

X PER D.SSA DEUANI

Ph 20651/22

Arch. Igor Pilla  
Cell. (+39) 3475087144  
e-mail: studio@nesarchitetti.com

## PERIZIA GIURATA

*Relativa all'alloggio sito in Casalecchio di Reno, via Cavour n. 2/9*

Il sottoscritto Arch. Igor Pilla, residente in San Lazzaro di Savena (BO), via Renato Torreggiani n° 45, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Bologna al N° 3959, in data 07/05/2013 e studio tecnico in San Lazzaro di Savena (BO), via Renato Torreggiani n° 45, è stato incaricato dal COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO con sede in Via dei Mille n. 9 – 40033, Casalecchio di Reno (Bo) - C.F. 01135590370 P. I.V.A. 00534551205 - PEC: comune.casalecchio@cert.provincia.bo.it, rappresentato dal Dott. Pierre Passarella, nella qualità di Dirigente dell'Area Servizio al Territorio (Provvedimento di nomina di cui al P.G. n. 9001 del 25/03/2022); domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Casalecchio di Reno di seguito nel presente atto denominata "Stazione appaltante", di redigere la presente perizia giurata riguardante il fabbricato ed il terreno limitrofo ubicati in Casalecchio di Reno Via Cavour n.2/9, ai fini di valutarne il reale valore di mercato.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di planimetrie e visura catastale presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Bologna, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalecchio di Reno, il giorno 07 Giugno 2022 eseguii il sopralluogo presso il fabbricato oggetto di stima, posto in Casalecchio di Reno, confinante con via Cavour.



Comune di Casalecchio di Reno  
Prot: (A) 2022/0024651 del 22/06/22

Class: 05



Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.



## **1.0) INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU',ecc.**

### **1.1) Individuazione dei beni**

Trattasi di terreni siti in Comune di Casalecchio di Reno, delimitati dal percorso di via Cavour a nord, la scuola superiore Leonardo da Vinci a est ed altri edifici residenziali a sud e ovest e sono costituiti più precisamente dall'area della ex biblioteca "Il Punto", proprietà del comune di Casalecchio di Reno, formato da immobile identificato al catasto fabbricati al foglio n. 21, particella 645, subalterno 2 e terreno identificato al catasto terreni al foglio n. 21, particella 2201.

Tale terreni, ubicati nel Settore urbano 4, tavola Manin, risultano censiti al catasto fabbricati al foglio n. 21, particella 645, subalterno 2, tra le

particelle 2201 a nord, la 1134 a est, via Cavour a ovest e le particelle 282, 902, 901, 900 a sud - Rendita catastale 2.131,38 €;  
e al catasto terreni al foglio n. 21, particella 2201 tra le particelle catastali 645 a sud, 1134 ad est, 282 a ovest, 2200 e 649 a nord - Reddito catastale assente, in quanto si tratta di ente urbano.

## 2.0) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 2.1) Consistenze

Dimensione nominale della particella 2201 pari a 150 mq, dimensione riscontrata grazie al rilievo in situ della particella 645 pari a 383 mq circa.

In coda alla presente si allega copia delle visure catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare e del terreno (allegato 3).

### 2.2) Descrizione

L'immobile, costruito nel 1971, nasce come biblioteca, vicino al centro città: si sviluppa su due piani fuori terra, copertura piana, ha una struttura a travi e pilastri in cemento armato, rivestimento in mattoni bolognesi e cemento faccia a vista. L'edificio si sviluppa intorno al vano centrale caratterizzato da un doppio volume su cui si affacciano i vani del piano superiore, collegati da una scala curvilinea in cemento a vista. Da diversi anni l'immobile, avendo perso la sua funzione di biblioteca, è diventato uno spazio polifunzionale così organizzato: entrando dal piano terra rialzato, si arriva in una zona con soffitto a 2,65 m dove si sviluppano ingresso, servizi igienici e un ufficio; attraversando il doppio volume di



reception/openspace si giunge allo spazio auditorium caratterizzato da un sistema a gradinate in cemento armato a vista. Il primo piano, a cui si approda sia da collegamenti interni che esterni, è composto da 2 grandi vani: uno che affaccia sull'openspace sottostante e uno chiuso, con lucernari a soffitto.

Con le sue aperture a diverse altezze, gli spazi comunicanti e i piani di calpestio sfalsati, l'edificio risulta complessivamente molto luminoso e architettonicamente interessante.

L'area esterna, collegata direttamente all'immobile da due aperture secondarie, coincide con il mappale 2201 e ha una superficie complessiva di 150 mq; è nata come spazio esterno della biblioteca, caratterizzata in parte da gradinata in pietra e cemento a vista con funzione di auditorium e in parte da area di passaggio realizzato in asfalto. Intorno all'edificio si sviluppa un sistema di fioriere e muretti che delimita passaggi ed entrate.

