

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

A

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Io sottoscritto:

Arch Pilla Igor nato a Bassano del Grappa, il 08/01/1984, domicilio professionale via R. Torreggiani n. 45, San Lazzaro di Savena, tel/cell 3475087144, pec igorpilla@archiworldpec.it, iscritto all'Albo dei Architetti della Provincia di Bologna, al n. 3959

In relazione all'immobile:

sito in località Casalecchio di Reno, Comune Casalecchio di Reno, Provincia Bologna, via Cavour, civico n. 2/9, censito al Catasto dei Fabbricati di Bologna, Comune Casalecchio di Reno, foglio 21 particella 645 subalterno 2, confinante con 2201 a nord, la 1134 a est, via Cavour a ovest e le particelle 282, 902, 901, 900 a sud

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Dati catastali completi dell'immobile, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di Bologna (all. A):

immobile sito in località Casalecchio di Reno

Comune Casalecchio di Reno

Provincia Bologna

via Cavour, civico 2/9

censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno, Sezione /

foglio 21, particella 645 subalterno 2, categoria B/4 classe 2, consistenza 1537 mc (con riferimento alle planimetrie),

2 - Descrizione dell'immobile, come verificato da sopralluogo eseguito in data 13 luglio (all. B)

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di Bologna, planimetria depositata il 10/10/2018 al prot. n. BO0132063/ estratta in copia il 17/10/2018 (allegata alla presente relazione), e da verifica eseguita in loco,

alla data della presente:

Comune di Casalecchio di Reno
Protocollo Generale
N. 0033850 del 22/10/2018
Class: 04/09



DICHIARO

ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010, n. 78

che i sopra riportati dati catastali e la sopra indicata/e (o allegata/e) planimetria/e catastale/i **sono conformi/non sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

NOTE E OSSERVAZIONI

Luogo, e data Bologna, 19/10/2018

Firma e timbro



B.

RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In relazione all'immobile sito in località Casalecchio di Reno, Comune Casalecchio di Reno, Provincia Bologna, via Cavour, civico n. 2/9, censito al Catasto dei Fabbricati di Bologna, Comune Casalecchio di Reno, foglio 21 particella 645 subalterno 2, sopra identificato

DICHIARO CHE

I. Per dichiarazione del Proprietario l'immobile risulta edificato in forza di:

1. provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

Licenza edilizia _____

Altri titoli Autorizzativi _____

Varianti _____

Fine lavori _____

Altro _____

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

Permessi di costruire _____

Concessione Edilizia _____

Licenza edilizia _____

Autorizzazione Edilizia _____

Fine lavori _____

Varianti _____

DIA _____

SCIA _____

CIL _____

Altri _____

3. Condoni edilizi

Legge 47/1985 _____

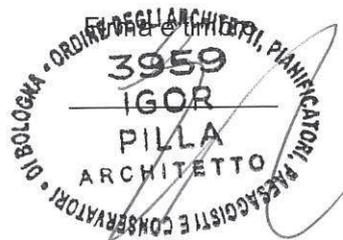
Legge 724/1994 _____

D. CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è corrispondente ~~non è corrispondente~~ agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di Casalecchio di Reno, in data e più precisamente: determina dirigenziale n. 379/2018 per accertamento dello stato di fatto dell'immobile "Il Punto" in data 28/09/2018

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i suoi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Luogo, e data Bologna, 19/10/2018.



NOTA SULLA RELAZIONE: nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcuna responsabilità in ordine) ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione, in particolare a titolo esemplificativo:

- ricade / non ricade nell'area con campitura nella **carta dei Vincoli del Comune** di _____, estratta in data _____.
- ~~è stato~~/ non è stato riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- ~~è oggetto~~/ non è oggetto di convenzione urbanistica;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o a i sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Legge Bucalossi) o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;
- ~~è classificato~~ / non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività;
- è soggetto / non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge Tognoli;
- Verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
- Ricerca di Deposito /Autorizzazione sismica;
- Presenza di Eventuali pratiche per VVFF /AUSL / Emissioni in Atmosfera, ecc.;
- Verifica di progetti impianti e relative dichiarazioni di conformità;
- Autorizzazione allo scarico;
- Destinazione urbanistica: Le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di _____ in data _____.
- Altro.....



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

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

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 ² | Totale: 380 m ² | 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) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA CAMILLO CAVOUR n. 2 n. 9 piano: T-1; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| 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



COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

Provincia di Bologna

AREA SERVIZI AL TERRITORIO
Servizio Urbanistica, Edilizia, Dati territoriali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 379 / 2018

OGGETTO: ACCERTAMENTO DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "IL PUNTO"

IL DIRIGENTE/IL RESPONSABILE P.O.

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 21.12.2017, regolarmente esecutiva, avente ad oggetto "Documento unico di programmazione 2015 - 2019. Approvazione nota di aggiornamento per il triennio 2018 - 2020 "
- la deliberazione Consiliare n. 103 del 21.12.2017, regolarmente esecutiva, avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2018 - 2020 (art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 D.Lgs. 118/2011)";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 8 del 30.01.2018, avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione e assegnazione risorse per il triennio 2018-2020. Approvazione.";

Premesso che:

- a seguito della realizzazione della "Casa della Conoscenza", nella quale ha trovato sede la nuova Biblioteca Comunale, l'immobile allora adibito a tale scopo, sito in via Cavour n. 2/9 – 4 e denominato Biblioteca Comunale "Cesare Pavese", veniva dismesso;
- dopo il trasferimento della Biblioteca in altro edificio, data la tipologia dell'immobile dismesso, lo stesso è stato utilizzato per scopi culturali, assumendo la denominazione de "Il Punto" e prevalentemente adibito ad incontri, dibattiti ed iniziative culturali;
- per poter utilizzare al meglio gli spazi disponibili nel suddetto immobile, si sono resi necessari, nel tempo, interventi di adeguamento funzionale;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 30-07-2013, n. 15, i sopra citati interventi che sono stati realizzati nel tempo sull'immobile, non necessitavano di titoli abilitativi;

Considerato che per motivi gestionali si è resa necessaria la rappresentazione in un unico elaborato grafico dell'effettivo stato attuale dell'immobile;

Visto l'elaborato grafico "Stato di Fatto" redatto dal Tecnico rilevatore, Arch. Igor Pilla - cod. fisc. PLL GRI 82A08 A703B - che riproduce l'effettivo stato attuale dell'immobile denominato "Il Punto", ed allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- il DPR 06 giugno 2001, n. 380;
- la L.R. 30 luglio 2013, n. 15.

