consentendo al contempo di adeguare gli edifici alle esigenze di contenimento energetico, di consolidamento statico e di risposta alle dotazioni pertinenziali.

Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE secondo i principi compensativi e attuati con interventi diretti.

VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' relativi a tutto o parte del mappale interessato:

- FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Regio Decreto n. 1265/1934 come modificato L. 166/2002,
- DPR n. 285/1990, L.R. 29/7/2004 n. 19, Delibera del Consiglio Comunale n. 117 del 11-02-1998 (riduzione del rispetto cimiteriale a mt.100).
- EFFETTI DEL VINCOLO: Inedificabilità assoluta.



- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.
- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art.5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.
- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:
- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.
- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/ 2006
- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

#### **RUE**

Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 4 Settore Urbano "Centro-Garibaldi"
- Tavola 4 "Stadio-Piave" precisano che la destinazione specifica è "manufatti tecnologici e chioschi".

#### **Bene 05)**

##### **VIA ERMETE ZACCONI, 5 -CASALECCHIO DI RENO**

Edificio realizzato negli anni 70 direttamente dal Comune di Casalecchio di Reno e per il quale non è presente in archivio la concessione in quanto opera pubblica pertanto non è possibile dare la corrispondenza urbanistica.

#### **Destinazione Urbanistica:**

FOGLIO 22 MAPPALE 1068

APPARTENENTE A: PSC

CLASSIFICAZIONE: AMBITO TUM - TERRITORIO URBANO MARGINALE - di cui all'art. 3.3.2 delle norme tecniche di attuazione del PSC, che comprende quei siti che sono estranei al tessuto urbano circostante. Si tratta di siti che compromettono la continuità del tessuto consolidato per essere occupati da costruzioni o speciali stabilimenti che entrano in conflitto con il tessuto circostante.

Specificatamente ambito TUM 1 "Ambiti dismessi o disomogenei rispetto al contesto" di cui al medesimo articolo, paragrafo 3.3.2.1, delle predette Norme di Attuazione.

#### **STRATEGIA DI INTERVENTO:**

NORMA IN SALVAGUARDIA subordinata all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32 - comma 10 - della LR 20/2000 e s.m.i e sarà efficace alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione - BUR - dell'atto di approvazione dell'Intesa.

RIVA - RIVALORIZZAZIONE URBANA - di cui all'art. 6.1.5 delle predette Norme di Attuazione del PSC rivolta alla trasformazione urbanistica di parti del tessuto urbano che ad oggi presentano caratteri di conflittualità o incoerenza rispetto all'intorno. La strategia RIVA si attua mediante azioni sistemiche volte a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva.

Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE e attuati attraverso titoli abilitativi convenzionati.

#### **VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' relativi a tutto o parte del mappale interessato:**

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/ 2006

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

**RUE** : Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 6 Settore Urbano "Marullina-Dante"

- Tavola 2 "Marullina Nord"

precisano che la destinazione specifica è "Area 17 - RIVA Zacconi" di cui all'art. 2.5 delle Norme di Attuazione del RUE.

#### **Bene 06)**

##### **VIA ERMETE ZACCONI, 3 -CASALECCHIO DI RENO**

Realizzato negli anni 70 come edificio pubblico uso scuola elementare, acquistato dal Comune di Casalecchio di Reno con due diversi atti, il primo nel 1984 e il secondo nel



1985. Dal 1985 al 2001 è stato utilizzato come scuola elementare, successivamente nell'anno 2002 è stata variata la destinazione d'uso ad uffici uso pubblico e attualmente locato in parte ad INPS. Non è stata verificata la corrispondenza urbanistica del bene con gli elaborati legittimi in quanto non disponibili.

**Destinazione Urbanistica:** Vedi dati urbanistici bene 05) essendo nel medesimo ambito.

### **Bene 07)**

#### **Magazzini e uffici Adopera srl - CASALECCHIO DI RENO**

Capannone edificato negli anni 1986/87 direttamente dal comune di Casalecchio di Reno come sede del Magazzino Comunale. Non è possibile confermare la corrispondenza urbanistica in quanto non forniti elaborati grafici dello stato legittimo.

**Destinazione Urbanistica:**

FOGLIO 1 MAPPALE 345

APPARTENENTE A: PSC

**CLASSIFICAZIONE: AMBITO TUC - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO** - di cui all'art. 3.3.1 delle Norme di Attuazione del PSC che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione e sostituzione di porzioni del tessuto urbano, bensì solo interventi di riqualificazione edilizia. Nel TUC, il regime edificatorio non dipende dalle aspettative urbane, ma dalle caratteristiche del tessuto urbano esistente.