Nell'area prospiciente via Cavour, individuata al catasto urbano dalla particella 2200 di proprietà al Comune di Casalecchio, all'atto di vendita sarà iscritto un diritto di passaggio in favore di quest'ultima per garantire un eventuale accesso carrabile alla particella 2201.

### **3.0) APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile sopra descritto presenta buone condizioni di manutenzione per la parte strutturale ma in cattive condizioni per quanto riguarda le finiture, avendo problemi di risalita capillare di umidità dal pavimento e infiltrazioni dalla copertura lungo la corte esterna. Gli impianti inoltre,



(elettrico, idrico e di riscaldamento), essendo staccati, non possono essere valutati nella capacità di funzionamento. Sia le facciate che i muretti di delimitazione esterni hanno subito leggere vandalizzazioni consistenti in graffiti sia sulla parte in mattoni che in quella in cemento.

L'area esterna inoltre presenta diversi segni di degrado dovuti all'usura del tempo e all'assenza di manutenzione creando un fondo strada incoerente e frastagliato.

Attualmente sia l'edificio che il terreno esterno non hanno nessun tipo di utilizzo.

#### 4.0) CRITERI ESTIMATIVI

##### 4.1) criteri estimativi generali

Con "criteri di stima" si intendono gli "aspetti economici" di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione, cioè, di uno scopo (di un quesito, di un contesto, di una ragione pratica etc.) e possibile stimare differenti "valori" o aspetti economici di un bene, che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

- valore di mercato - È la capacità di un bene di essere scambiato con altri (o meglio, con moneta) nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta: probabile prezzo di vendita = valore di mercato

- valore di costo - Sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene (costi dei fattori della produzione impiegati a tale scopo): probabile costo di produzione = valore di costo



Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per terreni e immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate, per gli immobili, valutazioni che variano da:

- Agenzia delle Entrate: €/m<sup>2</sup> 1.800,00 a €/m<sup>2</sup> 2.400,00 al metro quadrato. Coefficiente di ottimizzazione pari a 1. Si decide pertanto di adottare un valore medio di €/m<sup>2</sup> 1.500,00;
- Borsino immobiliare: €/m<sup>2</sup> 1.247,50 a €/m<sup>2</sup> 1.695,50 al metro quadrato, derivati dalla media tra uffici e commerciali. Coefficiente di ottimizzazione pari a 1,4. Si decide pertanto di adottare un valore medio di €/m<sup>2</sup> 2.060,10;
- FIAIP: €/m<sup>2</sup> 1.350,00 a €/m<sup>2</sup> 1.530,00 al metro quadrato, derivati dal valore residenziale per un coefficiente di 0,9. Coefficiente di ottimizzazione pari a 1,4. Si decide pertanto di adottare un valore medio di €/m<sup>2</sup> 2.016,00;
- Immobile di riferimento 1: ufficio pari a 220.000 euro e 164 mq di superficie con un un valore medio di €/m<sup>2</sup> 1.341,46. Coefficiente di ottimizzazione pari a 1,4. Si decide pertanto di adottare un valore medio di €/m<sup>2</sup> 1.878,05;
- Immobile di riferimento 2: ufficio pari a 790.000 euro e 447 mq di superficie con un un valore medio di €/m<sup>2</sup> 1.767,34. Coefficiente di ottimizzazione pari a 1,4. Si decide pertanto di adottare un valore medio di €/m<sup>2</sup> 2.474,27;



Il costo di ristrutturazione ipotizzato è di 1.276,50 €/m<sup>2</sup> ottimizzato con gli ultimi aumenti medi del mercato edilizio.

Giungendo quindi al valore complessivo di 829,18 €/m<sup>2</sup>.

Il valore del solo bene immobile si può calcolare come

$$* \text{mq. } 383,71 \times 829,18 \text{ €/mq.} = \text{€ } 318.166,32$$

Il valore del terreno invece è stato calcolato seguendo lo stesso criterio del valore dell'immobile, stimando però che il terreno valga il 10% dell'immobile, quindi 82,92 €/m<sup>2</sup>.

Il valore del solo terreno si può calcolare come

$$* \text{mq. } 200 \times 82,92 \text{ €/mq.} = \text{€ } 16.583,69$$

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione complessiva:

$$\text{€ } 318.166,32 + \text{€ } 16.583,69 = \text{€ } 334.750,01$$

Da sottolineare il fatto che la seguente valutazione viene **calcolata a corpo sulla superficie complessiva dell'area**, considerando tutti i parametri sopra citati.

## 6.0) CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 16 giugno 2022 è di Euro 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/00).



