



OGGETTO: STIMA DI MASSIMA DI N° 1 UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A PIEVE DI CENTO IN CORTE DEI LIUTAI

L'Amministrazione Comunale di Pieve di Cento (BO) intende provvedere all'alienazione di n° 1 unità immobiliare ad uso servizi di proprietà comunale, sita in Corte dei Liutai, ubicata in fabbricato ad uso servizi a proprietà mista, da effettuarsi tramite procedura con evidenza pubblica mediante trattativa diretta preceduta da Avviso pubblico di vendita, in ottemperanza alla normativa vigente e all'Art. 61 (trattativa privata preceduta da gara Ufficiosa) del Regolamento Comunale recante norme per i contratti approvato con Delib. C.C. n. 19 del 15/03/2012.

Trattasi di unità immobiliare di proprietà comunale identificata catastalmente al **Foglio 18 mappale 99 sub 10**, ad uso servizi, attualmente graffata con F.18 Mapp. 89 sub. 9 (locale C.T.) e F.18 Mapp.94 sub 33 (biblioteca/pinacoteca);

Attualmente è in corso una variazione catastale finalizzata a rendere autonoma l'U.I. ad uso servizi.

Questo Settore, al fine di determinare il "più probabile prezzo di mercato" dell'unità immobiliare ubicate in Corte dei Liutai, per la sua eventuale vendita a corpo (LOTTO UNICO) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, redige l'acclusa perizia di stima di massima, redatta ai sensi dell'art.55 del succitato Regolamento.

La perizia è stata dettagliata nel seguente modo:

1. PREMESSA

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano terra del fabbricato ad uso servizi prospiciente la Corte dei Liutai, piazzetta del centro storico connessa alla piazza principale A. Costa.

Il Centro Storico presenta un'elevata qualità architettonica ed una rara integrità morfologica nel suo caratteristico tessuto urbano e nelle tipologie edilizie che lo compongono: quattro porte ne segnano l'ingresso ai quattro lati del suo perimetro, le vie principali che conducono alla centrale Piazza Andrea Costa sono abbellite da portici, in alcuni casi su entrambi i lati, e sono impreziosite da numerosi monumenti, chiese ed edifici storici, fra cui il Teatro - custodito nel Palazzo Municipale - la Rocca medievale progettata da Antonio di Vincenzo (il progettista della Basilica di San Petronio), il Palazzo della Partecipanza Agraria e la Casa degli Anziani (1200).

Nel 2019 è stata assegnata a Pieve di Cento "La Bandiera Arancione", il prestigioso riconoscimento del Touring Club Italiano per i piccoli borghi italiani eccellenti, che diventa così la prima località certificata nella provincia di Bologna e porta a 21 il numero di Comuni "arancioni" in Emilia-Romagna.

La Corte dei Liutai è stata oggetto recentemente di un importante intervento di riqualificazione e valorizzazione.

