



OGGETTO: STIMA DI MASSIMA DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A PIEVE DI CENTO IN VIA BORGOVECCHIO 1, (EX UFFICIO TECNICO).

L'Amministrazione Comunale di Pieve di Cento (BO) intende provvedere all'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Borgovecchio 1, utilizzato fino alla fine del 2018 come sede distaccata dell'ex Ufficio Tecnico, da effettuarsi tramite procedura con evidenza pubblica mediante asta, in ottemperanza alla normativa vigente e al Regolamento Comunale recante norme per i contratti approvato con Delib. C.C. n. 19 del 15/03/2012.

Questo Settore, al fine di determinare il *“più probabile valore di mercato”* dell'immobile ubicato in via Borgovecchio n. 1, per la sua eventuale vendita a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, redige l'acclusa perizia di stima di massima.

La perizia è stata dettagliata nel seguente modo:

1. OGGETTO DELLA STIMA

Cenni storici:

L'immobile risulta essere di importante interesse architettonico ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999 in quanto “trattasi di un pregevole esempio di casa signorile urbana del XVIII secolo, residenza della famiglia Savioli, situato a ridosso di Palazzo Mastellari nel centro antico di Pieve di Cento”.

Come si diceva, tra il 1770 ed il 1872 casa Savioli viene citata quale immobile posto in ampliamento del vicino Ospedale (ora sede della Pinacoteca e Biblioteca Comunale) per divenirne parte integrante.

Dopo la seconda guerra mondiale fu sede della bottega di un fabbro al piano terra poi un crescendo deterioramento lo portarono all'abbandono totale e alla fatiscenza.

L'immobile, una volta sciolta la Compagnia di Santa Maria, entra fra le proprietà dell'Amministrazione Comunale di Pieve di Cento che nel 1979, a seguito degli orientamenti circa gli interventi nell'ambito delle strutture socio sanitario del Consorzio Intercomunale allora nato, decide di promuovere un intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato da destinare a Centro Sociale per completare l'opera di riqualificazione dell'intera zona.

L'edificio si presenta ancora nella sua conformazione originaria, con pianta quadrangolare posto ad angolo fra via Borgovecchio e Corte dei Liutai; la facciata sul cortile presenta un portico a quattro campate con archi a tutto sesto su pilastri dotati di capitelli quadrati. La struttura è di tipo tradizionale con pareti in muratura, soffitti e solai lignei e manto di copertura in coppi.

L'immobile divenne di proprietà dell'Azienda AUSL Bologna Nord in forza di decreto del Presidente della Giunta Regionale n 52 del 13/02/1998.

Con provvedimento ministeriale in data 02/10/2003 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Regionale per i Beni e le attività Culturali della Regione Emilia Romagna ha



autorizzato la alienazione di detto immobile che tornato nelle disponibilità del Comune di Pieve di Cento destinandolo ad uffici e sede dell'Ufficio tecnico del medesimo Comune.

L'Amministrazione comunale con lettera prot. 7825 del 16/10/2020, ha richiesto, al Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per l'Emilia-Romagna, l'autorizzazione ad alienare l'immobile ampliando le destinazioni d'uso consentite nel precedente decreto di tutela n°198 del 02/10/2003 e con Decreto n°4 del 15/01/2021 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha rilasciato nuova Autorizzazione all'alienazione secondo gli usi e le prescrizioni indicate nell'atto allegato.

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Caratteristiche costruttive

Al piano terra si trova un ex vano porticato chiuso con vetrate adibito a sala riunione oltre a 3 vani adibiti ad uffici e servizi igienici per persone disabili; al piano primo si trovano altri 5 uffici oltre ad un ripostiglio ed ad un altro servizio igienico; è presente anche un piano sottotetto calpestabile con accesso da botola.

I due piani sono collegati sia da un vano scala che da un ascensore di grandi dimensioni.

L'edificio oggetto di intervento è stato danneggiato nel corso degli eventi sismici del maggio 2012.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli interventi di rafforzamento locale e riparazione del danno dovuti al sisma, ha posto in essere inoltre:

- il rifacimento completo dei due bagni, rendendo quello al piano terra accessibile per persone disabili e dotando quello al primo piano anche di doccia e apertura a tetto con lucerna a vasistas elettrificato,
- La ridistribuzione di locali al piano terra al fine di ottenere un locale archivio;
- La realizzazione di lucernai apribili per aerare ed illuminare in maniera diretta spazi al piano primo elettrificati;
- La sanificazione delle murature al piano terra mediante demolizione dell'intonaco esistente e realizzazione di altro deumidificante
- Manutenzione degli infissi interni ed esterni
- Tinteggiature interne ed esterne

oltre a interventi di tipo strutturale che hanno riportato l'immobile ad una completa agibilità.