Arch. Igor Pilla  
Cell. (+39) 3475087144  
e-mail: studio@nesarchitetti.com

Bologna, lì 16 Giugno 2022

Il tecnico

Arch. Igor Pilla



**Allegati:**

Allegato 1: Analisi della destinazione urbanistica

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Visura catastale e elaborato planimetrico

Allegato 4: Banca dati delle quotazioni immobiliari



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

P. le A. Pertini n.4

(tel. 0542/643599-643531-643797-643723 Fax 0542/643909)

E-mail: gdp.imola@giustizia.it

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

(Art. 5 R.D. 9-10-1922, n. 1366)

N. 2258/22 R.G.

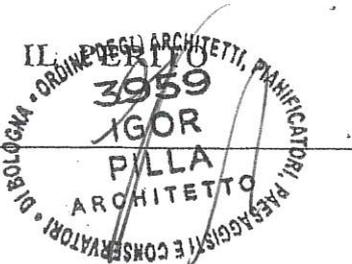
L'anno 2022, il giorno 21 del mese di Giugno, innanzi al sottoscritto Cancelliere dell' intestato ufficio è comparso il Sig \_\_\_\_\_  
Arch. Igor Pilla nato a Bassano del Grappa il 08/01/1982 identificato con Carta d'Identità, n° AT0988120 rilasciata dal Comune di Monte San Pietro il 08/05/2012,

il quale, nella sua qualità di perito, chiede di asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia.

Il sottoscritto Cancelliere, previa le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità”.

Letto confermato e sottoscritto.



IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE  
Catia Minguzzi

11  
12  
13

14

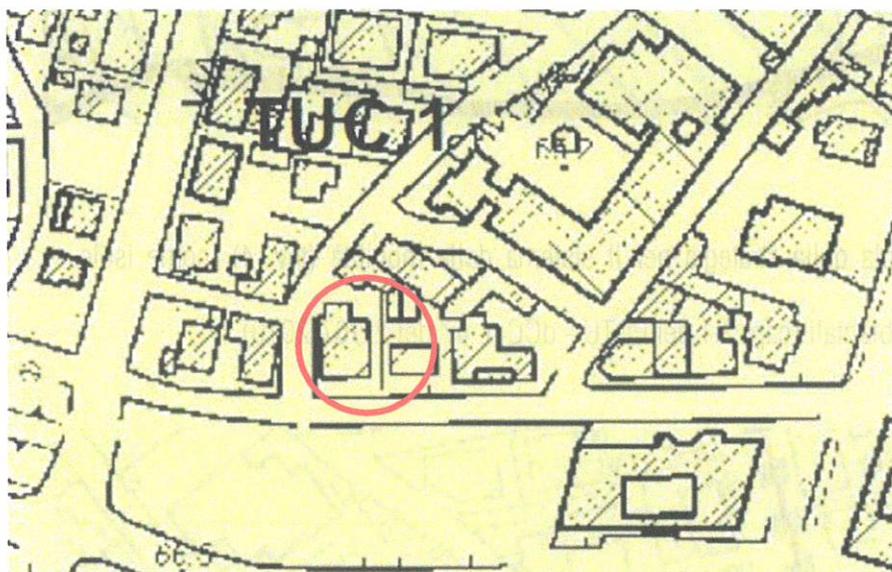
15

16

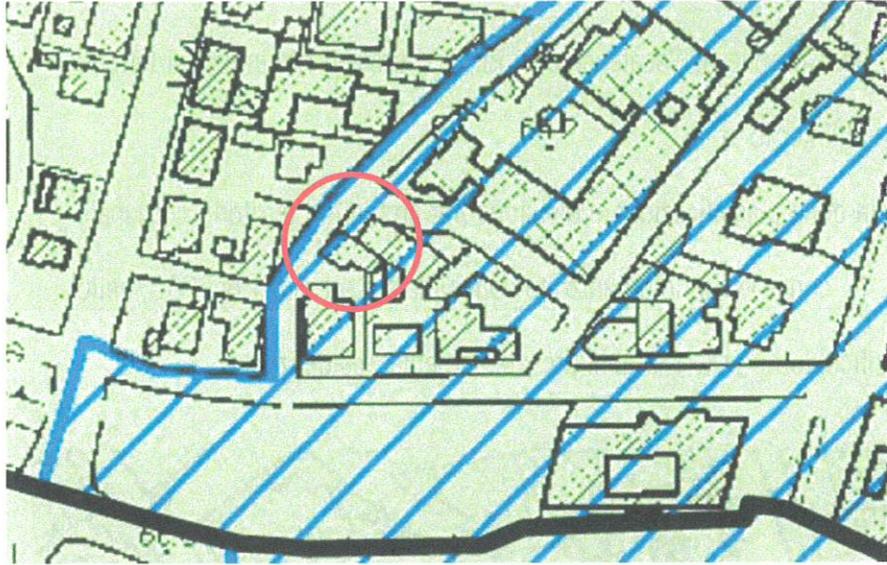
17

Nel PSC del Comune di Casalecchio di Reno si trovano riferimenti al terreno in esame all'interno di:

- Tavola della classificazione e divisione per ambiti del territorio comunale (tav. 1), come territorio urbanizzato consolidato – art. 3.3.1 del PSC, nello specifico come TUC 1, ambiti prevalentemente residenziali;



- tavola delle strategie (tav 2), riguardo alle aree di rigenerazione edilizia ed energetica (rige) - art. 6.1.2 del psc – per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali; oltre che nell'area di trasformazione per inserimento nuova Porrettana e nello specifico come centro commerciale tradizionale – art.7.3 del PSC.