Gli interventi all'interno di questi ambiti sono disciplinati attraverso lo strumento del RUE.

**STRATEGIA DI INTERVENTO:**

**RIGE - RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA** - di cui all'art. 6.1.2 delle predette Norme di Attuazione del PSC, indirizzata ad interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale. La rigenerazione edilizia ed energetica è attuata attraverso interventi puntuali di manutenzione ordinaria, ristrutturazione, ampliamenti di modeste entità e/o sostituzione edilizia incentivata che non comportano però sostituzione di funzioni urbane o modifiche all'impianto urbano.

**VINCOLI ALL'EDIFICABILITÀ relativi a tutto o parte del mappale interessato:**

- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/2006

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:

- INDIVIDUAZIONE GRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:

- INDIVIDUAZIONE GRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

**RUE**

Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato

Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 2 Settore Urbano "Ind. Via del Lavoro"

- Tavola 4 "Guido Rossa"

precisano che la destinazione specifica è "servizi pubblici o d'interesse pubblico" di cui all'art.1.3.4.3 delle Norme di Attuazione del RUE e nello specifico a "Magazzino Comunale".

Inoltre, la simbologia grafica precisa che il terreno di cui trattasi, individua il seguente:

VINCOLO ALL'EDIFICABILITÀ:

IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE DISTANZA DALLE SORGENTI DEI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 1 DEL RUE - di cui all'art. 4.1.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: L. n. 36 /2001, DGR n. 197/2001 e L.R. n. 30/2000

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

## **1.4 Descrizione degli Immobili e Consistenza.**

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima durante i quali si è presa visione dello stato di finitura e di manutenzione del bene nonché la verifica della consistenza degli stessi.

### **Bene 01) LIDO DI CASALECCHIO DI RENO VIA LIDO senza num.civica**

Trattasi di edifici ed aree di pertinenza, rispettivamente ad uso chiosco bar con area antistante riservata di pertinenza, Cabine/Spogliatoi per l'area balneare ed area ad uso campo di Pallavolo e tennis su sabbia.

**Il Chiosco** ha forma esagonale con due appendici laterali di forma quadrata. La struttura portante è in muratura, la copertura è con struttura in profilati di ferro scatolare, tamponamenti in elevazione sempre in muratura con finitura esterna a vista, mentre in copertura si rilevano pannelli sandwich in lamiera con interposta coibentazione. Gli infissi sono in metallo con ante in legno chiudibili a ribalta per la zona bar, mentre in alluminio e pannelli laminati le porte dei restanti ambienti. La superficie utile complessiva del chiosco e relativi accessori e servizi risulta mq 47; la superficie commerciale lorda mq 53,10. L'area esterna di pertinenza è di mq 625,85 dove sono ubicati ombrelloni e tavolini.

**Le Cabine spogliatoio** sono classiche cabine da mare in legno di forma quadrata, tetto a due falde inclinate, porta centrale con porzione a persiana, il tutto in legno verniciato e in cattivo stato di manutenzione. Dette cabine sono suddivise in due blocchi da due cabine e sono appoggiate su struttura rialzata in legno a formare come una pedana posta principalmente sul fronte di accesso delle cabine. La superficie utile complessiva è di mq 8,00 mentre quella commerciale lorda è di mq 8,74.

**Il Campo da Beach Tennis/Volley** è ubicato al centro del parco in spazio aperto senza recinzioni e strutture particolari essendo costituito unicamente da una superficie in sabbia di mq 144,00 circa adibita a campo sportivo con nastri in tela plastificata fissati a terra a formare le linee che delimitano il campo e da rete da pallavolo sorretta da pali in ferro agli estremi, oltre da relativa area di pertinenza che circonda il campo sui quattro lati di mq 249,00 per complessivi mq 393,00.



### **Beni 02-03-04) – Negozi via Piave 35**

Trattasi di edificio a forma scatolare di dimensioni di m 9,60 x 17,60 e di altezza m 4,00, il tutto con elementi prefabbricati di C.a.v., tamponamenti in pannelli prefabbricati di c.a.v. tinteggiati esternamente colore giallo ocra, divisori interni in muratura e solaio di copertura in pannelli prefabbricati Predalles sempre in c.a.v.. L'edificio è suddiviso in n.3 unità commerciali ad uso negozio come segue:

**sub 2** – negozio adibito ad attività di fiorista suddiviso in ambiente principale di mq 26,00 circa e di zona retro di mq 24,00 circa che comprende anche servizio igienico e cella frigo prefabbricata smontabile. I pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti formato cm 20x20 con rivestimento in piastrelle ad h.m.2,00 per il servizio igienico. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera sia per la vetrina che per le parti finestrate sul retro negozio. Il locale ha anche un accesso sul retro comodo per le operazioni di carico e scarico merci in fase di approvvigionamento. Superficie commerciale mq 55,57.

