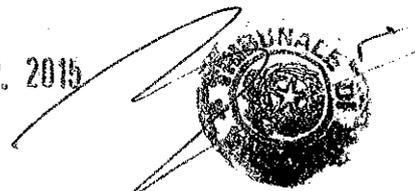


c/2360

31 MAR. 2015



CITTA' DI SASSO MARCONI

PROVINCIA DI BOLOGNA

Piazza dei Martiri, 6 - 40037

www.comune.sassomaroni.bologna.it

AREA SERVIZI PER LA COLLETTIVITA' E IL TERRITORIO

Tel.051/843.531 - 051/843.511 Fax 051/841528

SASSO MARCONI
1804
2004

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE ATTRIBUIBILE AD UN EDIFICIO SITO IN SASSO MARCONI - FRAZIONE BORGONUOVO DI PONTECCCHIO MARCONI - DENOMINATO "LA TORRICELLA"

RELAZIONE DI STIMA



1 - PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita al fine di procedere alla alienazione del complesso rurale storico ed area pertinenziale, sito nella frazione di Borgonuovo di Pontecchio Marconi, in Via Giovanni XXIII, denominato "La Torricella".

2. - PRECEDENTI VALUTAZIONI

L'immobile venne valutato dall'Ufficio tecnico di questo Comune in precedenti occasioni, in via approssimativa, per inserire il valore della possibile vendita in bilancio di previsione. In tali occasioni si determinava un valore di € 450.000.

3 - SCOPO DELLA STIMA

La presente valutazione viene redatta per esplicitare, nelle forme e nei modi messi a disposizione dalla metodologia tecnico-estimale, l'ultimo valore definitivo attribuito da quest'ufficio.

Per quanto riguarda le rettifiche del valore inizialmente attribuito all'immobile, i motivi sono stati brevemente chiariti nel capitolo precedente e sono dovuti essenzialmente al carattere puramente indicativo delle stime precedenti, oltre all'aver determinato, in tempi successivi, la reale consistenza, in termini di superficie, del bene oggetto di stima.

La presente stima risente pertanto della situazione attuale del mercato immobiliare che registra un innegabile periodo di stagnazione dovuto alla crisi economica del settore edilizio - imprenditoriale.

4 - OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile oggetto della stima è costituito da un complesso di edifici a carattere rurale, costituito da un edificio principale adibito ad abitazione e da un edificio più piccolo sito posteriormente ad uso promiscuo abitazione e ricovero animali da cortile, nonché una piccola struttura adibita a servizio agricolo. L'intero nucleo fa parte di un complesso rurale storico e l'edificio principale è inserito tra gli immobili di interesse storico, beni culturali del PSC.

FUNZIONARIO COMUNALE
Andrea Negroni

fienile, porcilaia e forno (mapp. 28), oltre un piccolo accessorio agricolo non più presente come edificio ma che risulta trattarsi di un pozzo (mapp. 29).

L'edificio principale ha la seguente consistenza in termini di superficie calpestabile: piano interrato di superficie pari a 59 mq, un piano terra di mq 167, un piano primo di 175 mq ed infine un sottotetto di 194 mq.

L'edificio originariamente di servizio agricolo consiste in un piano terra di 75 mq oltre ad un piano primo di 50 mq.

La superficie calpestabile complessiva dei due edifici risulta pertanto pari a 720 mq circa.

L'area di pertinenza, nella quale è anche presente un pozzo, (mapp.29), ha estensione pari a 1.678,00 mq.

Come superficie di riferimento per la valutazione a scopo di vendita è stata assunta la **superficie commerciale vendibile (SCV)**, basata sulla somma delle superfici "ponderate" che compongono gli immobili, così calcolata:

Considerata 720 mq la sup calpestabile e convenzionalmente assunto nel 10% la consistenza delle murature perimetrali si ottiene in partenza una consistenza di sup 792,00 di cui, data la particolarità del bene e gli interventi di recupero ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, il 60% sarà da destinare a superficie accessoria ed il resto a superficie utile pertanto:

mq coperti utili 495 e mq di accessoria 297

nei mq utili sono compresi 180 mq di mansarde che vengono valutate al 75%

195 mq si valuta siano locali accessori collegati ai vani principali, computati al 35%

102 mq si valuta siano locali accessori non collegati ai vani principali, computati al 20%

1.687 mq di giardini e aree di pertinenza vengono valutati al 10%.