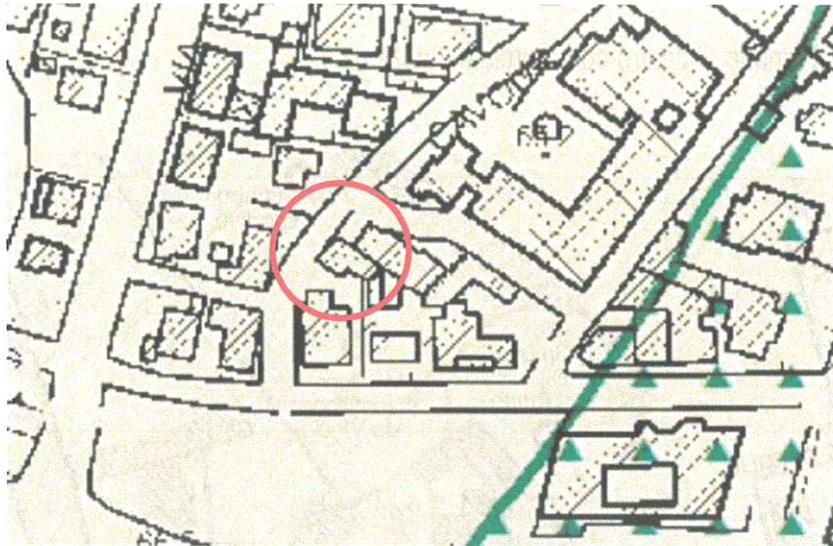


- tavola della strategia per il sistema della mobilità (tav. 4), come isole ambientali (cap. 2.1 del PGTU - dCC n. 47 del 22/07/2010)



- tavole di vincolo di paesaggio e dell'ambiente delle acque (tav 5.2), riguardo alle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (art. 45 PTA e artt.5.2 e 5.3 PTCP), come zona A per ricarica diretta della falda e zone di protezione delle acque

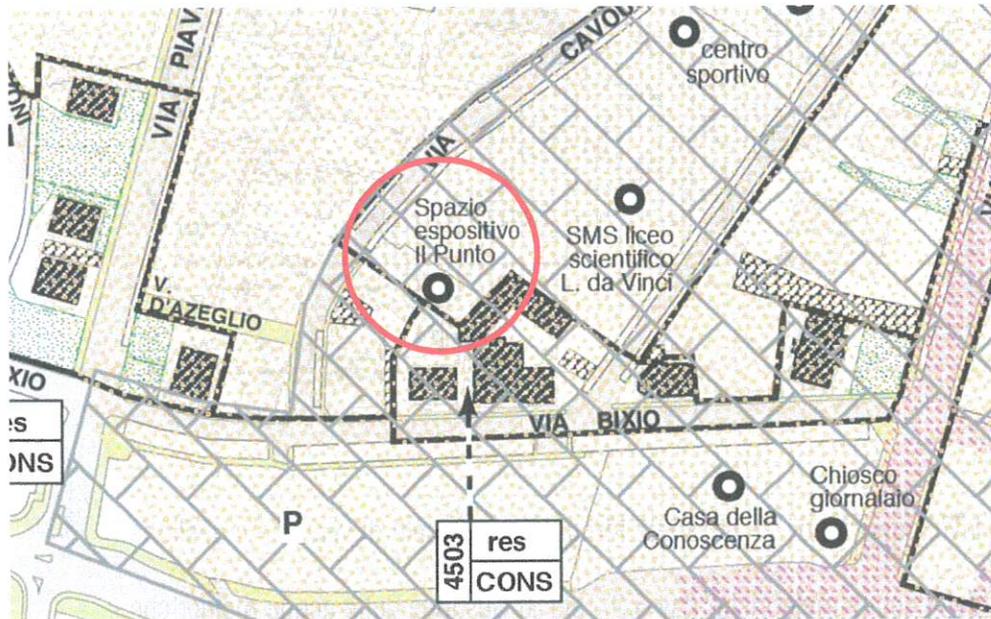
sotterranee nel territorio collinare e montano (art. 47 PTA e artt.5.2 e 5.3 PTCP), come terrazzi alluvionali;



- tavola dei vincoli degli aspetti idrogeologici assetti di versante e gestione delle acque meteoriche (tav 5.3), per la Gestione delle acque meteoriche (Art. 4.8 PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art.5 del PS "Navile - Savena ") come "ambito di applicazione controllo apporti d'acqua nel territorio di pianura e pedecollina (art. 20 PSAI, art.5 del PS "Navile - Savena ")"



Nel RUE del Comune di Casalecchio di Reno si trovano riferimenti all'immobile in esame per il Settore urbano Garibaldi, n. 4, tavola 5 MANIN, in cui viene indicato come "spazio espositivo il Punto" mentre il terreno è all'interno dell'ambito di centro commerciale tradizionale.