DETERMINA

per le ragioni meglio espresse in premessa:

Di prendere atto ed accertare gli interventi di adeguamento funzionale degli spazi, che sono stati effettuati nel tempo, sull'immobile di proprietà comunale denominato "Il Punto" e sito in via Cavour n. 2/9;

Di accertare che, l'elaborato grafico "Stato di Fatto" redatto dal Tecnico rilevatore, Arch. Igor Pilla - cod. fisc. PLL GRI 82A08 A703B -, allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, riproduce l'effettivo stato attuale dell'immobile denominato "Il Punto".

Di dare atto che la presente determinazione è esecutiva dalla data di sottoscrizione.

Lì, 28/09/2018

IL DIRIGENTE
BIANCHI VITTORIO EMANUELE
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. BO0132063 del 10/10/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casalecchio Di Reno
Via Camillo Cavour

civ. 2-9

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

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

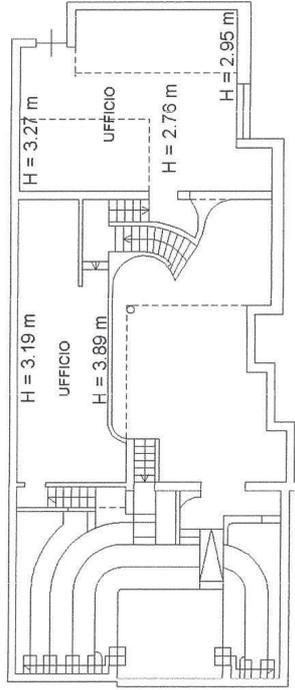
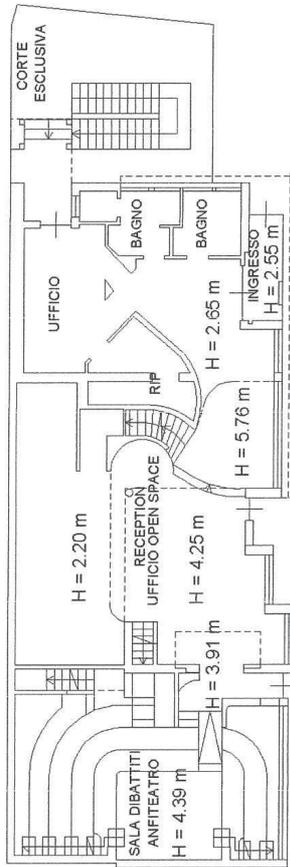
Scala 1:200

n. 1

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

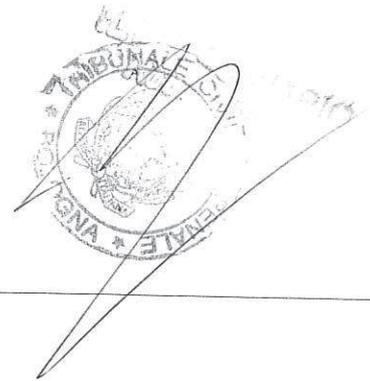
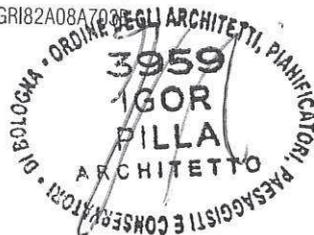
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO RELATIVO ALL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO EDIFICIO POLIVALENTE SITA IN CASALECCHIO DI RENO VIA CAVOUR, 2/9 PIANO TERRA E PRIMO - Foglio 21 Mapp.645 Sub.2



PERIZIA GIURATA

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
c.f. 01135570370

Dott. Arch. IGOR PILLA
c.f. PLLGRI82A08A7000



RELAZIONE DESCRITTIVA
ALLEGATI

| | | | |
|--|---------------|--------------|--------------|
| | DATA | OTTOBRE 2018 | ELABORATO |
| | AGGIORNAMENTI | | Unico |



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 (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), 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 13 luglio 2018 eseguii il sopralluogo presso il terreno oggetto di stima, posto in Casalecchio di Reno, confinante con via Cavour.


Roberto Fanini



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.

M.P. Pilla

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
- 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 - capacita di un bene di fornire utilità (dal suo uso, consumo o trasformazione) indipendentemente dalla sua capacita di essere scambiato con altri o con moneta: beneficia 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 formulate e criterio di stima prescelto.

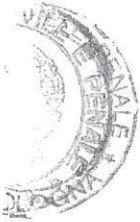
Il criterio: "VALORE DI MERCATO" si avvale dei seguenti procedimenti:

- procedimento comparative 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 dei beni ai fini della determinazione del giusto valore di mercato, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e 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 metodo di confronto.

5.0) VALUTAZIONI

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 €/m² 1.800,00 a €/m² 2.400,00 al metro

quadrato. Si decide pertanto di adottare un valore alto di €/m² 2.300,00 e sottrarre a questo il costo di ristrutturazione ipotizzato di 1.276,5 €/m², giungendo quindi al valore complessivo di 1.023,5 €/m².

Il valore del solo bene immobile si può calcolare come

$$* \text{mq. } 383,71 \times 1.023,50 \text{ €/mq.} = \text{€ } 392.727,19$$

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 102,35 €/m².

