

STIMA TECNICA

Relativa al terreno sito in Casalecchio di Reno, via del Lavoro

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 e studio tecnico in San Lazzaro di Savena (BO), via Renato Torreggiani n° 45, a seguito dell'affidamento della prestazione di servizio n. 2019/20 del 17/07/2019, CIG n. 79185344F9, è stato indicato come tecnico dal Comune di Casalecchio di Reno (C.F. 01135570370 – p.iva 00534551205) con sede legale in Casalecchio di Reno, Via dei Mille n. 9 – 40033, rappresentato dalla dott.ssa Fabiana Battistini dirigente dell'Area Risorse del Comune di Casalecchio di Reno (conferimento di incarico dirigenziale prot. 6133 del 26 febbraio 2015), per redigere la presente stima tecnica riguardante il terreno ubicato in Casalecchio di Reno Via del Lavoro, identificato al catasto terreni al foglio n. 1, particelle n 957 (solo in parte) 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 13 Settembre 2019 +eseguii il sopralluogo presso il terreno



oggetto di stima, posto in Casalecchio di Reno, delimitato a sud dallo sviluppo di via del Lavoro, a nord dal parcheggio del tiro al volo, a est da via Caduti di Melissa e a ovest da via Bizzarri. Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'affidamento di prestazione di servizio.



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

1.1) Individuazione dei beni

Trattasi di terreno sito in Comune di Casalecchio di Reno, delimitato da via Guido Rossa e costituito da una area verde di rispetto stradale e da alcuni parcheggi proprietà del comune di Casalecchio di Reno.

Tale terreno, ubicato nel Settore urbano 2, Ind. Via del Lavoro tavola 4 G. Rossa, risulta censito al Foglio n°1, particella 957 – part. 957: Reddito Dominicale 158,97€, Reddito Agrario 79,49€

2.0) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Consistenze

Si assume, ai fini della presente stima, che le dimensioni nominali delle particelle indicate in visura catastale, quindi pari a 13.383 mq per la part.957, non coincidono con le reali dimensioni del lotto, in quanto questo fa parte di una particella ancora indivisa.

In coda alla presente si allega copia della visura catastale e della planimetria del bene in oggetto (allegato 2).

2.2) Descrizione

Il lotto rettangolare, di dimensioni circa 18 x 58 m è ubicato in zona produttiva al confine nord della città ed è formato da una parte a prato e da alcuni parcheggi pubblici.

Attualmente è un lotto libero inutilizzato in cui l'area verde è in parte rialzata di circa 1m dal livello stradale ed è delimitata da un cordolo continuo: a nord e ovest è racchiusa da strade, a sud dal parcheggio pubblico e ad est dalla proprietà della ICMA s.r.l.



All'interno dell'area non si trovano arbusti né alberi ma si possono individuare diversi cartelli stradali e alcuni contatori dell'azienda ICMA. La zona dedicata a parcheggi invece si trova a sud della sopracitata area verde, è asfaltata, formata da quattro stalli e una parte di marciapiede e complanare alla strada.

3.0) APPREZZAMENTI GENERALI

L'area a verde si trova in buono stato di manutenzione, così come la zona dei parcheggi. La parte di lotto tenuto a verde non viene utilizzato in nessun modo.

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;
- valore di trasformazione: convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene (ottenuta del confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti): convenienza economica = valore di trasformazione;
- valore d'uso: capacità di un bene di fornire utilità (dal suo uso, consumo o trasformazione) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: beneficio o utilità ritratta dall'uso di un bene = valore d'uso (anche detto valore d'uso sociale).

Ciascuno dei criteri di stima sopra menzionati (valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore d'uso) si avvale di differenti procedimenti di stima (analitici o sintetici, indiretti o diretti) appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Il criterio: "VALORE DI MERCATO" si avvale dei seguenti procedimenti:

- procedimento comparativo diretto
- procedimento per "punti di merito"



- procedimento per "capitalizzazione dei redditi"
- procedimento del "valore di riproduzione"
- procedimento del "valore di trasformazione"

Il criterio: "VALORE DI COSTO" si avvale dei seguenti procedimenti:

- procedimento parametrico (comparative diretto)
- procedimento analitico (Computo metrico estimative, analisi prezzi, etc)
- procedimenti misti sintetico-analitici (metodo ARC, metodo MER etc)

Il criterio: "VALORE DI TRASFORMAZIONE" si avvale (nell'ESTIMO) del procedimento del valore di trasformazione.