ALLEGATO 2

Documentazione fotografica







Foto 1 – esterno da via Cavour



Foto 1 - esterno



Foto 1 – gradinate esterne



Foto 2 - esterno

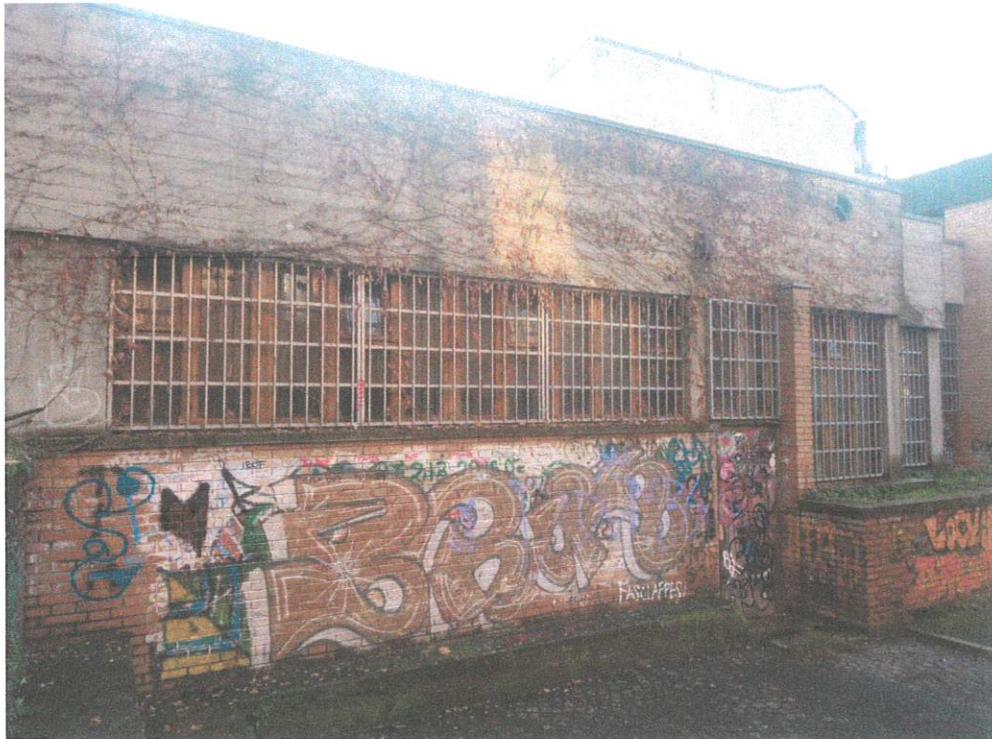


Foto 3 - esterno



Foto 4 - esterno

Arch. Igor Pilla  
Cell. (+39) 3475087144  
e-mail: studio@inesarchitetti.com

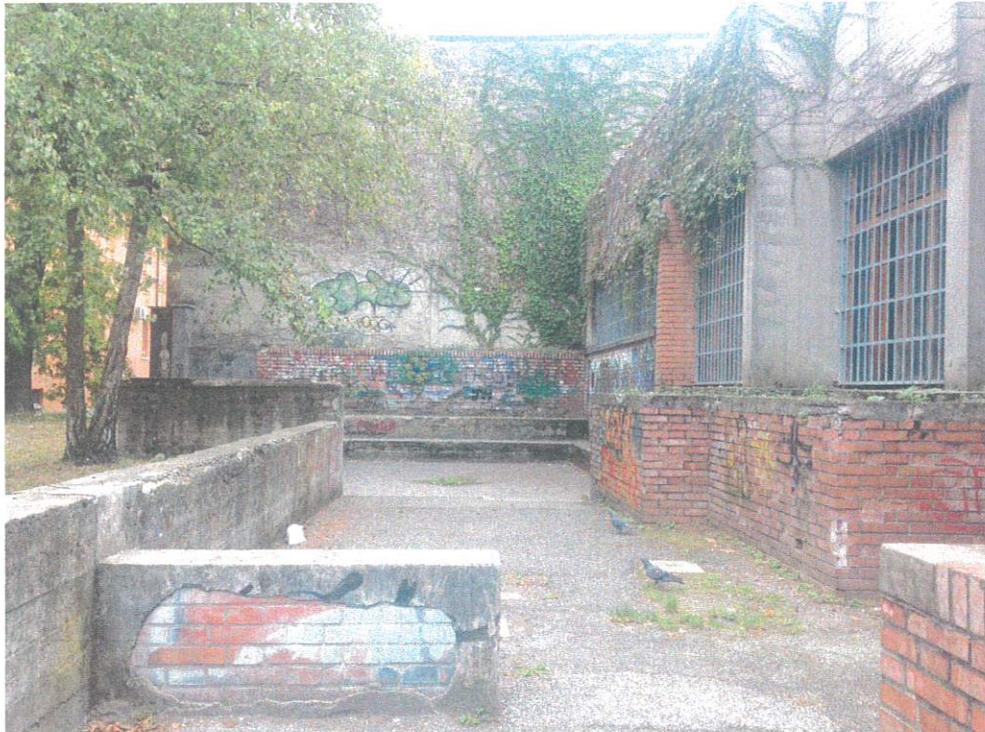


Foto 5 – esterno



Foto 6 – openspace e reception



Foto 7 – piano terra openspace



Foto 8 - auditorium



Foto 9 - auditorium



Foto 10 – piano terra, ufficio

Arch. Igor Pilla  
Cell. (+39) 3475087144  
e-mail: studio@nesarchitetti.com



Foto 11 - piano terra, ufficio

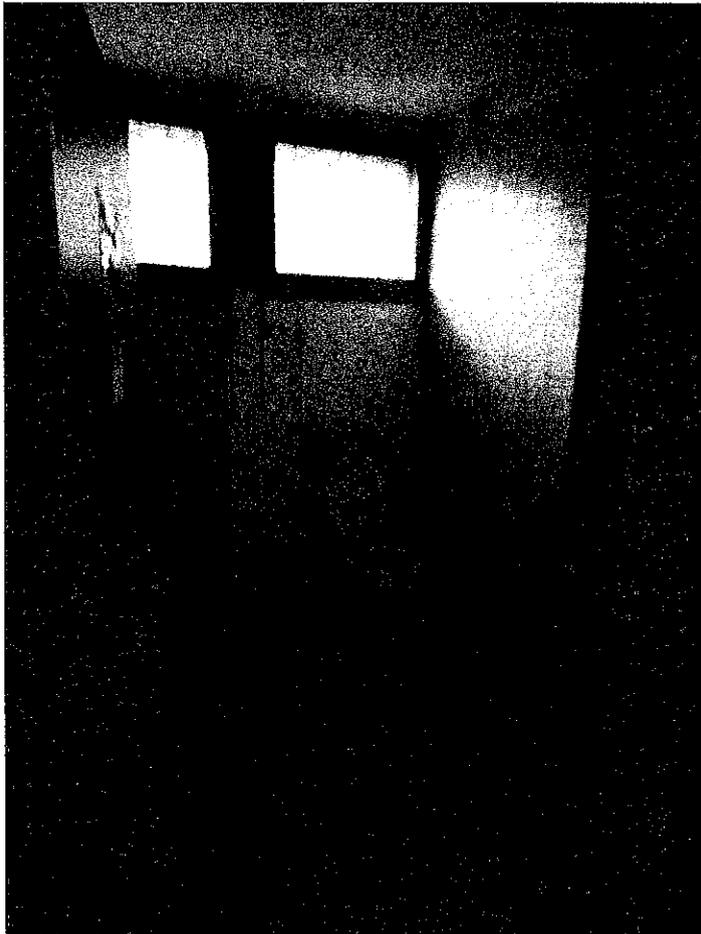


Foto 12 - bagno

Arch. Igor Pilla  
Cell. (+39) 3475087144  
e-mail. studio@nesarchitetti.com



Foto 13 - bagno



Foto 14 – openspace dall'alto

Arch. Igor Pilla  
Cell. (+39) 3475087144  
e-mail: studio@nesarchitetti.com



Foto 15 - openspace dall'alto



Foto 16 –piano primo, ufficio su ballatoio

Arch. Igor Pilla  
Cell. (+39) 3475087144  
e-mail. studio@nesarchitetti.com



Foto 17 – piano primo



Foto 18 – piano primo, ufficio chiuso

ALLEGATO 3

Visura catastale e elaborato planimetrico



11

11

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bologna

Dichiarazione protocollo n. B00132063 del 10/10/2018  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casalecchio Di Reno  
Via Camillo Cavour  
civ. 2-9

Identificativi Catastali:  
Sezione: 21  
Foglio: 21  
Particella: 645  
Subalterno: 2