Il valore del solo terreno si può calcolare come

$$* \text{mq. } 200 \times 102,35 \text{ €/mq.} = \text{€ } 20.470$$

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

$$\text{€ } 392.727,19 + \text{€ } 20.470 = \text{€ } 413.197,19$$

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 1 ottobre 2018 è di Euro 413.197,19 (quattrocentotredici e centonovantasette/19).



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

Bologna, lì 19 ottobre 2018

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

IL FUNZIONARIO
Roberto Fanini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto Fanini", written over the typed name.



c/ 12190



Tribunale di Bologna

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale

L'anno 2018 il giorno 22 del mese di OTTOBRE,

avanti il sottoscritto cancelliere del Tribunale di Bologna è comparso il perito sig. ARCH. IGOR PILLA nato a BASSANO DEL GRAPPA (VI)

il 08/01/1982, residente a SAN LAZZARO DI SAVENA, (BO)

via RENATO TORREGGIANI n. 45, identificato con documento CARTA IDENTITÀ

n. AT 0988120 rilasciato da COMUNE DI SAN PIETRO (BO) il 09/05/2012,

il quale chiede di asseverare l'unità perizia composta di n. 11 facciate.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito



Il cancelliere





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

ALLEGATO 1

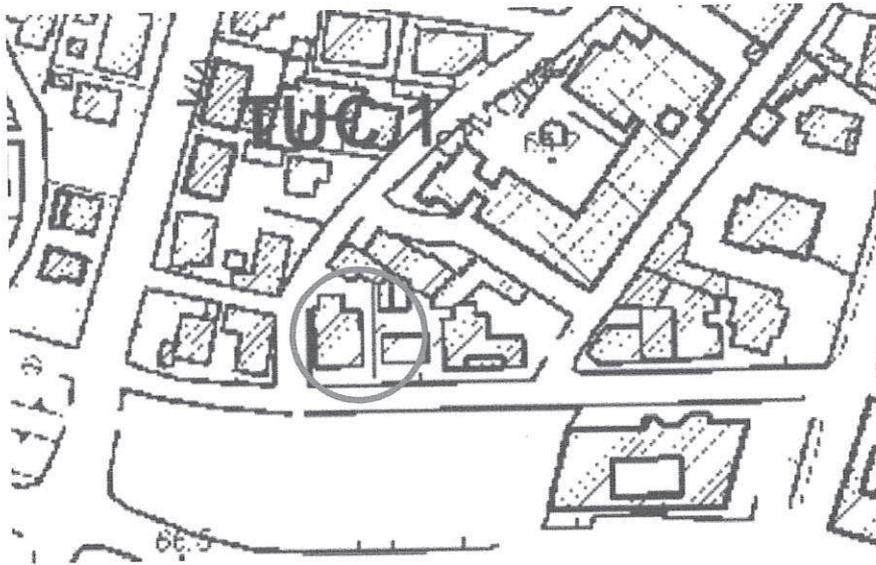
Analisi della destinazione urbanistica



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M'.

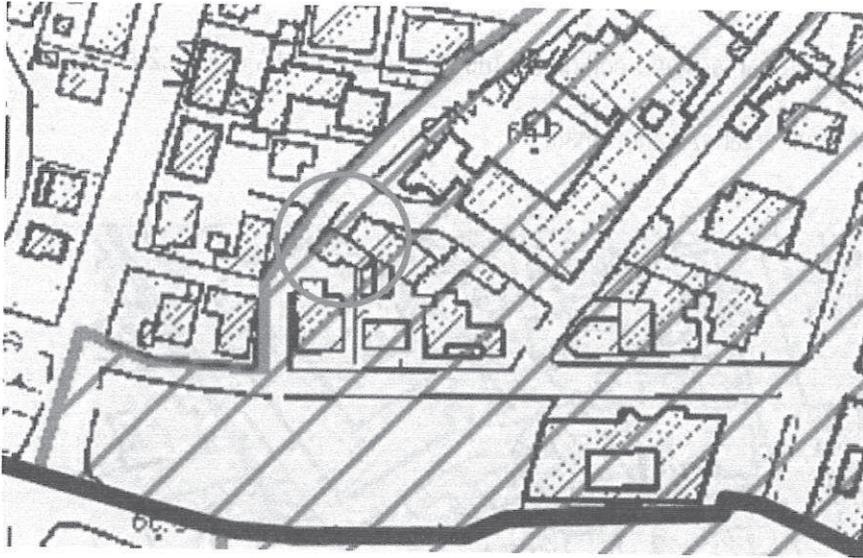
Nel PSC del Comune di Casalecchio di Reno si trovano riferimenti al terreno in esame all'interno di:

- 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;

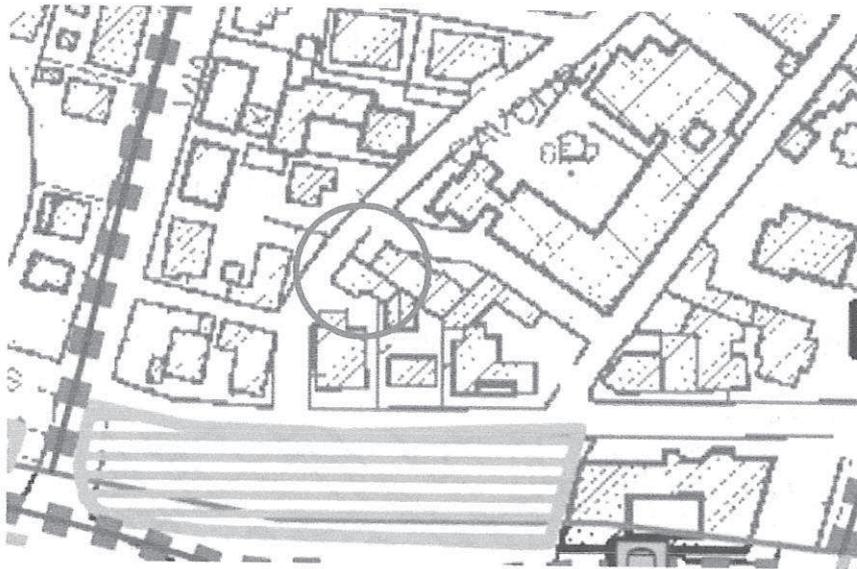


- tavola delle strategie (tav 2), riguardo alle aree di rigenerazione edilizia ed energetica (rige) - art. 6.1.2 del psc – per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali; oltre che nell'area di trasformazione per inserimento nuova Porrettana e nello specifico come centro commerciale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