**Sub 3** – negozio adibito ad attività di vendita marmi e servizi accessori inerenti le tumulazioni. Il locale è suddiviso in ambiente principale ad uso negozio di mq 36,48 e di zona retro di mq 12,95 che comprende anche il servizio igienico. I pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti formato cm 20x20 con rivestimento in piastrelle ad h.m.2,00 per il servizio igienico. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera sia per la vetrina che per le parti finestrate sul retro negozio. Il locale ha anche un accesso sul retro comodo per le operazioni di carico e scarico merci. Superficie commerciale mq 54.15.

**sub 4** – negozio adibito ad attività di fiorista suddiviso in ambiente principale di mq 26,70 circa e di zona retro di mq 23,40 circa che comprende anche servizio igienico e cella frigo prefabbricata smontabile. I pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti formato cm 20x20 con rivestimento in piastrelle ad h.m.2,00 per il servizio igienico. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera sia per la vetrina che per le parti finestrate sul retro negozio dove si rileva anche porta di accesso molto utile per le operazioni di carico e scarico merci. Superficie commerciale mq 55,57

### **Bene 05) - SCUOLA MATERNA RUBINI VIA ERMETE ZACCONI, 5**

Lo stabile è di forma rettangolare con caratteristiche architettoniche particolari aventi due grandi falde di copertura spioventi, ampie vetrate ed ambienti interni dimensionati ed articolati ad uso specifico di scuola materna. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna e con ulteriore accesso esterno al piano primo direttamente da scala esterna. L'area esterna al fabbricato è recintata verso le abitazioni private, la via Zacconi e Via Respighi. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le pareti esterne in muratura di mattoni intonacate e tinteggiate, mentre il manto di copertura è costituito da coppi/tegole in laterizio di colore rosso con lattoneria in lamiera zincata e verniciata di colore marrone.

Come già sottolineato, la distribuzione degli spazi interni è tipica di una scuola materna con grandi disimpegni e ampie aule e disposizione degli ambienti come segue:

#### **Piano Terra:**

l'ingresso principale dell'edificio è dotato da un piccolo porticato; lo spazio interno è composto da n.2 ingressi e corridoi su disimpegni per l'accesso ai bagni e a vano scala per il collegamento con il piano primo, n° 4 aule di grandi dimensioni mq. 39 utile cadauna circa con altezza media di m 4,15, n.4 zone ad uso servizi di mq 10 circa cadauna

adiacenti alle aule e aventi altezza massima di m 2,23, servizio igienico separato per il personale docente ed ausiliario, locale cucina, dispensa e spogliatoio con servizio igienico per il personale di cucina avente ingresso indipendente dall'esterno ma disimpegnato anche all'interno per la consegna dei pasti. Gli ambienti relativi a bagni ed aule, sono dotati di porta collegata con l'esterno come pure la cucina per mezzo di due disimpegni uno dei due comune alle aule.

#### **Primo Piano:**

L'ambiente è collegato al Piano Terra per mezzo di vano scala ed è costituito da due ambienti utilizzati come zona di riposo pomeridiano di mq 51,30 cadauna; sono presenti inoltre un vano ad uso ambulatorio ed uno ad uso magazzino con altezza di m 2,50 entrambi finestrati e di superficie di mq 19,60 circa cadauno. Al primo piano si rileva inoltre un lastrico solare calpestabile corrispondente al solaio di copertura della cucina e accessibile direttamente dal piano terra mediante scala esterna in muratura.

Tutte le superfici pavimentate sono in linoleum ad esclusione dei servizi igienici che sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre i servizi igienici sono parzialmente rivestite fino ad un'altezza di circa ml. 1,80 con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono di legno tamburato, alcuni laccati altri verniciati, mentre gli infissi esterni sono in metallo dotati di doppio vetro.

Le superfici nette e lorde dell'immobile sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali e tramite verifiche in loco:

Le superfici nette sotto riportate, corrispondono alla mera superficie calpestabile, mentre le superfici lorde si intendono quelle comprensive dei muri di testata esterni ed interni di pertinenza oltre il 10% del lastrico solare.

