

**Comune
di
Calderara di Reno**



**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE POSTO IN VIA
DELLO SPORT 4/a
(Fg. 36 mapp. 510 sub. 5)**

§ 1 – PREMESSA

E' necessità di questa amministrazione Comunale valutare il valore commerciale dell'unità immobiliare posta in dello Sport n° 4/a del Comune di Calderara di Reno.

A tale scopo l'Ufficio Lavori Pubblici-Patrimonio esegue la presente perizia di stima.

Si è proceduto al sopralluogo dell'immobile su indicato, nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare stessa, rilevando in particolare il livello delle finiture, le dotazioni, lo stato degli impianti e più in generale lo stato di conservazione e di manutenzione.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica presso operatori ed Agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all' unità immobiliare in questione.

§ 2 – SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio, ovvero del “più probabile valore di mercato” dell'unità immobiliare citata in premessa, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

§ 3 – CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, come risultante dagli atti di inventario comunale e documentazione catastale, risulta essere **ambulatorio medico** (confermata dalla deliberazione di consiglio comunale n. 134 del 20/03/1990) .

La superficie lorda vendibile dell'immobile è stata ricavata dalla planimetria quotata in scala 1:100 dell'inventario comunale datata 30/04/94.

Le suddette superfici sono state calcolate, come da usi e consuetudini locali, computando l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali e di quelli divisorii interni e per metà quelli di confine con le altre proprietà e quelli delimitanti le parti comuni.

La suddetta superficie ragguagliata costituisce la superficie commerciale o superficie lorda vendibili (S.l.v.) e risulta pari a **mq. 60.97**.

§ 4 – IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto risulta posto in zona centrale dell'abitato di Calderara di Reno.

Trattasi di un edificio con struttura portante in muratura e cemento armato, tamponature in muratura e finitura esterna in mattone "faccia a vista". L'immobile, costruito nel 1991, è stato realizzato su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano terreno dell'immobile ed è formata da due locali principali e da due blocchi di servizi igienici.

Gli ambienti hanno buone finiture con pareti intonacate e tinteggiate a tempera, pavimenti in ceramica e marmette in graniglia, infissi in alluminio verniciato e vetri isolanti tipo "camera".

L'impianto termico è autonomo a gas, con radiatori in ghisa.

§ 5 – SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è identificata catastalmente con Fg. 36 Mapp. 510 Sub. 5 (Variazione n° A1857 del 10/12/1992), categoria A/10 (uffici e studi privati) di classe 1, consistenza 3 vani, Rendita € 914,13; il tutto come da allegata visura catastale.

§ 6 – CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e sopralluoghi effettuati dallo scrivente si evince la conformità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto.

§ 7 – NORMATIVA URBANISTICA

Relativamente all'attuale strumento urbanistico vigente (PRG Vigente) il fabbricato risulta essere posto in zona omogenea "C1", COMPARTO 22, le destinazioni d'uso ammesse risultano quelle di cui all'art. 17 delle NTA che si riporta di seguito:

“.....
ART. 17 - Zone omogenee "B"

Oggetto della zona

Queste zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ed eventuali lotti liberi interclusi, con prevalente destinazione residenziale.

Destinazioni d'uso ammesse:

All'interno delle **zone B** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) funzione abitativa e relative pertinenze quali garage, cantine, locali tecnici e locali di uso comune;
- b1) funzioni direzionali, uffici privati, studi professionali;**
- b2) funzioni artigianali di servizio alla persona (barbieri, parrucchieri, lavasecco, riparazione calzature, sartorie, pasta fresca, rosticcerie, orologiai, ecc.) con una superficie utile **massima** dei laboratori di **150 m²**;