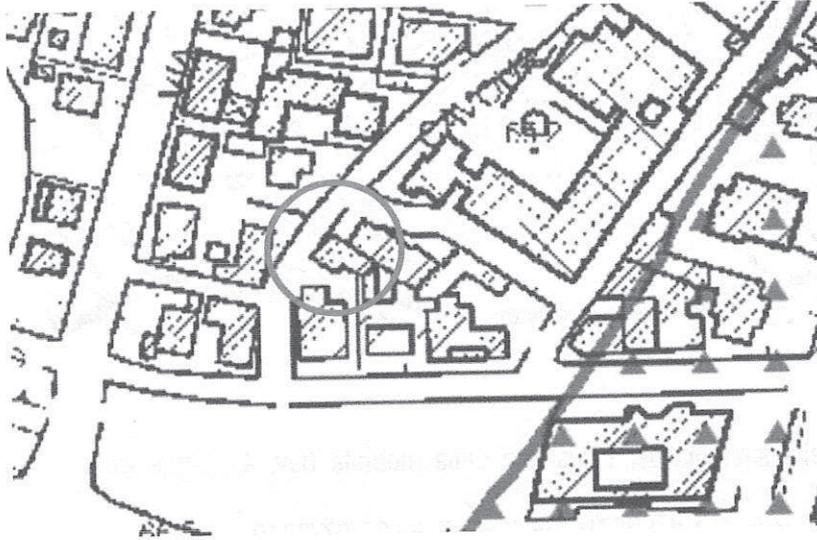


- tavole di vincolo di paesaggio e dell'ambiente delle acque (tav 5.2), riguardo alle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (art. 45 PTA e artt.5.2 e 5.3 PTCP), come zona A per ricarica diretta della falda e zone di protezione delle acque

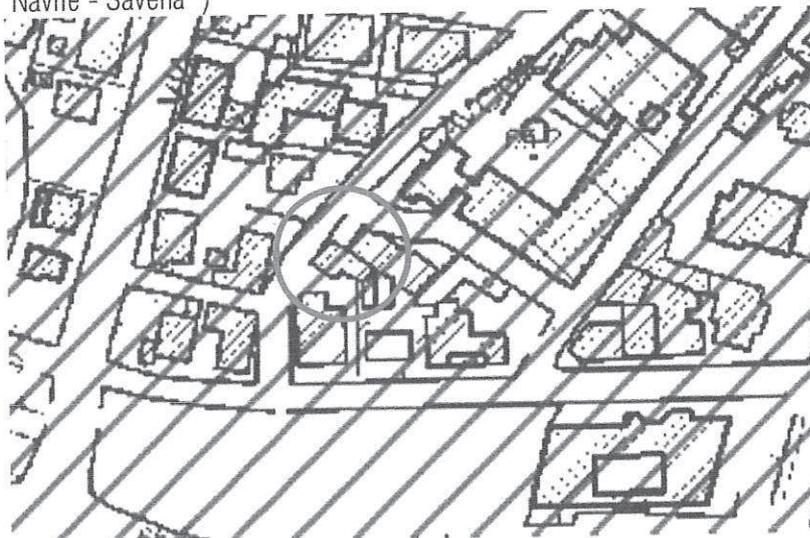
Handwritten signature or scribble.



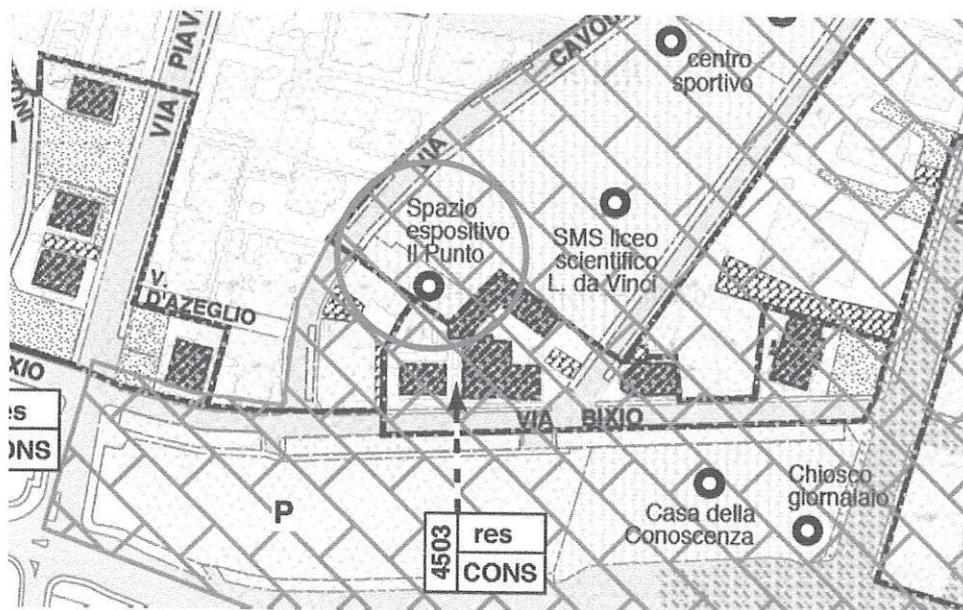
sotterranee nel territorio collinare e montano (art. 47 PTA e artt.5.2 e 5.3
PTCP), come terrazzi alluvionali;



- 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.