Da tutto ciò deriva la seguente SCV:

mq	315,00	+
mq	180,00 X 0,75	+
mq	195,00 X 0,35	+
mq	102,00 X 0,20	+
mq	1.687,00 X 0,10	=

mq 706,45

SCV = mq 706,45

6 - PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

6.1 - Generalità

Il RUE vigente classifica l'area su cui sorgono i fabbricati come U1 - Zone Residenziali Saturate, su cui sono previsti, tra gli altri, interventi di demolizione e ricostruzione con attuazione edilizia diretta.

Gli edifici sono ricompresi nella scheda N. 179 degli immobili classificati dai vigenti PSC e RUE come "Beni Culturali, ed in particolare l'edificio principale è dichiarato di "Interesse Storico Testimoniale" soggetto a intervento di Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Parziale.



Roberto Fani

Costo di Costruzione Totale

€ 2.000,00

Vc = 2.000,00 €/mq

Attingendo a diverse fonti tra cui fonte la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il sito dell'Osservatorio Immobiliare e d il sito dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliare, sempre relativamente al Comune di Sasso Marconi , località Borgonuovo, si desume un prezzo medio al mq che oscilla tra 1.650,00 e 2.600,00 €/mq.

Nel caso specifico, per gli edifici oggetto degli interventi suddetti, si valuta che il valore di vendita possa essere pari a 2.500,00 €/mq.

Vm = 2.500,00 €/mq

Vm2 = 2.500,00 - 2.000,00 = 500,00 €/mq

Vm2tot = 500 x 706,45 = 353.225,00 €

8 - VALORE DEL BENE

In base ai due valori di mercato sopra ricavati è possibile ricavare il valore finale di mercato del bene così come descritto e con le potenzialità di trasformazione assegnateli dagli strumenti urbanistici vigenti.

VM valore di mercato

$$VM = (Vm1 \text{ tot} + Vm2 \text{ tot})/2 = (247.257,50 + 423.870,00)/2 = 300.241,125 \text{ €}$$

Arrotondabile a VM = 300.000,00 €

9 - CONCLUSIONI

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, quali risultano dalla presente stima e in particolare la sua destinazione urbanistica, adottati idonei criteri valutativi, si è giunti a determinare un valore venale al 30 marzo 2015, di **€. 300.000,00 (dicomi euro trecentomila)**.

A disposizione per ulteriori chiarimenti.

Sasso Marconi, lì 30 marzo 2015



Il Responsabile dell'Area
Servizi alla collettività ed al Territorio
ing. Andrea Negroni



ALLEGATI:

- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURE CATASTALI
- ESTRATTO DI RUE