Il criterio: "VALORE D'USO" si avvale dei seguenti procedimenti:

- procedimenti monetari (procedimento del "prezzo edonico", procedimento dei "prezzi di trasporto", procedimento del "costo opportunità", procedimento di "valutazione contingente" - disponibilità a pagare o consenso ad accettare, etc.)
- procedimenti non monetari (Valutazione di Impatto Ambientale, Analisi multicriteria, Analisi del Valore, etc.).

4.2) Criterio estimativo scelto



Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore del terreno ai fini della definizione del giusto valore di mercato, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, la valutazione dello stato del bene, della richiesta da parte del mercato e della sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Nel caso specifico il metodo di valutazione scelto è quello del valore di trasformazione con metodo della capitalizzazione dei redditi.



5.0) VALUTAZIONI

Nel formulare i valori per la stima con il valore di trasformazione si sono sentiti gli operatori del luogo e individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, come descritto nei paragrafi precedenti.

All'interno del RUE il lotto è identificato come "lotto libero" che dispone quindi di 500 mq di SCA ad uso produttivo e relativa superficie massima realizzabile pari a 325 mq di Superficie utile.

Inoltre si è valutato la richiesta pervenuta al Protocollo Generale del Comune di Casalecchio di Reno N° 197521/2017, in cui era specificato che il terreno sarà utilizzato per l'eventuale ampliamento dell'edificio di proprietà dell'azienda ICMA per potenziare e migliorare le attività svolte dall'azienda.

Calcolando l'area non edificata del lotto in base ai dati sopra riportati quindi,

- le aree esterne adibite a piazzale risultano essere di 544 mq.

Si decide di valutare l'area complessiva facendo valutazioni economiche distinte tra l'area trasformata a edificio e quella a piazzale, calcolando quindi il costo di trasformazione dell'area,



gli oneri di urbanizzazione e le dotazioni territoriali dovute alla trasformazione in questione, oltre alla stima del prezzo di vendita del lotto trasformato.

5.1) Costo di trasformazione

Il costo di trasformazione dell'edificio considera il costo tecnico di costruzione calcolato in base alle tabelle redatte nel 2017 dall'Ordine degli Architetti della prov. di Grosseto successivamente attualizzate in base ai valori Istat 2019 e infine sommati agli oneri professionali. Si è deciso di utilizzare le tabelle di Grosseto in regione Toscana, perché sono le più aggiornate e la normativa sismica ed energetica sono paragonabili a quella della regione Emilia Romagna.

Il costo di trasformazione:

- dell'immobile ad uso commerciale viene calcolato come la somma del costo tecnico di costruzione con gli oneri professionali, una percentuale di spese imprevedute ed il profitto dello sviluppatore immobiliare. Nel dettaglio quindi si calcola

$$(522€ \times 0,95) + 59,51€ + 19,84€ + 99,18€ = 674,42$$

€/mq

dove:

- 522,00€ è il costo di costruzione di nuovi manufatti edilizi parametrati dall'Ordine degli Architetti della prov.



di Grosseto, equiparabili agli immobili dell'area di Bologna;

- 0,95 è un coefficiente riduttivo per le dimensioni dell'immobile come stabilito dalle tabelle;
- 59,51€ gli oneri professionali calcolati come il 12% del costo tecnico finale di costruzione (522,00 €/mq);
- 19,84€ sono gli imprevisti calcolati come il 4% del costo di trasformazione;
- 99,18€ è il profitto ipotizzato per lo sviluppatore immobiliare, pari al 20% del costo medio di costruzione;

Il prezzo di trasformazione dell'immobile ad uso commerciale risulta essere pari al costo di trasformazione al mq per la superficie catastale edificabile per l'immobile:

$$674,42 \text{ €/mq} \times 500 \text{ mq di SCA} = \mathbf{337.212,00\text{€}}$$

- del piazzale viene calcolato come costo tecnico medio di costruzione dei parcheggi con l'aggiunta di oneri professionali, una percentuale di spese impreviste ed il profitto dello sviluppatore immobiliare. Nel dettaglio quindi si calcola

$$120\text{€} + 14,40\text{€} + 4,80\text{€} + 24,00\text{€} = 163,20 \text{ €/mq}$$

dove:

- 120,00€ è il costo tecnico medio di costruzione di nuovi parcheggi a raso;



- 14,40€ gli oneri professionali calcolati come il 12% del costo tecnico finale di costruzione (120 €/mq);
- 4,80€ sono le spese imprevedute calcolate come il 4% del costo di trasformazione;
- 24,00€ è il profitto ipotizzato per lo sviluppatore immobiliare, pari al 20% del costo di trasformazione;

Il prezzo di trasformazione dei piazzali risulta essere pari al costo medio di costruzione al mq per la superficie delle aree del piazzale:

$$163,20 \text{ €/mq} \times 302,33 \text{ mq} = \mathbf{49.340,80 \text{ €}}$$

Il costo di trasformazione finale di immobile e piazzali esterni risulta essere quindi pari a **386.552,80 €**.

5.2) Costo di trasformazione per dotazioni pubbliche richieste

Le dotazioni pubbliche richieste per la nuova costruzione di attività commerciale prevedono la realizzazione di aree a verde attrezzato e a parcheggi, le cui superfici sono calcolate in base all'art 8.2.2 del RUE e nello specifico:

- a) aree a verde attrezzato, il 10% dei mq SCA della superficie realizzabile nel lotto di 500 mq, quindi 50 mq;
- b) aree a parcheggio, il 5% dei mq SCA della superficie realizzabile nel lotto di 500 mq, quindi 25 mq

Calcolando quindi il costo di trasformazione delle dotazioni pubbliche come costo tecnico medio di costruzione dei parcheggi e del verde, con l'aggiunta di oneri professionali, una percentuale di spese imprevedute ed il profitto dello sviluppatore immobiliare, il tutto moltiplicato per la superficie delle aree si può calcolare:

a) aree a verde attrezzato

$$(5,00 \text{ €/mq} + 0,6 \text{ €/mq} + 0,2 \text{ €/mq} + 1,00 \text{ €/mq}) \times 50 \text{ mq} \\ = \mathbf{340,00 \text{ €}}$$

dove:

- 5,00 €/mq è il costo tecnico medio di realizzazione del verde;
- 0,6 €/mq gli oneri professionali calcolati come il 12% del costo tecnico finale di costruzione (5,00 €/mq);
- 0,20 € sono le spese imprevedute calcolate come il 4% del costo di trasformazione;
- 1,00€ è il profitto ipotizzato per lo sviluppatore immobiliare, pari al 20% del costo medio di trasformazione;

b) aree a parcheggio

$$(120 \text{ €/mq} + 14,40 \text{ €/mq} + 4,80 \text{ €/mq} + 24,00 \text{ €/mq}) \times 25 \\ \text{mq} = \mathbf{4.080,00 \text{ €}}$$

dove:



- 120,00 €/mq è il costo tecnico medio di realizzazione dei parcheggi a raso;
- 14,40 €/mq gli oneri professionali calcolati come il 12% del costo tecnico finale di costruzione (120 €/mq);
- 4,80 € sono le spese impreviste calcolate come il 4% del costo di trasformazione;
- 24,00€ è il profitto ipotizzato per lo sviluppatore immobiliare, pari al 20% del costo medio di trasformazione;

5.3) **Oneri concessori per attività produttiva**

Gli oneri concessori sono formati da oneri di urbanizzazione primaria U1, secondaria U2 e dai contributi D (per trattamento e smaltimento rifiuti solidi, liquidi e gassosi) ed S (per sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche), nello specifico:

1. oneri di urbanizzazione primaria U1 = 16,56 €/mq
2. oneri di urbanizzazione secondaria U2 = 4,83 €/mq
 - essendo gli oneri di urbanizzazione calcolati sulla superficie lorda realizzabile a funzione produttiva (500 mq)
 - **gli oneri di urbanizzazione risultano essere (16,56 € + 4,83 €) x 500 mq = 10.695,00 €**
3. contributo D (per trattamento e smaltimento rifiuti solidi, liquidi e gassosi) si definisce come il prodotto tra tariffa



base e coefficiente di inquinamento relativo alle aree produttive calcolato sulla superficie lorda, quindi

$$4 \times 1,5 \times 0,8 \times 500 \text{ mq} = 2.400,00\text{€}$$

dove:

- 4 è Td, tariffa base;
- 1,5 è Kd, coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività
- 0,8 il coefficiente di proporzione per la Classe del comune;

4. contributo S (per sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) si definisce come il prodotto tra tariffa base e coefficiente di impatto relativo alle aree produttive calcolato sulla superficie lorda, quindi

$$3 \times 1,5 \times 0,8 \times 500 \text{ mq} = 1.800,00\text{€}$$

dove:

- 3 è Td, tariffa base;
- 1,5 è Kd, coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento;
- 0,8 il coefficiente di proporzione per la Classe del comune;

Gli oneri concessori in totale risultano essere pari a **14.895,00**

€.



5.4) Prezzo medio di vendita

Il prezzo medio di vendita dell'immobile ad uso produttivo è stato calcolato come la media di valori ricavati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, dal Borsino Immobiliare e da compravendite comparabili, moltiplicato per un tasso di adeguamento alla zona industriale e per un valore di normalizzazione dell'immobile, per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti. Da sottolineare che per i valori ricavati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, dal Borsino Immobiliare e da compravendite comparabili, abbiamo scelto di utilizzare non i valori medi degli immobili, ma i valori alti, in quanto gli immobili da realizzare sono di nuova costruzione e non già realizzate.

In base a questi dati si decide quindi di assumere come più probabile valore dell'immobile un importo medio di **950,74 €/mq** e di considerare il valore del piazzale equivalente al 25% del valore dell'immobile, quindi **237,69 €/mq**.

Possiamo considerare quindi come:

1. Stima del prezzo dell'immobile

$$950,74 \text{ €/mq} \times 500 \text{ mq SCA} = 475.370,17 \text{ €}$$

2. Stima del prezzo delle aree esterne

$$237,69 \text{ €/mq} \times 302,33 \text{ mq} = 71.860,12 \text{ €}$$

La stima complessiva con il prezzo medio di vendita risulta essere quindi pari a **547.230,30 €**



5.5) **Stima prezzo di vendita**

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

* stima del prezzo di vendita – (prezzo di trasformazione + prezzo di trasformazione di dotazioni pubbliche + oneri concessori), quindi **547.230,30 €** – (386.552,80€ + 4.420,00€ + 14.895,00€)

per un totale di € 141.362,50 €

Questo valore capitalizzato però, deve essere attualizzato nel seguente modo:

* Valore del mercato immobiliare post trasformazione – costo di costruzione/ (1 + saggio medio redditività dei fabbricati) x periodo di tempo tra valutazione e vendita + (1 + tasso di interesse dei capitali anticipati) x periodo di tempo tra valutazione e vendita – 1, il tutto per il correttivo di posizione e qualità

Quindi $(3.067.549,03€ / (1+ 0,045) \times 2 + (1+0,05) \times 2 - 1) \times 0.9$
= 106.507,82 €

Si assume il presente valore come una valutazione **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 in questione, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale del terreno, alla data della presente consulenza, cioè al 31 Luglio 2020 è di **106.507,82** (centoseimilacinquecentosette,25).