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

ALLEGATO 2

Documentazione fotografica





Foto 1 – esterno da via Cavour



Foto 1 - esterno

A large, stylized handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

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

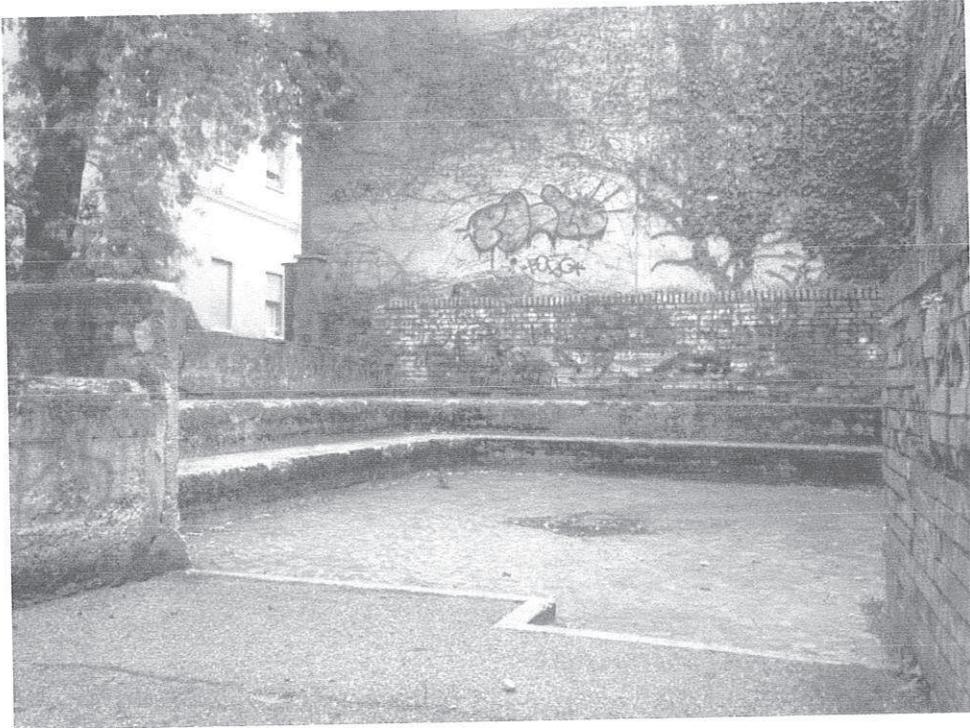


Foto 1 – gradinate esterne



Foto 2 - esterno



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



Foto 3 - esterno



Foto 4 - esterno

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



Foto 5 – esterno

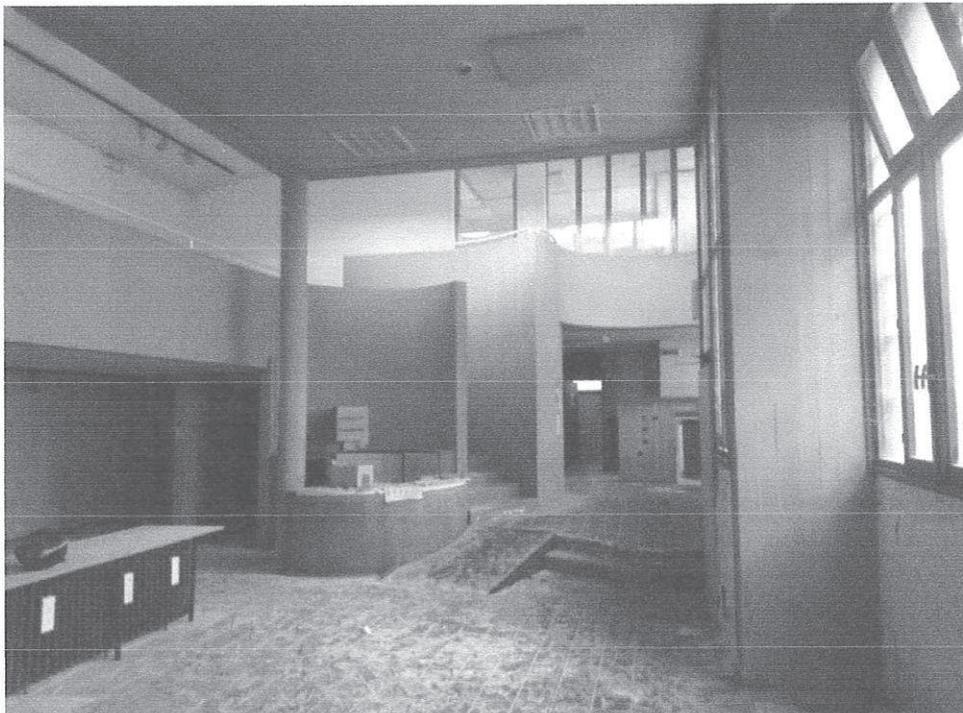


Foto 6 – openspace e reception





Foto 7 – piano terra openspace

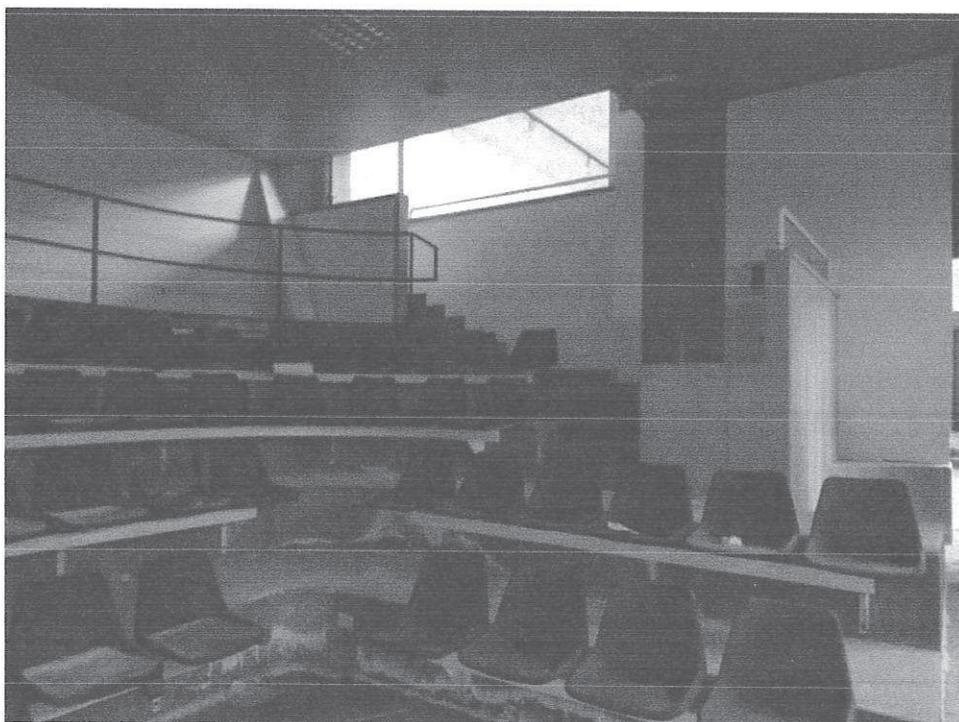


Foto 8 - auditorium

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' followed by a flourish.