Riscaldamento con centrale termica autonoma e radiatori in ghisa in tutti gli ambienti muniti di valvole termostatiche;

Impianto di illuminazione a plafoniere al neon e a led a norma di legge in tutti gli ambienti;



Comune di Pieve di Cento

III Settore – Edilizia Urbanistica Ambiente e Protezione Civile



Acqua calda sanitaria nei bagni da boiler e caldaia.

3. DATI CATASTALI, URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO

Al Catasto Fabbricati del comune di Pieve di Cento l'immobile in oggetto è rappresentato nel foglio di mappa 18 dalla particella 89 , Sub. 10, con la seguente consistenza:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBLT.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
18	89	10	A/10	2	14 vani	€ 1.916,06

La rappresentazione grafica catastale delle unità immobiliari, corrisponde alla stato dei luoghi, in quanto è stato effettuato l'aggiornamento catastale che tiene conto degli ultimi interventi eseguiti.

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 e gli interventi sono normati dal vigente RUE all'art. 22.

Le destinazioni d'uso dell'immobile sono quelle autorizzate dal Ministero per i beni e le attività culturali per l'Emilia-Romagna con D.C.R n° 4 del 15/01/2021, che si riporta in allegato.

4. DISPONIBILITA' DEL BENE E PROVENIENZA.

Alla data odierna l'unità immobiliare è di proprietà comunale e risulta libera.

5. REQUISITI STORICO-ARTISTICI

L'immobile risulta essere di importante interesse architettonico ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999 in quanto "trattasi di un pregevole esempio di casa signorile urbana del XVIII secolo, residenza della famiglia Savioli, situato a ridosso di Palazzo Mastellari nel centro antico di Pieve di Cento" come da Decreto di Tutela 198 del 02/10/2003.

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le attività Culturali, ai sensi degli art. 20, 21, e 22 del DLgs. 42/2004.

6. CONSISTENZA IMMOBILE

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

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE netta (mq)
PIANO TERRA	atrio, scale + ascensore	35,25



	ufficio	13,30
	ufficio	14,70
	ufficio	12,27
	sala riunioni/ufficio	26,22
	ripostiglio + sala macchina ascensore	23,62
	anti + bagno per disabili	5,77
PIANO PRIMO	corridoio	35,25
	ufficio	16,47
	ufficio	15,60
	ufficio	9,23
	ufficio	14,00
	ufficio	26,88
	Archivio/rip.	9,50
	anti + bagno	5,75
<u>SUPERFICIE COMPLESSIVA netta mq.</u>		263,81

7. PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

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 degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, 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, e tenendo in considerazione il particolare lungo periodo di stasi del mercato immobiliare.

Fattori incidenti il valore della stima – grado di appetibilità

Aspetti valorizzanti:

- 1) unicità dell'immobile su tutto il Comune in posizione centrale e affaccio su Corte dei Liutai
- 2) ampie dimensioni ideali per studi associati, associazioni, sedi di co-working



- 3) perfetto stato di manutenzione
- 5) accesso pedonale da Piazza Andrea Costa
- 6) completa indipendenza e la luminosità dovuta a tre lati liberi

Aspetti deprezzanti:

- 1) dimensioni molto importanti
- 2) mancanza di comodo parcheggio
- 4) necessità di separare alcune reti tecnologiche ad oggi in condivisione con altri immobili comunali
- 5) immobile vincolato ai sensi del DLgs. 42/2004

Criterio e metodologia estimativa

Considerato che alla data di stima non sono presenti immobili paragonabili sul mercato di Pieve di Cento e le sue caratteristiche non permettono di richiedere un valore di vendita proporzionale alle qualità intrinseche dell'immobile, si è proceduto ad un'indagine cognitiva presso Agenzie immobiliari che ci ha fornito il più attendibile valore di mercato che **si aggira intorno ai 900/1000 €/mq**

Stima - Valore

Tenendo conto degli aspetti positivi e negativi dell'immobile in oggetto, si è adottato il più probabile valore unitario medio riferito all'unità moltiplicando tale valore per la superficie netta vendibile dell'immobile:

8. VALORE COMMERCIALE

(Mq. 263,81 x 920,00 €/mq) = €. 242.705,20 **che si arrotonda a € 240.000,00**

Pieve di Cento, 01/03/2021

IL RESPONSABILE DEL 4° SETTORE

Geom. Angela Lamberti

Documento firmato digitalmente

Allegati:

Estratto di mappa catastale;
Documentazione fotografica;
Planimetrie;
Decreto di autorizzazione all'alienazione 2021.