Superficie netta PT	Mq. 337,44
Superficie netta P1°	Mq. 130,00
Superficie netta lastrico mq 78x10%	Mq. 7,80

**Totale superficie netta Mq. 475,24**

Superficie Lorda PT	Mq. 382,00
Superficie Lorda P1°	Mq. 185,00
Superficie Lorda P1° Lastrico Mq. 81,00x10% =	Mq. 8,10

**Totale superficie Lorda Mq. 575,10**

### **Bene 06) Uffici pubblici via Ermete Zacconi 3**

Lo stabile, di forma rettangolare, con caratteristiche tipiche dell'edificio scolastico, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato, collegati tra loro internamente con due vani scala ed un ascensore. L'area esterna al fabbricato è recintata e confina con la Via Zacconi sul fronte principale, sulla Via Respighi da un lato e con scuola Materna dall'altro.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le pareti esterne in muratura di mattoni con finitura esterna in pietra a vista, il manto di copertura con coppi di colore rosso e la lattoneria in lamiera zincata verniciata di colore marrone.

Gli ambienti interni sono distribuiti come segue:

#### **• Piano Terra:**

l'ingresso principale dell'edificio è dotato di scivolo per l'accesso alle persone diversamente abili e di un porticato di circa Mq. 40; lo spazio interno è composto da un ampio ingresso/reception di oltre mq. 140, un ampio corridoio che disimpegna n° 4 uffici di grandi dimensioni, circa mq. 35 ognuno ed altri due locali di circa mq. 15 ciascuno;



detti ambienti sono attualmente locati ad uffici INPS. Il piano terra è altresì dotato di servizi igienici distinti per sesso e due per disabili oltre ad un vano tecnico per il condizionamento dell'aria.

• Primo Piano:

collegato al Piano Terra per mezzo di n° 2 vani scala e un'ascensore, è composto da 4 ampi ambienti ex aule scolastiche delle medesime dimensioni di quelle del piano terra, servizi igienici divisi per sesso e uno per disabili, oltre ad un locale tecnico per i macchinari dell'aria condizionata, locale rete dati, ampio locale ad uso archivio il tutto disimpegnato da un ampio corridoio. Attualmente detti ambienti non sono in uso e non locati.

• Piano Interrato

Al piano interrato sono ubicate due cantine disimpegnate da corridoio e accessibili dal piano terra mediante scala interna. Al piano interrato si trova anche locale centrale termica adiacente alle cantine suddette ma accessibile unicamente da scala esterna allo stabile.

Tutte le superfici pavimentate sono in linoleum ad esclusione dei servizi igienici in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nei servizi igienici sono parzialmente rivestite fino ad un'altezza di circa ml. 1,80 con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono di legno tamburato, alcune laccate altre verniciate, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con pellicola antinfortuno e dotati di tapparella.

Tutti gli impianti sono stati ristrutturati nel 2002 e gli uffici sono dotati anche di climatizzazione estiva compreso l'area uffici aperta al pubblico.

Gli ambienti sono dotati di rete telefonica interna e rete dati. L'accesso principale è dotato di porte scorrevoli comandate elettricamente mediante sensore di presenza per il rilevamento delle persone.

Superficie Lorda PT                    Mq. 484,00  
Superficie Lorda P1°                    Mq. 377,00  
Superficie Lorda PS1° Mq. 64,00/4=Mq. 16,00

**Totale superficie Lorda                    Mq. 877,00**

**Bene 07) - Magazzini e uffici Adopera srl - CASALECCHIO DI RENO**

L'immobile è attualmente sede della società Adopera Srl, azienda di servizi pubblici locali di Casalecchio di Reno. L'immobile è di tipo industriale con struttura portante a telaio in c.a. costituito da travi e pilastri su plinti con tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura esterna in sasso lavato, copertura piana costituita da tegoli in c.a.v. a doppio T con asole a tetto per prese di aria/luce. Lo stabile è suddiviso in due corpi distinti collegati da una struttura a solaio in c.a., ed è dotato di corte che lo circonda sui quattro lati.

**Corpo A Uffici** - trattasi di fabbricato disposto su due piani fuori terra, al Piano Terra troviamo uffici e spogliatoi uomo e donna, con relativi servizi igienici, per il personale incaricato alla manutenzione dei beni immobili e mobili della società Adopera Srl che gestisce i servizi comunali; al Primo Piano sono ubicati gli uffici amministrativi e servizi igienici della medesima società. I locali hanno in parte pareti divisorie in muratura ed in gran parte pareti attrezzate in profilati di alluminio con tamponamenti in laminato e vetro con armadiature a divisione di alcuni ambienti.

Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate; le pareti dei servizi igienici sono parzialmente piastrellate fino ad una altezza di ml. 2 circa. I pavimenti degli Uffici e disimpegni sono in ceramica 30x30 mentre gli spogliatoi e i servizi igienici in gres e o in piastrelle di ceramica; Il portone d'ingresso e gli infissi esterni sono metallici con vetro

camera, tutte le finestre sono dotate di tapparelle in plastica. Tutte le porte interne sono in legno tamburato, alcune verniciate altre con rivestimento tipo laminato.

I locali sono serviti da impianto di riscaldamento/condizionamento con Ventilconvettori e l'impianto di riscaldamento in comune con quello del capannone alimentato a gas metano. Si rileva impianto fotovoltaico installato sulla copertura piana avente potenza di 30 Kw ed installato nel 2011.

**PIANO TERRA**

Mq. 403,00 Totale superficie lorda PT

**PIANO PRIMO**

Mq. 372,00 Totale superficie lorda P 1°

**Totale Superficie lorda corpo UFFICI E SPOGLIATOI mq. 775,00**

**Corpo B capannone** - Trattasi di fabbricato unito al precedente corpo A per mezzo di un solaio in c.a. posto all'altezza della copertura e che funge anche da portico. Il capannone è di tipo industriale disposto fuori terra e per una porzione anche al piano interrato. Il Piano terra è suddiviso in più locali ed utilizzato per il ricovero delle attrezzature e dei materiali necessari per la manutenzione dei beni di proprietà della società Adopera Srl a servizio del comune di Casalecchio di Reno come il verde pubblico, strade, cimiteri, immobili e tutto il parco macchine (autovetture, Scuolabus e macchine operatrici).

Le pareti perimetrali sono costituite da pannelli di cemento prefabbricato rivestite esternamente in sasso lavato, le pareti divisorie interne per i servizi igienici/spogliatoi sono in muratura intonacate e tinteggiate e parzialmente piastrellate. Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti dei laboratori e dell'autorimessa sono in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo; quello dei servizi igienici in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in alluminio con pannelli di plexiglass alveolare; il portone d'entrata è di tipo sezionale ad apertura verticale con motore elettrico per l'autorimessa mentre in metallo e vetro per gli altri locali ad apertura scorrevole.

Il capannone è riscaldato per mezzo di Centrale Termica posizionata al Piano Interrato con distribuzione mediante aerotermo per la diffusione dell'aria riscaldata nei capannoni.

Il Capannone è suddiviso in più porzioni ad uso laboratori/magazzini con le seguenti destinazioni:

**PIANO TERRA**

Mq. 1.442,64 Rimessaggio degli automezzi ed autocarri del settore manutentivo e dei Lavori Pubblici.

Mq. 624,87 Magazzino generale

Mq. 103,60 Falegname

Mq. 124,44 Fabbro

Mq. 100,10 Imbianchino

Mq. 237,46 Officina auto

Mq. 48,05 Idraulico

Mq. 70,78 Giardiniere

Mq. 34,34 Cantoniere

Mq. 34,65 Muratore

Mq. 33,41 Elettricista

Mq. 10,74 Servizi igienici

Mq. 22,70 Disimpegno

**Mq. 2.887,78 Totale superficie netta**



#### PIANO INTERRATO

Mq. 946,00 Materiali edili al piano interrato

Mq. 60,30 Centrale termica

Mq. 7,80 Deposito vernici

Mq. 12,00 Compressore

**Mq. 1026,10 Totale superficie netta**

#### Superfici Lorde Commerciali

**Capannone, PT mq. 3.147,65 + interrato mq. 1.087/5 = corpo B mq. 3.364,40**

- Le consistenze sono state determinate sulla scorta degli elaborati grafici avuti in esame e ulteriore controllo diretto in loco. Le misurazioni sono state effettuate col sistema abituario per il computo della superficie commerciale, considerando cioè per intero lo spessore dei muri esterni fino ad un massimo di cm 50 ed interni di pertinenza, per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari fino ad un massimo di cm 25, per un quarto la superficie delle cantine residenziali e per il un quinto quelle commerciali, per il 50% i soppalchi, per il 30 % le terrazze residenziali fino a mq 25 ed il 10% la superficie eccedente, il 15% le terrazze ed i lastrici accessori al terziario direzionale, nella misura del 10% le terrazze e le aree esterne di pertinenza ai laboratori e capannoni industriali.