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

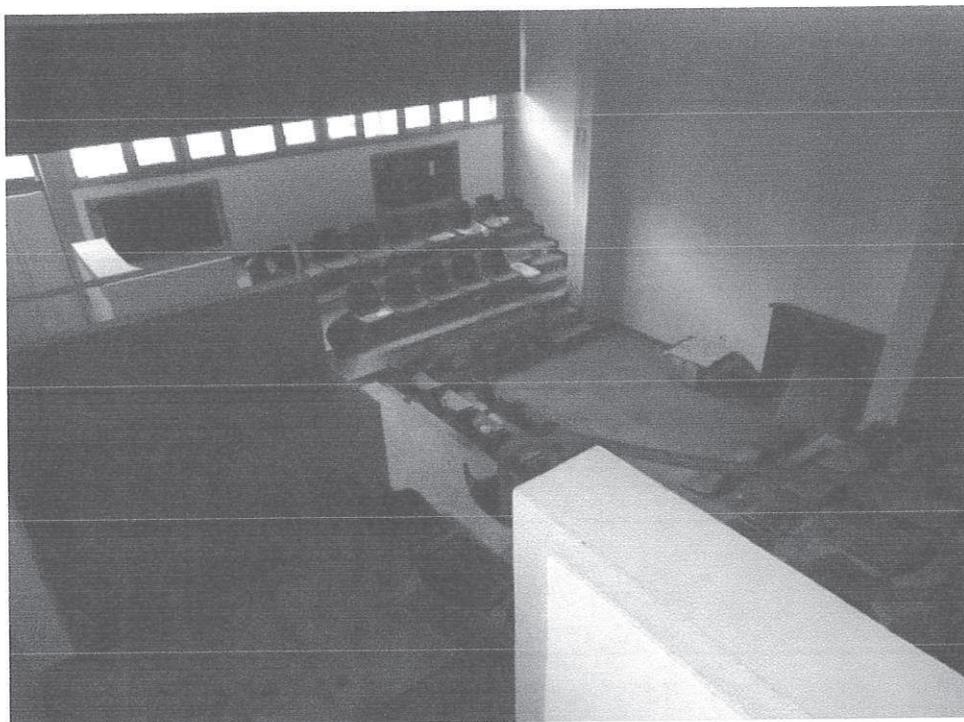


Foto 9 - auditorium

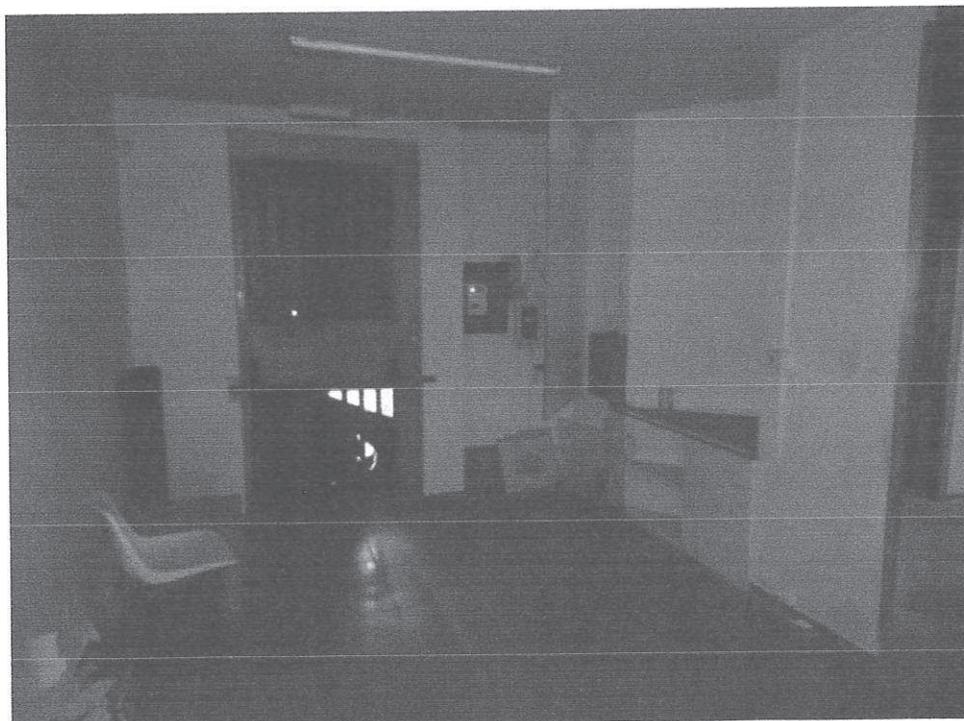


Foto 10 – piano terra, ufficio



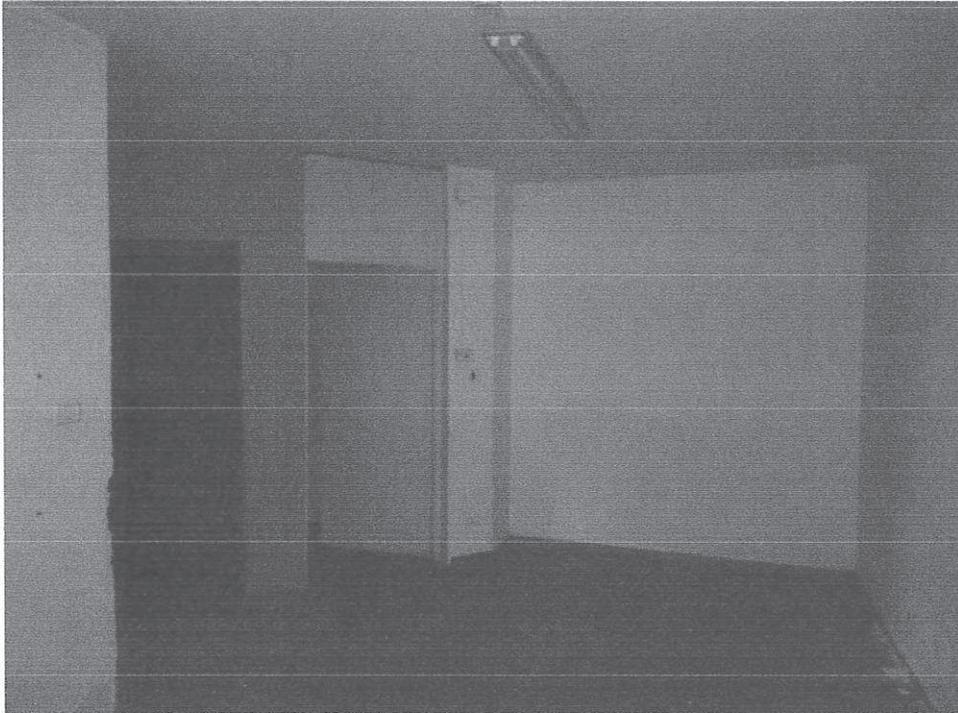


Foto 11 - piano terra, ufficio



Foto 12 - bagno

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials 'IP'.