Bologna, li 31 Luglio 2020



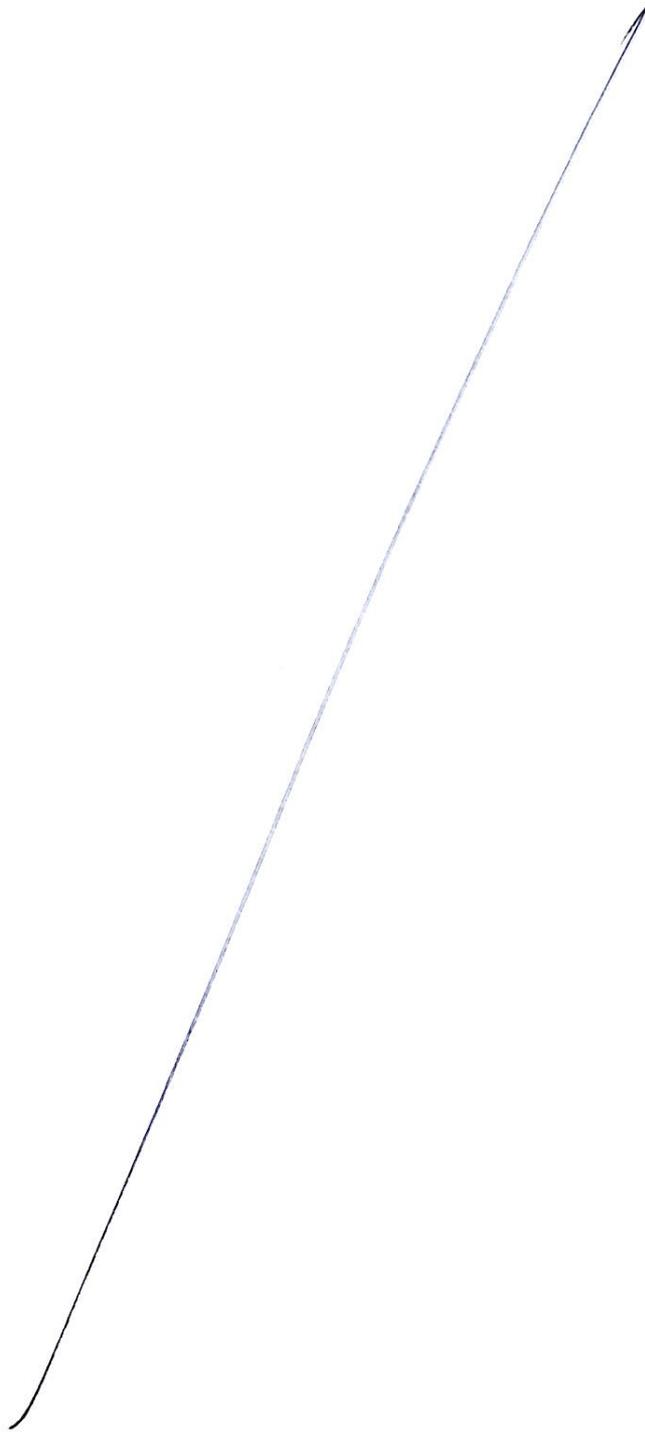
Allegati:

Allegato 1: Analisi della destinazione urbanistica

Allegato 2: Documentazione fotografica di interni ed esterni

Allegato 3: Visura catastale e elaborato planimetrico







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. 2091/20 R.G.

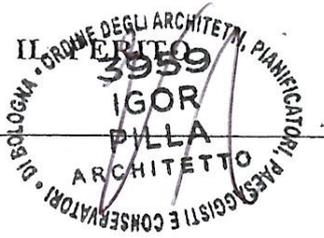
L'anno 2020, il giorno 15 del mese di settembre, innanzi al sottoscritto Cancelliere dell' intestato ufficio è comparso il Sig _____
Arch. Igor Pilla nato a Bassano del Grappa il 08/01/1982 identificato con Carta d'Identità, n° AT0988120 rilasciata dal Comune di Monte San Pietro il 9.5.2012.

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
Catì Mingozzi

Catì Mingozzi

Ne(S) Architetti - Arch. Igor Pilla - Arch. Veronica Diegoli
Via Renato Torreggiani, 45 - San Lazzaro di Savena (BO)
Tel 3475087144 - 3485250552 - e-mail: studio@nesarchitetti.com