#### **1.5 Aspetti metodologici della stima.**

Si ritiene indispensabile considerare e scegliere, fra i criteri usuali intesi a determinare i valori, quel metodo più idoneo a stabilire e permettere una operazione stimativa aderente al quesito posto. Accertata la difficoltà tecnica di procedere ad una valida stima del valore di costruzione, trasformazione o capitalizzazione per i Beni 01), 02), 03), 04) e 07), mentre l'impossibilità di effettuare una comparazione con altri edifici aventi medesime caratteristiche per i beni 05) e 06), il sottoscritto ritiene di dover redigere la stima con il i seguenti procedimenti:

#### **Stima per Valore di Mercato – Beni 01) 02) 03) 04) 07).**

Accertata la difficoltà tecnica di procedere ad una valida stima del valore di costruzione, trasformazione o capitalizzazione per gli edifici in oggetto, il sottoscritto ritiene di dover procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato di immobili dello stesso tipo e caratteristiche ubicati nelle vicinanze, riferendoli al valore dei beni oggetto di stima e tenendo in debito conto le particolarità estrinseche quali l'ubicazione, la dotazione di opere e servizi di urbanizzazione, le caratteristiche costruttive generali e il discreto stato di manutenzione dei beni.

**Bene 01) LIDO DI CASALECCHIO DI RENO VIA LIDO senza num.civico**

**-Edificio Chiosco** mq 30,00 + mq 23,00 di accessori aventi H.2,40 da ristrutturare e corte esclusiva pertinenziale di mq 629,00 circa;

**-Cabine Spogliatoio** – Struttura in legno fatiscente di mq 9,20 lordi con mq 36,80 di corte circostante esclusiva;

**-Campo da Beach Tennis/Volley** – campo in sabbia mq 143 circa ed area circostante di mq 249,00;

**Totale stima a corpo € 120.000,00 (centoventimila/00)**

#### **Beni 02) 03) 04) Negozi via Piave 35**

**N.3 Locali ad uso negozio** antistanti il Cimitero di Casalecchio di Reno in Via Piave n. 35 – Il Valore degli immobili è condizionato dall'ubicazione e all'uso di limitate attività riconducibili alla presenza del cimitero adiacente.

**Totale Stima € 90.000,00 x 3 = € 270.000,00 (duecentosettantamila/00).**

#### **Bene 07) Magazzini e Uffici Via Guido Rossa 1 Casalecchio di Reno**

Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso:

- consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio 2° semestre (valori di 550-900 €/mq);
- ricerca di compravendite avvenute nel corso degli ultimi 12 mesi circa dalla data di stima e riguardanti immobili posti nelle immediate vicinanze del bene in oggetto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il campione di ricerca è formato da immobili collocati nel medesimo foglio catastale dell'oggetto di stima e appartenenti alle categorie catastali D/7 e D/8. Le risultanze di tale indagine hanno condotto al reperimento dei seguenti dati comparabili:

– Capannone, via Guido Rossa 34, Casalecchio di Reno, superficie commerciale mq. 1.676,50, prezzo di compravendita € 950.000,00, stato manutentivo 2, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 21/09/2017 Notaio Bonoli Pietro, C.F. Foglio 1 Particella 605.

– Capannone, via Renato Fucini 9, Casalecchio di Reno, superficie commerciale mq. 1.577,96, prezzo di compravendita € 500.000,00, stato manutentivo 1, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 13/03/2018 Notaio Quaranta Chiara, C.F. Foglio 1 Particella 68 Sub. 4 e 8.

– Capannone, via Caduti di Reggio Emilia 30, Casalecchio di Reno, superficie commerciale mq. 577,06, prezzo di compravendita € 380.000,00, stato manutentivo 2, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 04/10/2017 Notaio Tonelli Federico, C.F. Foglio 1 Particella 261 Sub. 3.

Dopo attenta valutazione dei dati reperiti nel corso della ricerca ed eseguendo la media ponderata delle risultanze ottenute, il prezzo di mercato più probabile per immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima, valuto in **€/mq 600,00 per il corpo di fabbricato B (Capannone)** e per le motivazioni sopra scritte ritengo che il corpo di fabbricato **A (Uffici)**, abbia un valore di **€ 900,00/mq**. La presente valutazione è riferita al mese di Luglio 2018. Si rileva che i capannoni sono dotati di impianto di produzione energia elettrica mediante **panelli fotovoltaici** che da una analisi dei costi di installazione nel 2011 di circa € 85.000,00, della durata e resa dell'impianto che potrebbe produrre



energia per un minimo di 18 anni ulteriori, si stima un valore di detto impianto pari a circa € **55.000,00**.