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



Foto 13 - bagno

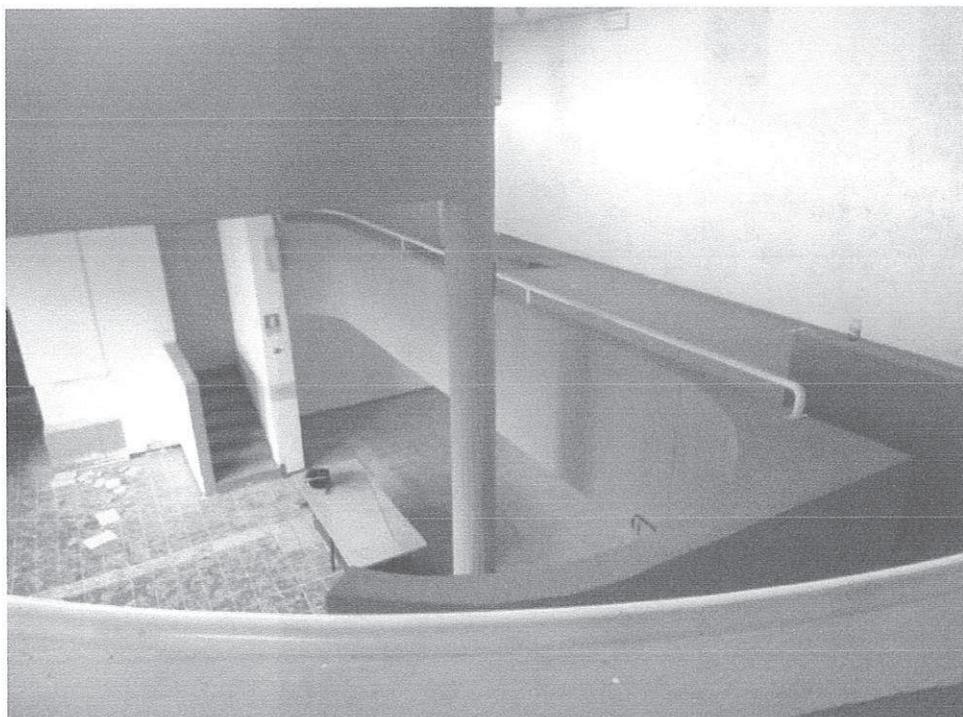


Foto 14 – openspace dall'alto



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



Foto 15 - openspace dall'alto

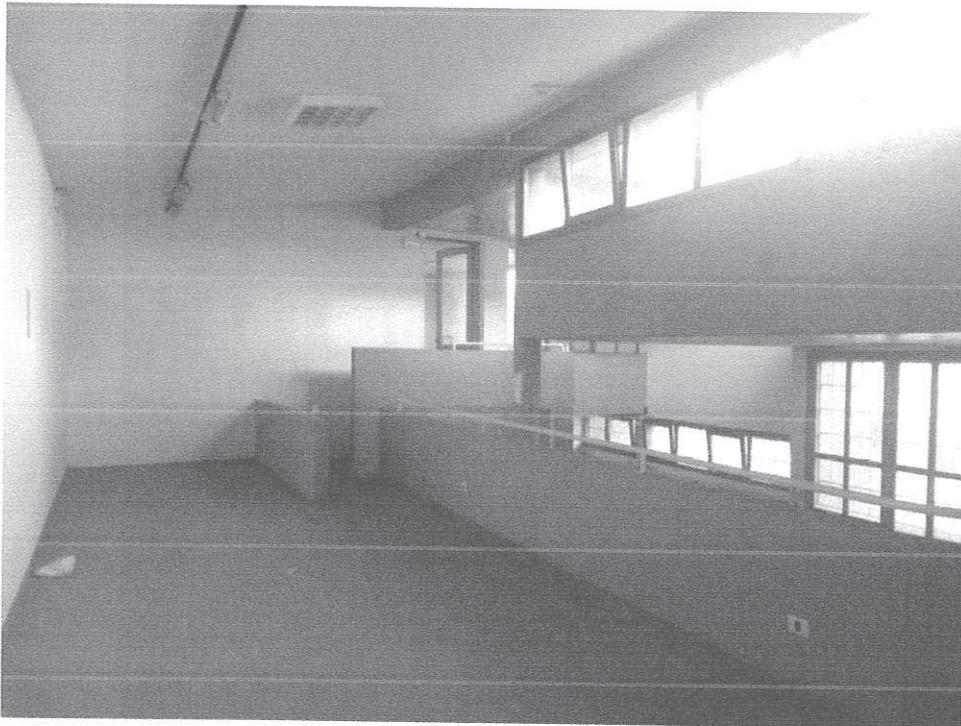


Foto 16 - piano primo, ufficio su ballatoio

A large, stylized handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

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

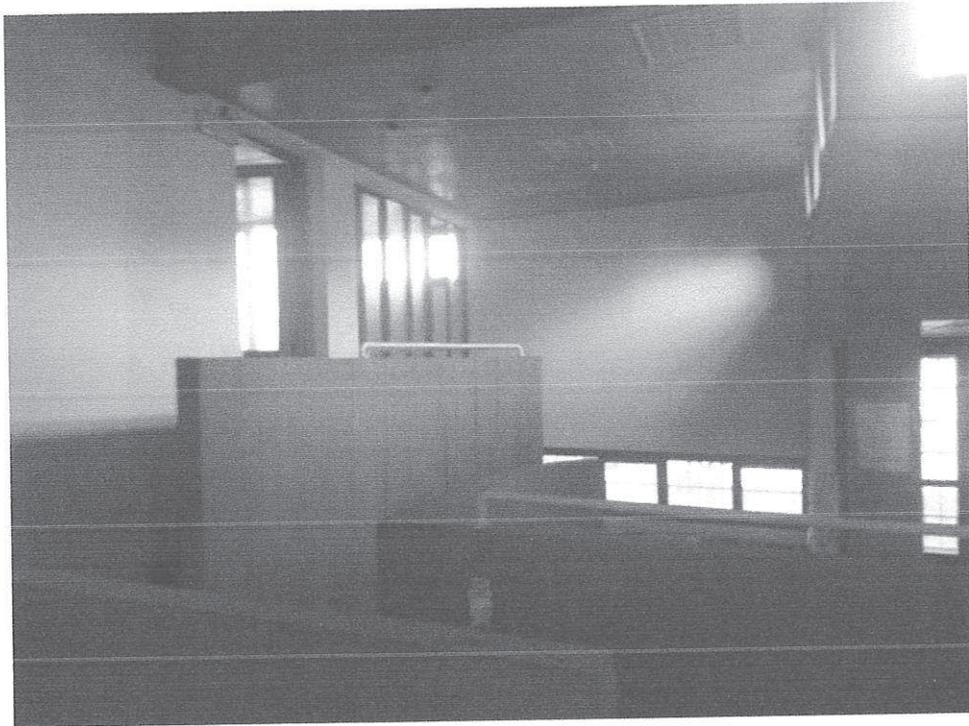


Foto 17 – piano primo



Foto 18 – piano primo, ufficio chiuso



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



Foto 19 - piano primo, ufficio chiuso

A handwritten signature or set of initials in dark ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a combination of letters.

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

ALLEGATO 3

Visura catastale e elaborato planimetrico



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



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

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 ³ | Totale: 380 m ² | 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) |
| Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR n. 2 n. 9 piano: T-1; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bologna

Scala 1: 200

n. 1

Dichiarazione protocollo n. BO0132063 del 10/10/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casalecchio Di Reno
Via Camillo Cavour civ. 2-9