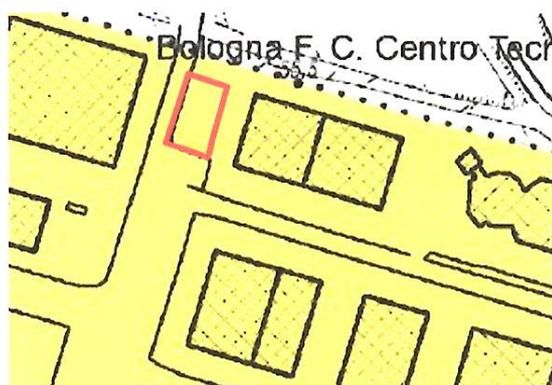


ALLEGATO 1

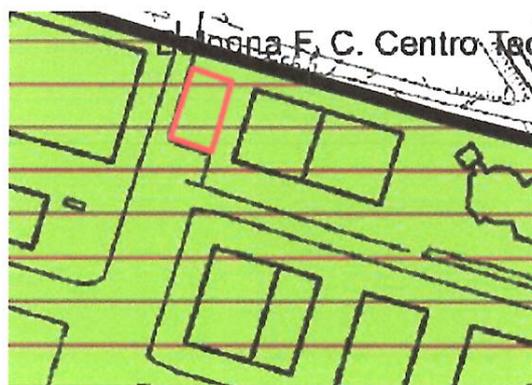
Analisi della destinazione urbanistica

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

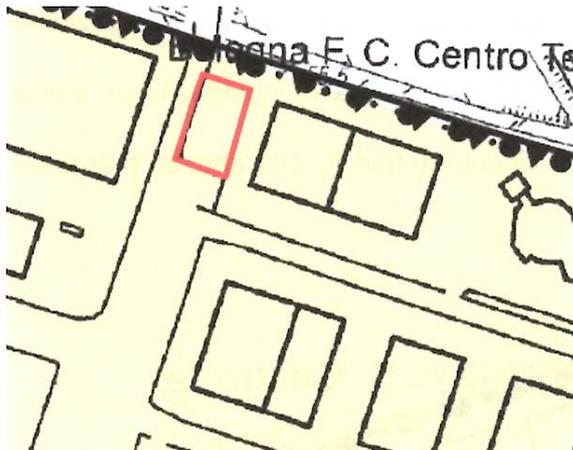
- **Tavola della classificazione e divisione per ambiti del territorio comunale (tav. 1)**, come territorio urbanizzato consolidato - art. 3.3.1 del PSC, nello specifico come TUC 2, Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari;



- **tavola delle strategie (tav 2)**, riguardo alle aree di Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE), art 6.1.2 del PSC per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali; settore urbano 2, Industriale di via del Lavoro;



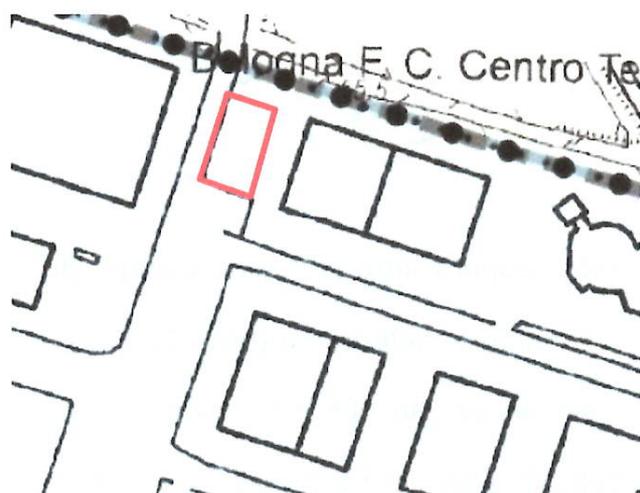
- **tavole di vincolo di paesaggio e dell'ambiente delle acque (tav 5.2)**, riguardo alle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (art. 45 PTA e artt.5.2 e 5.3 PTCP),), come zona B, generalmente compresa tra la zona A e la media pianura, idreologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;



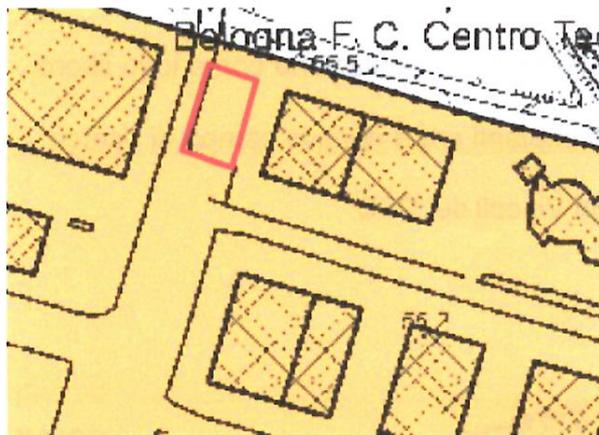
- **tavola dei vincoli degli aspetti idrogeologici assetti di versante e gestione delle acque meteoriche (tav 5.3)**, per la Gestione delle acque meteoriche (Art. 4.8 PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art.5 del PS "Navile - Savena ") come "ambito di applicazione controllo apporti d'acqua in pianura (art. 20 PSTS-07");