Nel giudizio di stima non si è tenuto conto di vincoli, gravami, oneri, servitù, ipoteche o altro.

Si evidenzia inoltre che l'attuale situazione del mercato immobiliare a destinazione produttiva nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è stazionario senza cenni di ripresa; pertanto l'eventuale necessità di vendere l'immobile in tempi brevi potrebbe portare a realizzazioni inferiori, anche consistenti, rispetto al valore stimato.

Corpo A mq 775,00 x €/mq 900,00 = € 697.500,00  
Corpo B mq 3.364,00 x €/mq 600,00 = € 2.018.400,00  
Impianto Fotovoltaico = € 55.000,00

**Totale stima Bene 07 = € 2.770.900,00**  
**(duemilionesettecentosettantamilanovecento/00)**

#### Stima per Trasformazione - Beni 05) e 06))

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In situazione di unità immobiliare ad uso civile abitazione o ufficio si rileverebbe che il bene presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni della zona analoghi e recentemente compravenduti. Nel nostro caso il mercato non è in grado di dare informazione su altri immobili con stesse caratteristiche in quanto una scuola o ufficio pubblico non sono presenti sul mercato in numero tale da avere un proprio mercato immobiliare, quindi la presente stima, alla luce delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali, dove risulta che è possibile trasformare il fabbricato in residenziale, verrà effettuata per "Trasformazione" determinando pertanto il "prezzo o valore di mercato" di fabbricati ad uso residenziale ristrutturati nella zona, al quale sarà detratto il "prezzo di trasformazione" che consiste nel costo che si dovrebbe sostenere per il cambio d'uso e trasformazione della scuola ed ufficio pubblico in abitazioni.

L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo o valore di mercato è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte dalla pubblicazione "Osservatorio Immobiliare Fiaip" che espone il prezzo medio delle unità immobiliari secondo le indagini di agenzie di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Casalecchio di Reno, che hanno determinato un prezzo medio di €/mq. 2.400 – 2.900 per edifici nuovi o integralmente ristrutturati (primo semestre 2017);
- consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio (valori di €/mq. 2.300 – 2.700 riferiti al 2° semestre 2017);

#### **Bene 05) Materna Rubini**

Tenendo conto della possibilità di poter trasformare la destinazione e suddividere il fabbricato in oggetto in più unità immobiliari, si deve rilevare che considerata la tipologia costruttiva le opere di trasformazione sono di elevata entità anche se agevolate in parte dalla accessibilità indipendente di piano terra e primo; si rilevano interventi di tipo strutturale per la modifica alla posizione del solaio sopra i servizi igienici, e agli impianti tecnologici, l'utilizzo di materiali coibentanti per il rispetto delle norme sul risparmio energetico e dell'acustica vigenti, oltre agli oneri di urbanizzazione da non sottovalutare. Pertanto tale intervento di trasformazione si può sinteticamente valutare in €/mq. 1.850,00. A conclusione dell'indagine, dopo attenta valutazione dei dati reperiti nel corso della ricerca ed eseguendo la media ponderata delle risultanze ottenute, il prezzo di mercato più probabile per immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima, valuto in 2.800,00 euro a metro quadrato di superficie lorda per il corpo di fabbricato residenziale nelle

condizioni di ristrutturato e per le motivazioni sopra scritte, ritengo che il valore attuale dell'immobile, per differenza tra i due valori su esposti, sia di €/mq. 950,00 determinando la stima seguente:

**Stima = Mq 567,00 lordi x € 950,00 = € 538.650,00.**  
**(cinquecentotrentottomilaseicentocinquanta/00 euro)**

Nel giudizio di stima non si è tenuto conto di vincoli, gravami, oneri, servitù, ipoteche o altro.