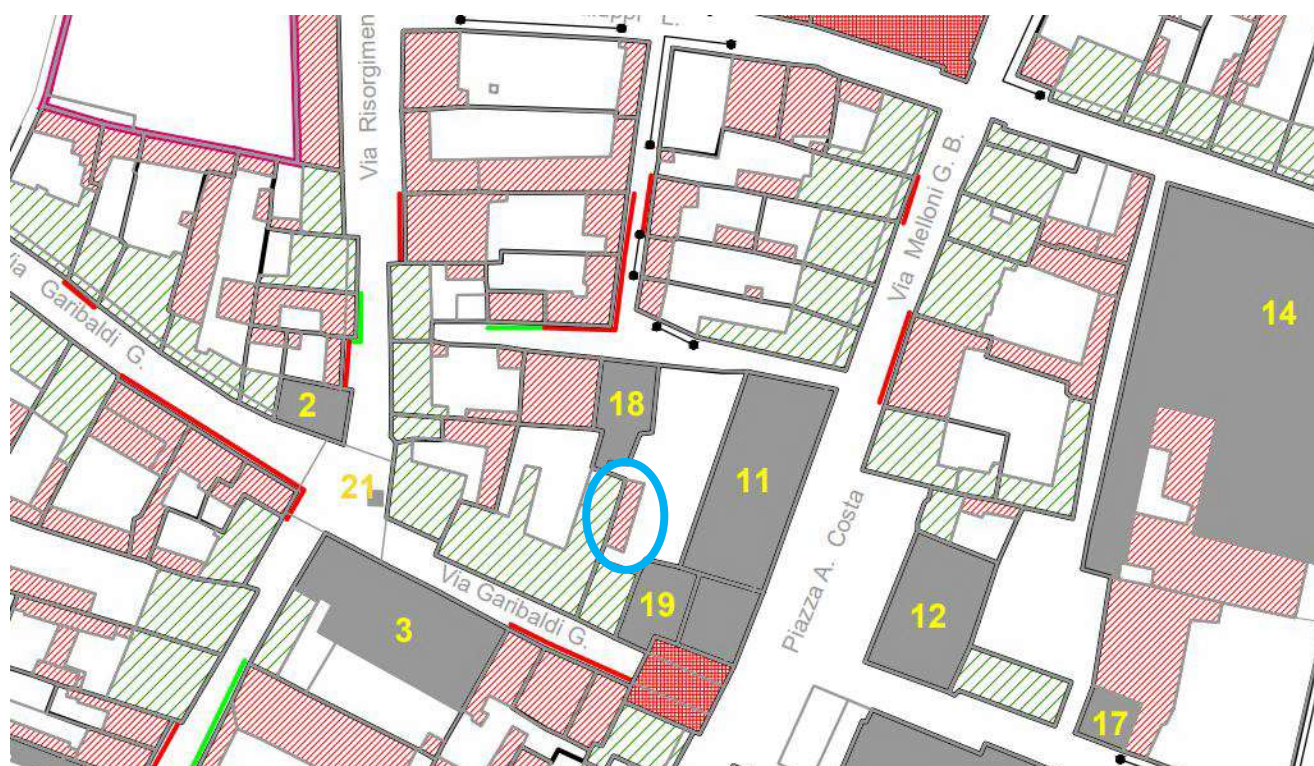



L'intervento ha previsto la razionalizzazione e la riorganizzazione degli spazi esistenti nella corte mediante l'armonizzazione della stessa con il contesto storico in cui è locata, con particolare attenzione all'implementazione e alla conformazione delle aree destinate a verde, ai rapporti tra i fronti degli edifici che vi si affacciano, agli arredi urbani integrati in aiuole, il tutto finalizzato alla creazione di un ambiente salubre, conviviale e fruibile da tutta la collettività.

La corte è stata pensata e progettata come spazio facilmente attrezzabile secondo i numerosi eventi che ora può tornare ad ospitare, grazie al disegno degli arredi fissi e non, strutturato in modo tale da costituire elemento ordinatore dello spazio e dei percorsi e a supportare l'offerta di servizi aggiuntivi per manifestazioni, eventi nonché incentivo alla fruizione per le attività commerciali esistenti e di futuro insediamento.

Il progetto di riqualificazione della corte ha previsto inoltre l'aumento della sua fruibilità ed accessibilità attraverso la realizzazione della pavimentazione alla stessa quota della strada di accesso di via Borgovecchio, oltre al ripristino del collegamento pedonale coperto fra Piazza Andrea Costa, piazza principale del paese e la Corte dei Liutai.

DATI URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO



 Edifici assoggettati ad intervento di ristrutturazione edilizia (RE)



La destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare è UC24 (servizi sociali di base-Attività di interesse comune di tipo civile), ai sensi dell'art. 2.7.2 del RUE vigente.

Per quanto concerne la disciplina urbanistica le norme di riferimento sono:

- Unità di paesaggio locale 1 – sub unità Dosso del Reno e negli ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali disciplinati rispettivamente dall'art. 13 e 22 del PSC (ACS-A centri storici);
- l'immobile rientra all'interno del centro storico pertanto va rispettato quanto previsto dall'art.13 del RUE vigente (prescrizioni particolari riguardanti il centro storico mentre gli interventi e gli usi consentiti sono normati all'art. 22;

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare è situata al piano terra del fabbricato distribuito su due piani ad uso servizi a proprietà mista composta da un unico locale con accesso da vano comune ad altre U.I. (identificato catastalmente al F. 18 M.99 sub.7). Lo stato di conservazione del locale servizi risulta mediocre e necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del comune di Pieve di Cento l'unità immobiliare in oggetto è rappresentata al **Foglio 18 mappale 99 sub 10**, ad uso servizi, attualmente graffato con: F.18 Mapp. 89 sub. 9 (locale C.T.) e F.18 Mapp.94 sub 33 (biblioteca/pinacoteca), non oggetto della presente stima

La rappresentazione grafica catastale dell'unità immobiliare corrisponde allo stato dei luoghi.

DISPONIBILITA' DEL BENE E PROVENIENZA

Alla data odierna l'unità immobiliare è di proprietà comunale, appartiene al patrimonio disponibile dell'ente e risulta libera.