- **tavola dei vincoli e dei limiti di rispetto delle infrastrutture (tav. 5.4)**, come terreno con ostacoli e pericoli alla navigazione aerea (ai sensi dell'art. 707 del codice di navigazione), nello specifico risulta avere un vincolo di tipo A, con altezza massima consentita > 50m;



- **tavola degli effetti locali attesi (tav. A 1)**, in quanto area suscettibile di effetti locali attesi in caso di evento sismico di tipo L1

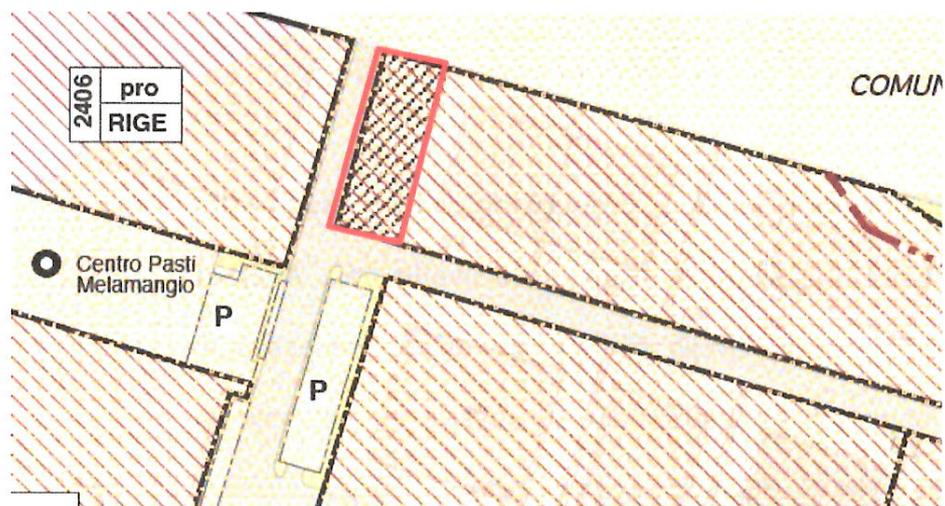


- carta di sintesi delle prescrizioni in base alla microzonizzazione sismica di secondo livello (tav. A 2), in quanto rientra nel III Livello per L1, quindi con necessità di ulteriori indagini da espletarsi nelle successive fasi attuative di pianificazione (POC, PUA o interventi diretti);



Nel RUE del Comune di Casalecchio di Reno si trovano riferimenti al terreno in esame per il Settore urbano n. 2, Ind. Via del Lavoro, tavola 4 PARINI, in cui viene indicato come area di Rigenerazione edilizia ed energetica RIGE, pro n. 2406, descritto all'art 2.2 delle Norme Tecniche del RUE.

Il Rue inoltre definisce l'oggetto di valutazione come lotto libero,
ricadente nel vincolo di impianti srb e relativo campo di ricerca -
art. 4.1 della Scheda dei Vincoli del PSC



Ne(S) Architetti - Arch. Igor Pilla - Arch. Veronica Diegoli
Via Renato Torreggiani - 45 - San Lazzaro di Saveria (BO)
Tel 3475087144 - 3485250552 - e-mail studio@nesarchitetti.com



ALLEGATO 2

Documentazione fotografica di interni ed esterni

Ne(S) Architetti - Arch. Igor Pilla - Arch. Veronica Diegoli

Via Renato Torreggiani - 45 - San Lazzaro di Savena (BO)

Tel. 3475087144 - 3495250552 - e-mail studio@nesarchitetti.com



Foto 1



Foto 2

Ne(S) Architetti - Arch. Igor Pilla - Arch. Veronica Diegoli
Via Renato Torreggiani - 45 - San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. 3475087144 - 3485250552 - e-mail: studio@nesarchitetti.com



Foto 3



Foto 4

Ne(S) Architetti - Arch. Igor Pilla - Arch. Veronica Diegoli
Via Renato Torreggiani , 45 - San Lazzaro di Savena (BO)
Tel 3475087144 - 3485250552 - e-mail studio@nesarchitetti.com



ALLEGATO 3

Visura catastale ed elaborato planimetrico