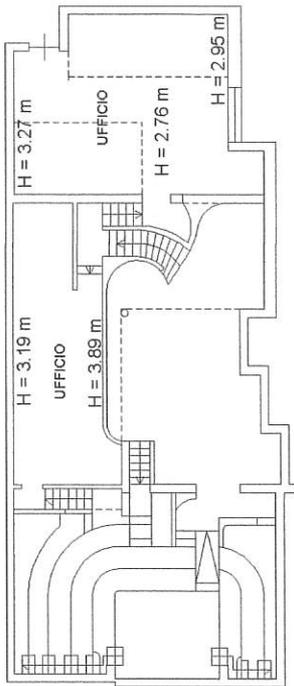
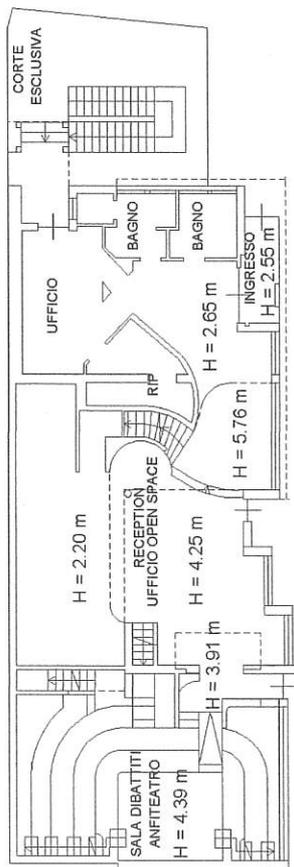
Compilata da:  
Filla Igor  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bologna  
N. 3959

Scala 1: 200

n. 1

PIANO TERRA

PIANO PRIMO





Direzione Provinciale di Bologna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2018

Data: 17/10/2018 - Ora: 16.01.47 Fine

Visura n.: T250858 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>CASALECCHIO DI RENO</b> ( Codice: <b>B880</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>BOLOGNA</b> Foglio: <b>21</b> Particella: <b>645</b> Sub.: <b>2</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		21	645	2			B/4	2	1537 m <sup>3</sup>	Totale: 380 m <sup>2</sup>	Euro 2.381,38	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/10/2018 protocollo n. BO0132063 in atti dal 10/10/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45335.1/2018)
<b>Indirizzo</b> VIA CAMILLO CAVOUR n. 2 n. 9 piano: T-1;												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

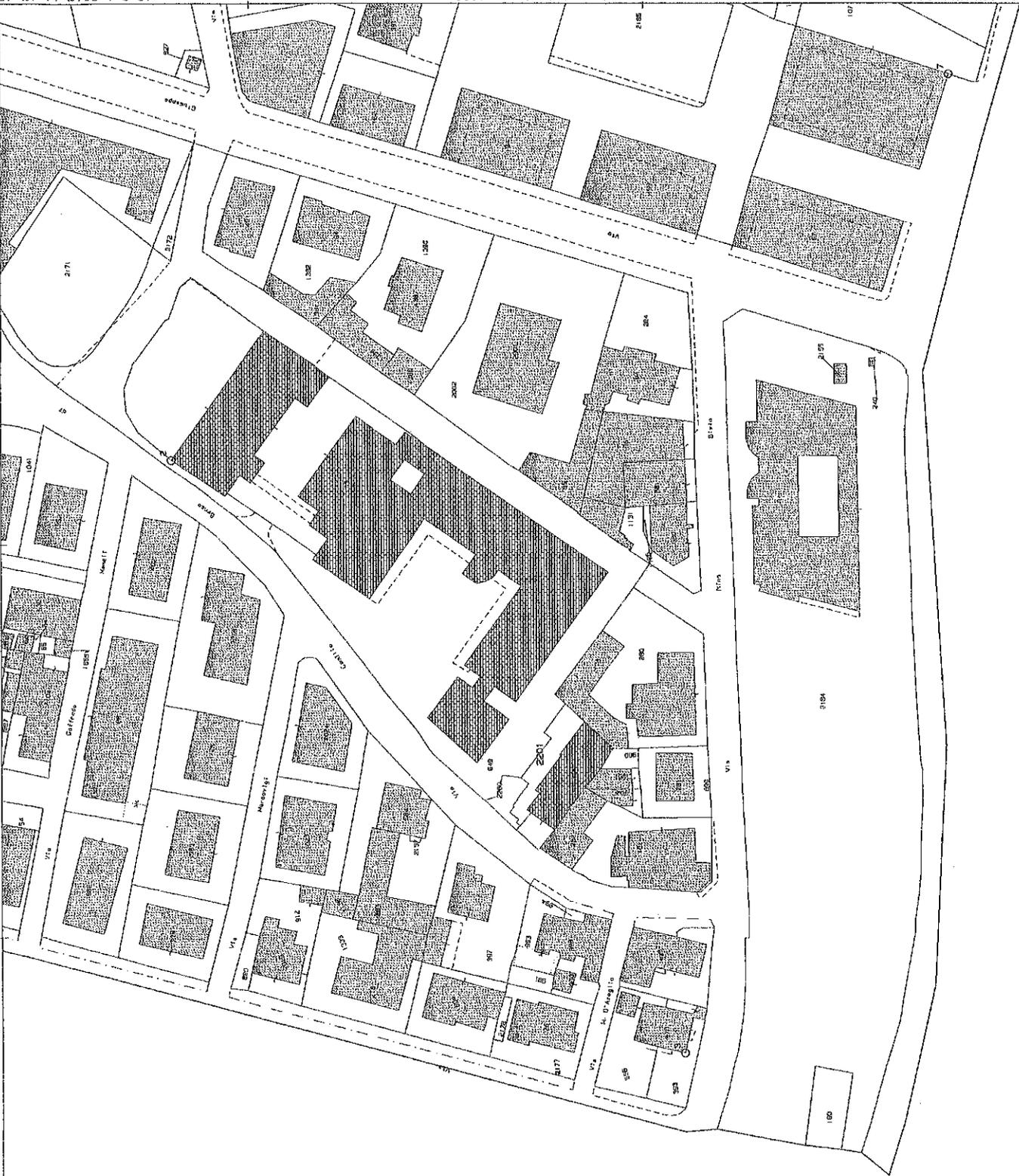
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO con sede in CASALECCHIO DI RENO	01135570370*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Bologna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/09/2017 - Ora: 11.01.45 Fine  
Visura n.: T92340 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>CASALECCHIO DI RENO</b> ( Codice: B880) Provincia di <b>BOLOGNA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: <b>21</b> Particella: <b>2201</b>