- b3)** funzioni commerciali al dettaglio alimentari e non alimentari fino ad un massimo di 250 m² di superficie di vendita, pubblici esercizi e artigianato di servizio, funzioni di tipo privato e pubblico quali mostre, attività culturali, ricreative e associative. Nel caso di nuove strutture di vendita al dettaglio con superficie commerciale di vendita superiore a 1500 mq, è obbligatoria la formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e connesso studio di impatto socioeconomico e ambientale;
- b4)** magazzini e depositi, in quanto esistenti alla data di adozione della VG/P.R.G.
Nelle località di: Lo Zoppo, Castello di Campeggi, Sacerno e Tavernelle Pesa è consentito il mantenimento degli esercizi di vicinato esistenti, alimentari e non alimentari, senza ampliamenti della SV.;
- c)** funzioni alberghiere e residenze protette
- d)** zone B ricadenti nelle Aree Urbane Centrali.
In queste aree, come individuate nelle planimetrie di PRG, in applicazione di quanto previsto dall'art.8 della legge regionale n.14/99, il comune può approvare Progetti di Valorizzazione Commerciale.
Non è previsto l'insediamento in queste aree di strutture medio-grandi di vendita. E' consentito l'insediamento di piccole-medie strutture di vendita non alimentari E' consentito l'aumento di SV fino a 1.500 m² delle strutture di vendita esistenti alimentari nelle zone B3 attraverso la predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.
Nelle more dell'approvazione dei Progetti di Valorizzazione come previsti dalla legge 14/99, è consentito il cambio d'uso da SU di qualunque tipo a SV, per realizzare 'esercizi di vicinato' solo se vengono reperiti integralmente gli standards pubblici e pertinenziali previsti per la SV.
- Le attività commerciali sono ammesse solo se non in contrasto con le norme di attuazione del Piano del Commercio. Sono escluse dalle zone B le attrezzature e il commercio all'ingrosso, per i trasporti merci, le industrie e le attività artigianali che a giudizio del Sindaco, sentito il parere del servizio di igiene pubblica e della C.E. siano incompatibili con la residenza in quanto "generatori di traffico" o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari....."

Relativamente all'adottato strumento urbanistico (RUE) il fabbricato risulta inserito in area " AC_1, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato", le destinazioni d'uso ammesse risultano quelle di cui all'art. 38 del RUE che si riporta di seguito:

"....

Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):

U.2 Attività ricettive

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari (solo tramite POC)

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)

U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali.

....."

Si conferma quindi la compatibilità dell'attuale uso ad ufficio-studio professionale con le norme urbanistiche vigenti o adottate.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare, stante le attuali normative urbanistiche, potrà essere utilizzata oltre che come ambulatorio medico anche come ufficio privato

o studio professionale essendo inoltre possibile il cambio di destinazione d'uso verso l'uso commerciale di vicinato (con D.I.A.).

§ 8 – VALUTAZIONE

Si adotta il criterio sintetico, incentrato sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto.

Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze si è proceduto alla determinazione della superficie lorda vendibile come definita nel paragrafo, 3 “Consistenza e destinazione d'uso”.

I relativi risultati sono di seguito riportati:

DESTINAZIONE	SLV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
ambulatorio	60,97	€ 2.300,00	€ 140.231,00