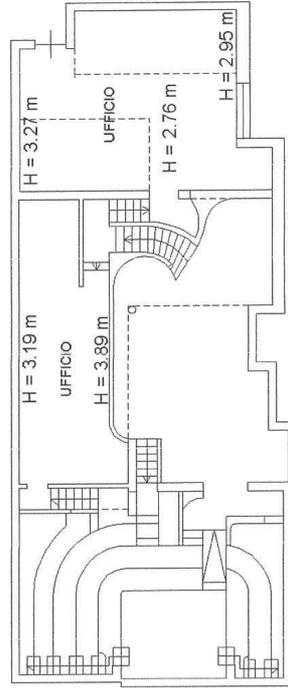
Compilata da:
Pilla Igor
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Bologna
N. 3959

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

PIANO TERRA



PIANO PRIMO









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



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

| | | | |
|-----------------------------|--|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di CASALECCHIO DI RENO (Codice: B880) | | |
| | Provincia di BOLOGNA | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 21 Particella: 2201 | | |

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 | |
| 1 | 21 | 2201 | - | ENTE URBANO | 01 50 | | Agrario |
| Notifica | | | | Partita | 1 | FRAZIONAMENTO del 11/09/2017 protocollo n. BO0118606 in atti dal 11/09/2017 presentato il 11/09/2017 (n. 118606.1/2017) | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



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

ALLEGATO 4

Banca dati delle quotazioni immobiliari



A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

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) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Ottimo | 1800 | 2400 | L | 7 | 9 | L |
| Uffici | NORMALE | 1300 | 1800 | L | 5,5 | 7 | 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



**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo
su uno dei simboli
colorati**



Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