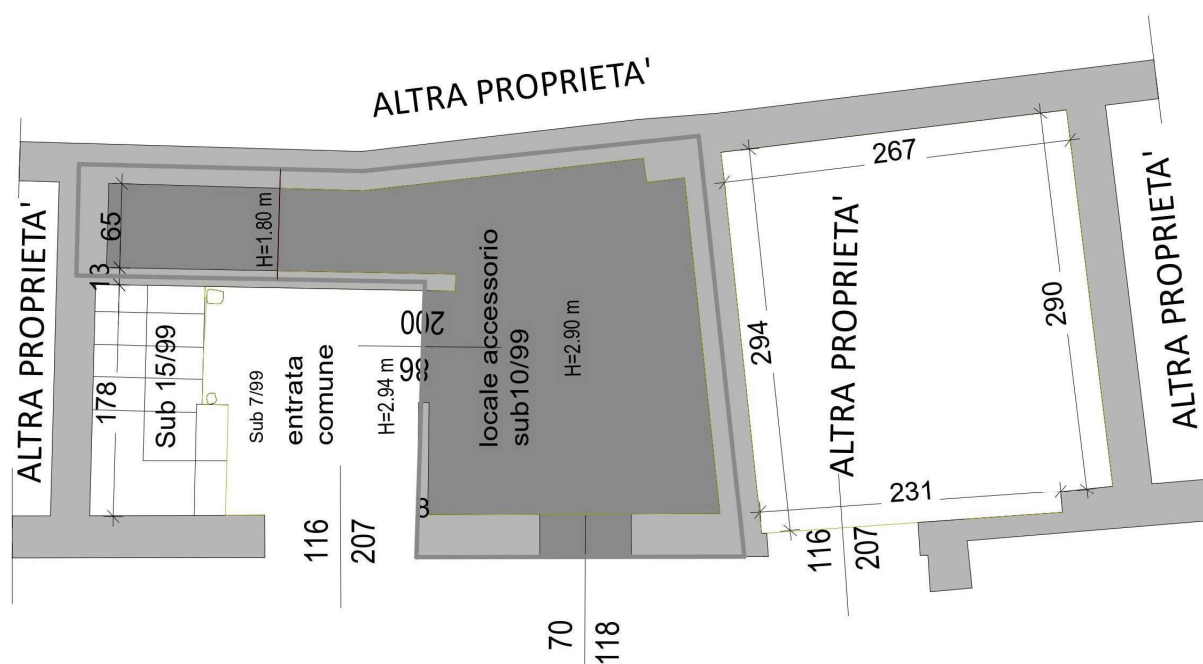
CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie lorda vendibile, calcolata sulla base della documentazione grafica in nostro possesso.

La superficie lorda vendibile si costituisce da:

⇒ 100% della superficie dell'unità immobiliare compresi i muri perimetrali (per metà quelli confinanti con altre u.i.) e quelli interni.

| | |
|---|-----------------|
| SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV) | mq. 9,40 |
|---|-----------------|



3. PROCEDURA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Considerazioni generali

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale dell'immobile non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla sua ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trova nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima è stata effettuata attraverso una accurata indagine delle attuali condizioni di compra-vendita, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere.

Fattori incidenti il valore della stima – grado di appetibilità

Aspetti valorizzanti:

- 1) Possibilità di cambio d'uso all'interno di un ampio spettro di destinazioni d'uso, come ad esempio destinazione commerciale ed abitativa;
- 2) ubicato in posizione centrale del Centro storico e in prossimità di tutti i servizi;



3) prospiciente la Corte dei Liutai, oggetto di recente intervento di riqualificazione e valorizzazione;

4) accesso pedonale da Piazza Andrea Costa e da Corte dei Liutai;

Aspetti deprezzanti:

1) necessità di effettuare consistenti interventi manutentivi e di messa a norma degli impianti;

Criterio e metodologia estimativa

I valori OMI di riferimento più congruenti, per il Comune di Pieve di Cento, riferiti al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

FASCIA CENTRALE/CAPOLUOGO - Microzona centrale 1: valori compresi tra 650,00 €/mq e 1.000,00 €/mq per Box in stato conservativo NORMALE.

Alla data di stima, dall'indagine conoscitiva presso Agenzie immobiliari operanti nel territorio, è emerso che non sono presenti sul mercato immobili con tipologia simile.

Valutato lo stato conservativo dell'immobile MEDIOCRE, ma tenuto conto degli aspetti valorizzanti sopra riportati che incidono in maniera determinante sul valore del bene in si ipotizza il seguente valore unitario di mercato pari a € 550,00/mq;

4. VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| unità immobiliare | piano | SLV | Valore di mercato |
|--|-------|---------|-------------------|
| Foglio 18 mappale 99 sub 10 | terra | 9,40 mq | € 5.170,00 |

Il valore immobiliare dell'unità immobiliare è pari a € 5.170,00 **che si arrotonda a € 5.000,00 (cinquemila euro/00).**

5. SPESE TECNICHE

L'Amministrazione, al fine di rendere autonoma e dunque vendibile l'unità immobiliare in oggetto deve sostenere i costi tecnici di frazionamento catastale pari a € 1.200,00 oltre cassa e iva, per un importo totale pari a **€ 1.537,20.**



6. PREZZO DI VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il prezzo di vendita calcolato da porre a base di offerta è pari a € 5.000,00 oltre spese tecniche pari a € 1.537,20 per un totale complessivo arrotondato pari a € 6.500,00

Pieve di Cento, 02/07/2024

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE

Ing. Erika Bega

Documento firmato digitalmente

Allegati:

Elaborato planimetrico;

Documentazione fotografica;

Planimetrie catastali;