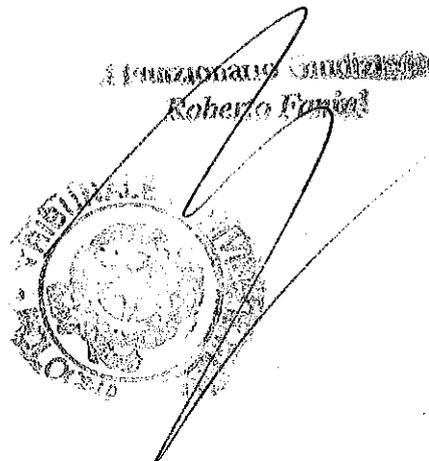
c/2360

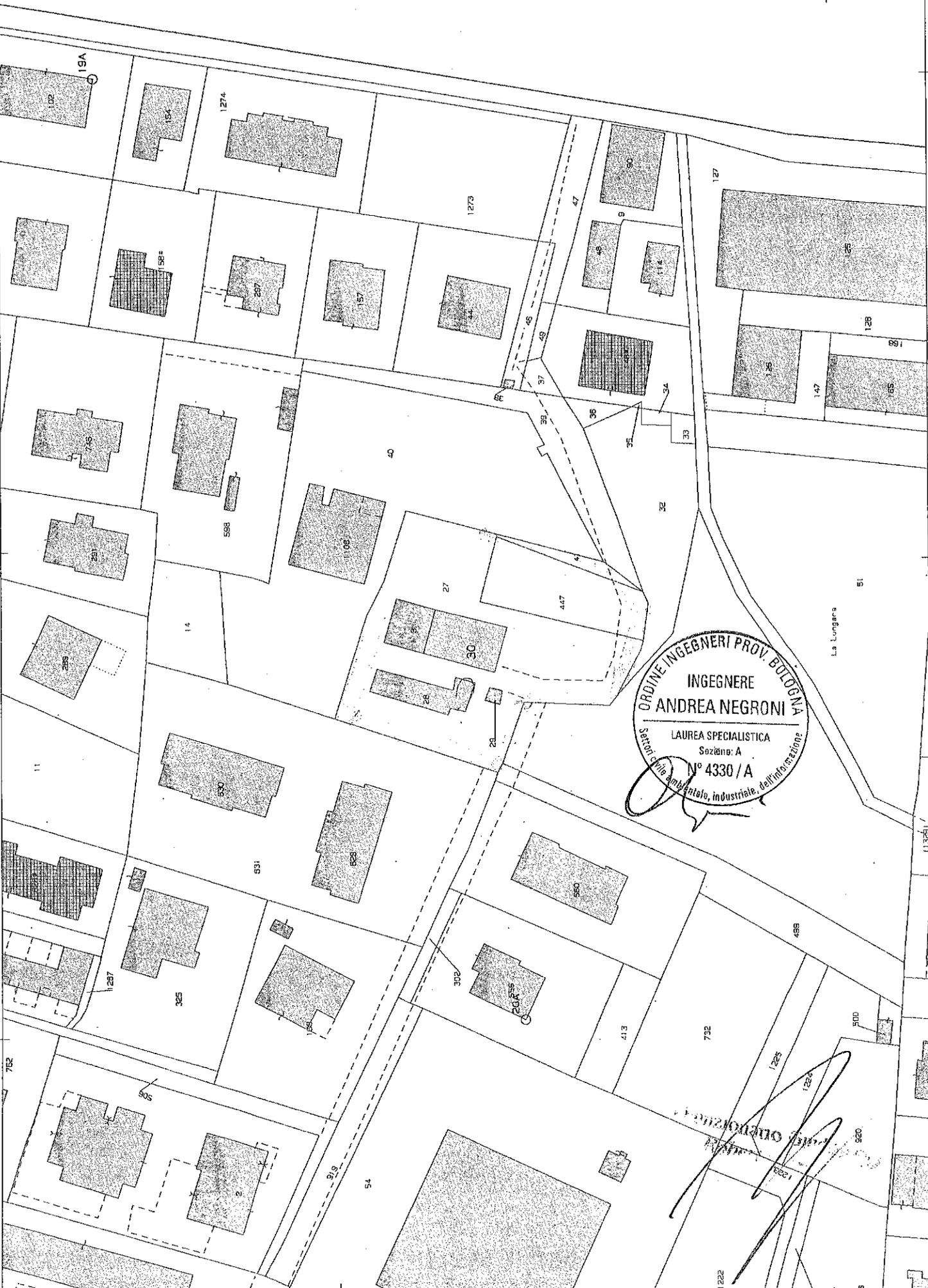
TRIBUNALE DI BOLOGNA

L'anno 2015 il giorno 31 del mese di marzo nella sede del Tribunale avanti il sottoscritto Cancelliere, è comparso Andrea Negroni nato a Bologna il 27/12/1956 residente a Bologna (BO), Via Gorizia n. 25, identificata con C.I. n. AN 7485099 rilasciata il 04/02/2007 dal Comune di Bologna, il quale, consapevole delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/00, richiede di asseverare con giuramento la soprestesa relazione, e pronunciando la formula di rito, dichiara di avere fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate.

L.C.S.