#### **Bene 06 uffici Pubblici via Zacconi 5 Casalecchio di Reno**

La scelta del procedimento di stima è la medesima del bene 06) essendo lo stabile adibito ad uffici uso pubblico (sede INPS di Casalecchio). Tenendo conto delle medesime considerazioni sopra esposte, e tenuto conto che lo stabile in oggetto avrebbe la possibilità di essere trasformato ad uso residenziale con interventi di minore entità rispetto il Bene 06, si possono stabilire i seguenti parametri di calcolo:

-Prezzo opere ed oneri per ristrutturazione per cambio d'uso a residenziale = €/mq 1.450,00

-Prezzo di edifici residenziali ristrutturati e ubicati nella zona = €/mq 2.800,00

-Prezzo unitario per trasformazione € 2.800,00 -1.450,00= €/mq 1.350,00

**-Stima = Mq 877,00 x 1.350,00 = € 1.183.950,00**

**(unmilioneceottoattatremilanovecentocinquanta/00 euro)**

### **1.6 Conclusione peritale**

**Il sottoscritto perito, ad evasione dell'incarico ricevuto, computa il valore di stima delle unità immobiliari oggetto della presente relazione in complessivi € 4.883.500,00 (quattromilionioctottoattatremilacinquecento/00 Euro)**

Bologna, 31 agosto 2018

In fede

Il Perito



Allegati: Allegato "A" fotografie



**BENE 01 PARCO LIDO DI CASALECCHIO DI RENO**

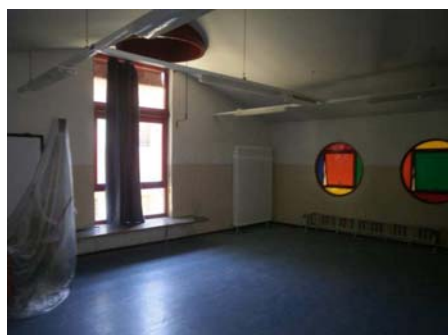


**BENE 02-03-04 VIA PIAVE 35 CASALECCHIO DI RENO**

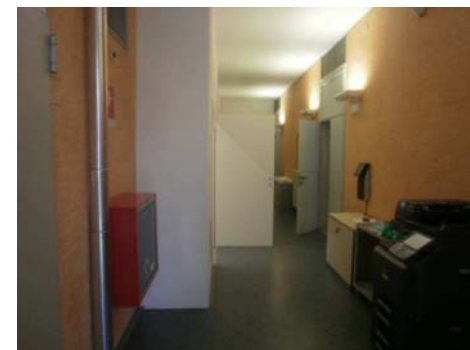
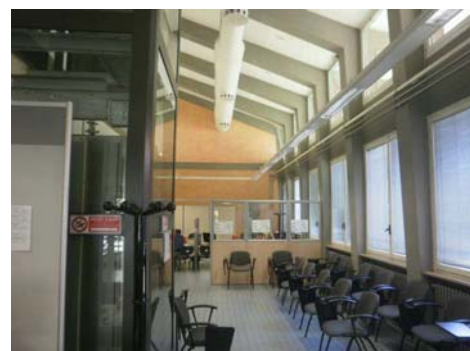




**BENE 05** SCUOLA MATERNA RUBINI VIA ZACCONI 5  
CASALECCHIO DI RENO



**BENE 06** EDIFICIO USO PUBBLICO VIA ZACCONI 3  
CASALECCHIO DI RENO

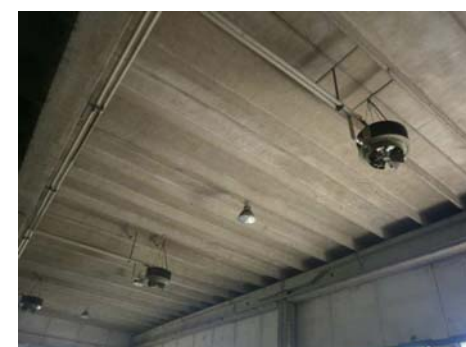




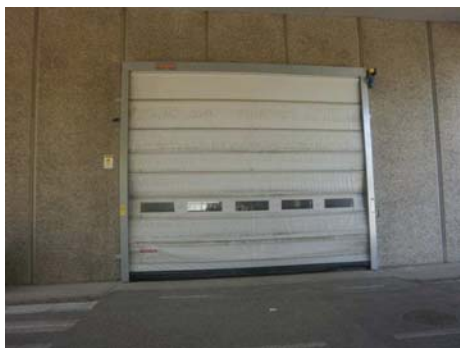
**BENE 07 EDIFICIO MAGAZZINO E UFFICI SEDE**  
**ADOPERA SRL VIA GUIDO ROSSA 1**  
**CASALECCHIO DI RENO**



Autorimessa p.terra



Particolare solaio di copertura e aerotermo



Rampa di accesso al magazzino interrato



Magazzino p.interrato



## Uffici piano 1



Accesso uffici p.terra e primo



Uffici piano primo