§ 9 – CONCLUSIONI

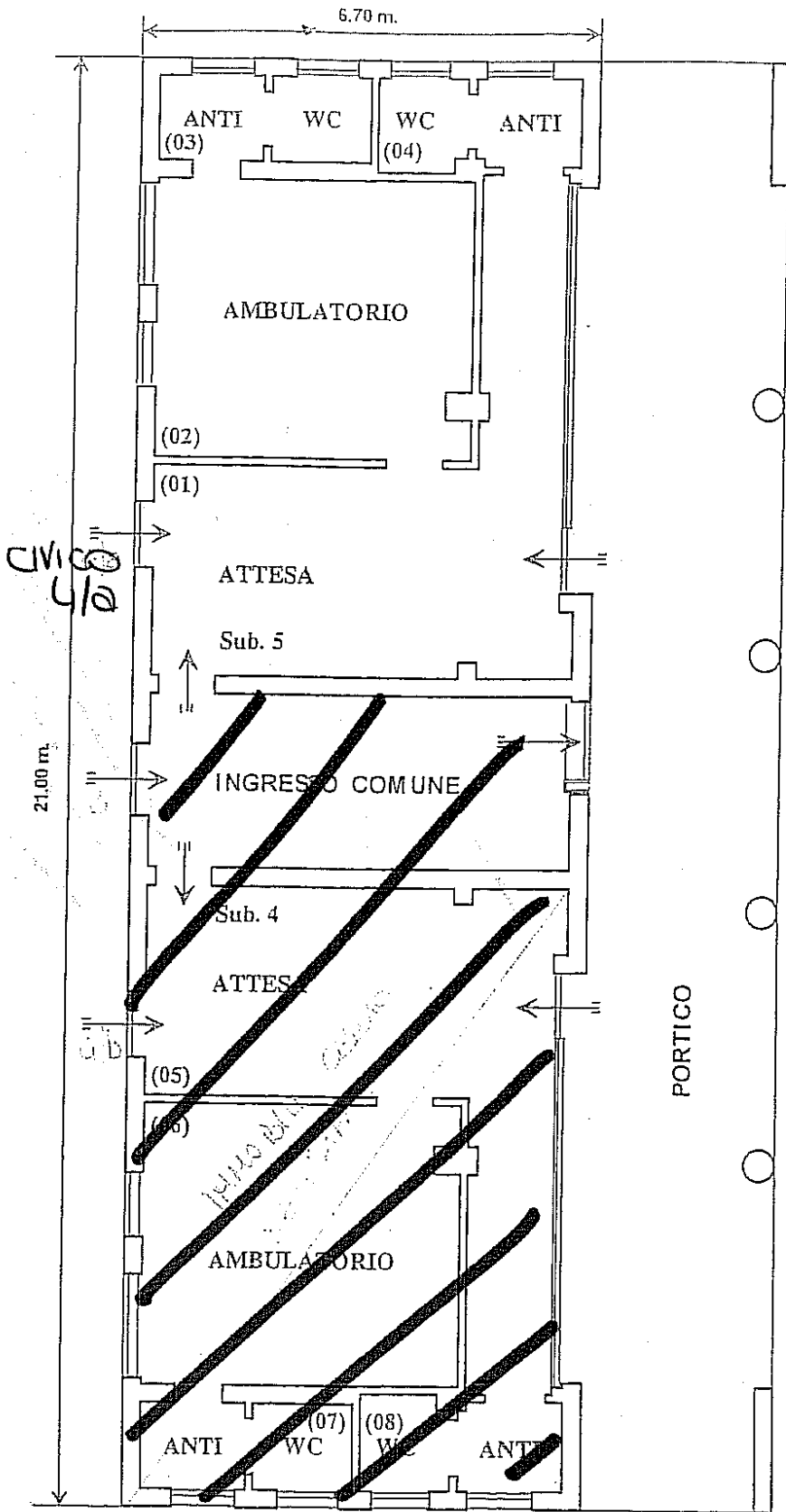
Sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, è stato determinato il valore venale ovvero sia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pari ad € 140.231,00 , arrotondabili ad € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00).

Calderara di Reno, li 3 settembre 2009

Il Responsabile
dell'Ufficio LL.PP-Patrimonio
Geom. Fabio Cimatti

ALLEGATI

1. Planimetria dell'unità immobiliare
2. Estratto di mappa catastale e planimetria catastale
3. Visura catastale
4. Documentazione fotografica



PIANO TERRA (01)

H = 3.05 m.