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
<b>1</b>	<b>21</b>	<b>2201</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>01 50</b>		Agrario	<b>FRAZIONAMENTO del 11/09/2017 protocollo n. BO0118606 in atti dal 11/09/2017 presentato il 11/09/2017 (n. 118606.1/2017)</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	<b>1</b>		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 4

Banca dati delle quotazioni immobiliari



1  
2  
3  
4

1  
2  
3

1  
2  
3

[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [EMILIA ROMAGNA](#) > [BOLOGNA \(BO\)](#) > [CASALECCHIO DI RENO](#)

## Casalecchio Di Reno (BO)

### ZONA CENTRO

📍 Posizione Zona

Centro

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)

Stima Online      Uffici      Stima di Vendita      [procedi](#)

## Quotazioni Immobiliari di Zona

## Esperto di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

### Quotazioni di **Vendita**

### Quotazioni di **Affitto**

Annagrazia Tomasi

3206843429    0512694114



### Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

**MONDORE**  
Bologna Via Castiglione, 12/a -  
San Lazzaro di S. (Bo) Via  
Emilia 173/b

Valore minimo

**Euro 1.005**

Valore medio

**Euro 1.221**

Valore massimo

**Euro 1.437**

Valuta quotazione  
immediata

[Info zona](#)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: CASALECCHIO DI RENO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Uffici	Ottimo	1800	2400	L	7	9	L
Uffici	NORMALE	1300	1700	L	5,5	7,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia



📷 14 Foto

🏠 Planimetria



Ufficio - Studio in Vendita

€ 220.000

🏠 1 locale   📏 164 m<sup>2</sup> superficie   🚿 1 bagno

### Descrizione

Casalecchio di Reno, via Marconi 32/40 - ufficio posto al secondo piano di una palazzina degli

L'ex agenzia bancaria si sviluppa sull'intero piano terra, con accesso diretto dal civ 42, e sull'intero piano interrato, dove sono ubicati locali ad uso archivio/deposito.

Gli uffici, rispettivamente di tre e quattro vani, sono posti al secondo piano (non contigui) ed hanno accessi distinti dai civ. 36 e 34 di Via Marconi. Liberi

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	NUV 1563 9 22 - 25/05/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	447 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
LOCALI	5+ locali, 3+ bagni - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso
PIANO	3 piani: Interrato (-1), Piano terra, 2°, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
VETRINE	2 vetrine su strada
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Posizione ad angolo

## Efficienza energetica

STATO	Da ristrutturare
EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Mappa

< 24 di 42 >



16 Foto

Planimetria



Locale commerciale in Vendita

€ 195.000

3 locali 208 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni

Descrizione

NEGOZIO CON DOPPIA VETRINA GALLERIA RONZANI CASALECCHIO DI RENO

doppi servizi posto su un unico livello al piano terra. E' dotato di due spaziose vetrine, oltre a due stanze attualmente adibite ad uso ufficio/magazzino e ulteriore magazzino.

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	TM195 - 09/02/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	208 m <sup>2</sup>
LOCALI	3 locali, 2 bagni
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Impianto di allarme    Porta blindata

## Costi

SPESE CONDOMINIO	€ 290/mese
------------------	------------

## Efficienza energetica

STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo

## Planimetria