IL FUNZIONARIO





ORDINE INGEGNERI PROV. BOLOGNA
INGEGNERE
ANDREA NEGRONI
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione: A
N° 4330/A
Settori: 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000

I Particella: 30

E=1680600

N=4923800



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 16.29.10 Fine

Visura n.: T232722 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972) Provincia di BOLOGNA	
Catasto Terreni	Foglio: 24 Particella: 29	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	24	29		-	FABB RURALE	00 06			Impianto meccanografico del 30/09/1968
Notifica				Partita		2232			

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI SASSO MARCONI		01041300375*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1987 Volura n. 3606.1/1987 in atti del 06/10/1988 Repertorio n. 26034 Rogante: STAME F Sede: BOLOGNA Registrazione: PU				Sede: BOLOGNA n. 3338 del 14/08/1987

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 16.30.13 Fine
Visura n.: T233226 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972)	
	Provincia di BOLOGNA	
Catasto Terreni	Foglio: 24 Particella: 28	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	24	28		-	FABB RURALE	00 96			
Notifica							Partita	2232	

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI SASSO MARCONI		01041300375*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1987 Volura n. 3606 /1/1987 in atti dal 06/10/1988 Repertorio n. : 26034 Rogante: STAME F Sede: BOLOGNA Registrazione: PU			
			Sede: BOLOGNA n. 3338 del 14/08/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 16.33.37 Fine

Visura n.: T235135 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972)	
	Provincia di BOLOGNA	
Catasto Terreni	Foglio: 24 Particella: 447	

Immobile				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale	Agrario	
1	24	447			AREA RURALE	03 94				VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/10/2010 n. 11.600 1/2010 in atti dal 05/10/2010 (protocollo n. B00277645)
Notifica Partita Annotazioni di studio: rettifica della destinazione a seguito di verifica di ufficio										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1	COMUNE DI SASSO MARCONI			01041300375*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1987 Volura n. 3606.1/1987 in atti dal 06/10/1988 Repertorio n. : 26034 Rogante: STAME F Sede: BOLOGNA Registrazione: PU		Sede: BOLOGNA nr: 3338 del 14/08/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 16.30.55 Fine

Visura n.: T233644 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972)	
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA	
	Foglio: 24 Particella: 30	

Immobile			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
1	Foglio 24 Particella 30	Porz -	ha arc ca 01 40			Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 30/09/1968
Notifica				Partita	2232			

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI SASSO MARCONI		01041300375*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1987 Volture n. 3606 - I/1987 in atti dal 06/10/1988 Repertorio n. : 26034 Rogante: STAMBE F Sede: BOLOGNA Registrazione: PU			Sede: BOLOGNA nr. 3338 del 14/08/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 16.27.49

Visura n.: T232053 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 24 Particella: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	24	3				A/4	2	7,5 vani	Euro 259,52 L. 502,500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo										VIA PORRETTANA n. 309 piano: 1.	
Notifica										Partita	437
										Mod.58	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SASSO MARCONI con sede in SASSO MARCONI ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1987 Volura n. 14056. 1/1987 in atti del 25/12/1992 Repertorio n. : 26034 Rogante: STAME FEDERICO Sede: BOLOGNA Registrazione: n. 3338 del 14/08/1987 COMPRAVENDITA	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		
Unità immobiliari n. 1		

Visura telematica esente per fini istituzionali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 16.32.23 Fine

Visura n.: T234445 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972)	
	Provincia di BOLOGNA	
Catasto Terreni	Foglio: 24 Particella: 27	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	24	27			INCOLTO	12 93			
Note: VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/10/2010 n. 11599 1/2010 in atti dal 05/10/2010 (protocollo n. BO0277642)									
Annotazioni: di studio: rettifica della destinazione a seguito di verifica di ufficio									

INTESTATO

N. 1 COMUNE DI SASSO MARCONI DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE 01041300375* DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1987 Volura n. 3606. 1/1987 in atti dal 06/10/1988 Repertorio n.: 26034 Rogante: STAME F Sede: BOLOGNA Registrazione: PU Sede: BOLOGNA n: 3338 del 14/08/1987	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