510

512

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2009

Dati della richiesta	Comune di CALDERARA DI RENO (Codice: B399)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA
Unità immobiliare	Foglio: 36 Particella: 510 Sub.: 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		36	510	5			A/10	1	3 vani	Euro 914,13 L. 1.770.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/1992 n. A01857.1/1992 in atti dal 2/10/1999
Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 4/A piano: T;											
Notifica: -											
INTESTATO											
N. _____											
DATI ANAGRAFICI											
I. COMUNE DI CALDERARA DI RENO											
DATI DERIVANTI DA _____											
COSTITUZIONE del 10/12/1992 n. A1857.5/1992 in atti dal 28/03/1995											
CODICE FISCALE _____											
00543810378*											
DIRITTI ONERI REALI _____											
(1) Proprieta'											

Rilasciata da: Servizio Telematico

INGRESSO PRINCIPALE (FRONTE SUD)



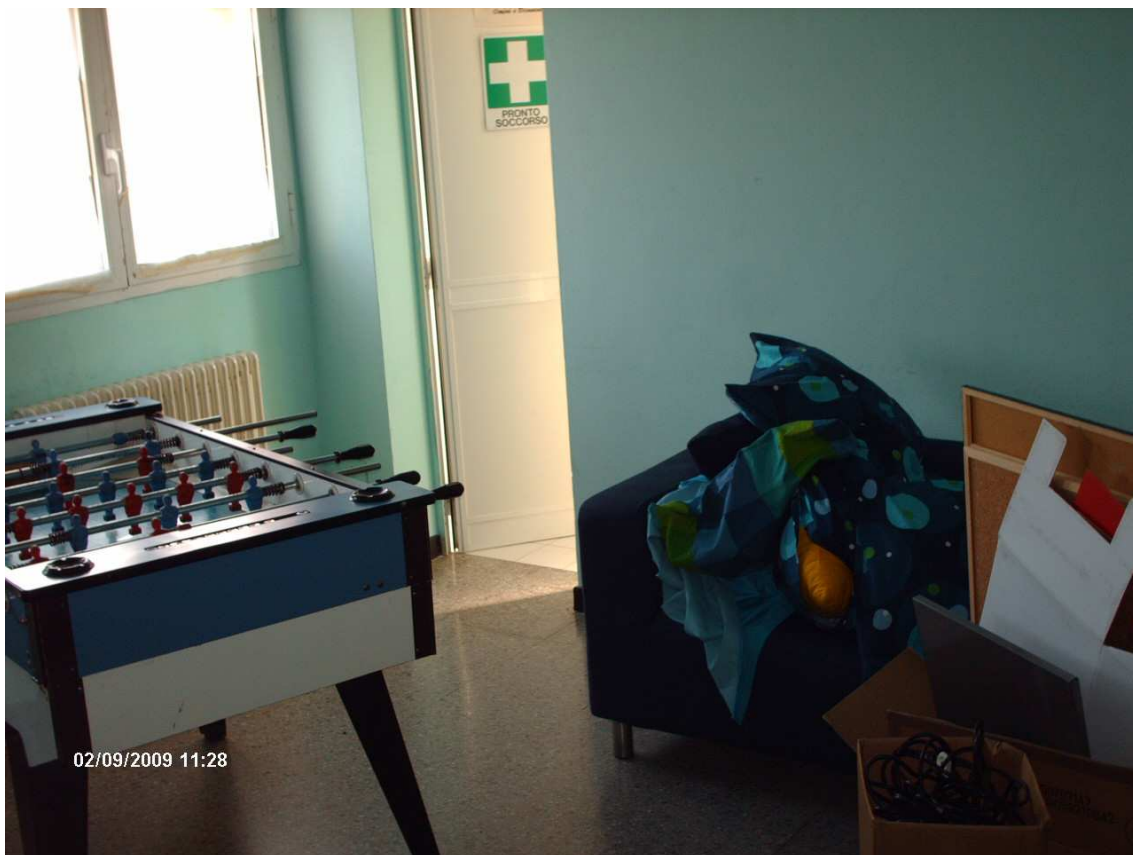
INGRESSO SECONDARIO (FRONTE NORD)



FRONTE EST



INTERNI



INTERNI



INTERNI

