



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



## OGGETTO: STIMA DI MASSIMA DI N° 3 UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE SITE A PIEVE DI CENTO IN PIAZZA ANDREA COSTA N°6

L'Amministrazione Comunale di Pieve di Cento (BO) intende provvedere all'alienazione di n° 3 unità immobiliari ad uso residenziale di proprietà comunale e cantine annesse, site in P.zza Andrea Costa n° 6, ubicate nel complesso immobiliare "Palazzo Mastellari" a proprietà mista, 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.

Trattasi di unità immobiliari, già di proprietà della Azienda USL di Bologna, trasferite al patrimonio immobiliare del Comune di Pieve di Cento mediante Decreto di Trasferimento del presidente della Giunta Regionale n° 121 del 08/08/2022 e identificate catastalmente come di seguito riportato:

- **Foglio 18 mappale 94 sub 22** graffato con F.18 Mapp. 99 sub. 13 (locale sgombero);
- **Foglio 18 mappale 94 sub 25** graffato con F.18 Mapp. 99 sub. 11 (locale sgombero);
- **Foglio 18 mappale 94 sub 26** graffato con F.18 Mapp. 99 sub. 14 (locale sgombero);

Tali unità immobiliari sono state svincolate dal Patrimonio ERP, con Delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 19/10/2022 e inserite nel Piano delle Alienazioni con Delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 19/10/2022;

Questo Settore, al fine di determinare il "più probabile valore di mercato" delle unità immobiliari ubicate in P.zza Andrea Costa n°6, per la sua eventuale vendita a corpo (LOTTO UNICO) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, redige l'accusa perizia di stima di massima.

La perizia è stata dettagliata nel seguente modo:

### 1. PREMESSA

#### CENNI STORICI

Il complesso immobiliare denominato "Palazzo Mastellari" risulta essere di importante interesse architettonico ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999, con Declaratoria Prot.n.2980 classe M.1195 del 9/09/1975, in quanto *"..costituisce un significativo complesso architettonico, articolato ma omogeneo, che caratterizza, con il suo lungo portico, la piazza principale dell'antico centro urbano di Pieve di Cento, ponendosi in formale dialettica compositiva con l'antistante Palazzo Comunale e con la vicina Collegiata di S.Maria Maggiore. Attualmente presenta un sobrio prospetto principale a due e in parte a tre livelli con sottotetto ed arioso porticato coperto da volte a crociera mentre il fabbricato minore è in gran parte coronato da un fregio dentellato; il fianco meridionale è accorpato ad un fabbricato – sede originaria del Monte di Pietà - con porticato e voltone centrale che immette in via Garibaldi e conserva una edicola in nicchia con altare dedicato alla madonna della Piazza; all'interno il palazzo, che ospita la pinacoteca Comunale, conserva l'androne coperto da volta a botte, lo scalone ed alcuni ambienti connotati dalla copertura a volta con unghie in corrispondenza delle aperture esterne".*



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



Il complesso immobiliare "Palazzo Mastellari" risale alla prima metà del 1600 e apparteneva alla nobile famiglia Mastellari, di origini ferraresi.

Il Palazzo fu sede dell'Ospedale di Santa Maria sino al 1813.

All'inizio dell'800 divenne proprietà della famiglia Rizzoli che ospitò Papa Gregorio XVI (1831-1846). Qui abitò Giovanni Rizzoli (Pieve, 1799-1878), celebre restauratore ed esperto nella tecnica di distacco degli affreschi.

Dal 1927 all'inizio degli anni '60 l'edificio è stato sede della Partecipanza Agraria.

Il Palazzo assume le forme che ancora oggi rimangono nelle sue forme attuali nel 1770-1772 su disegno di Carlo Santini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL COMPLESSO "PALAZZO MASTELLARI"

L'ingresso del civico n°6 è in posizione frontale tra il palazzo Comunale e la chiesa ed è situato tra la sede di una banca (ex Monte di Pietà) e un esercizio pubblico.

Al piano terra si trova solo l'androne d'ingresso con volta a botte e doppio accesso; da un lato, su piazza Andrea Costa mentre sul fronte opposto su Corte dei Liutai collegata a via Borgovecchio. Sul lato sinistro dell'androne entrando dalla piazza si incontra in posizione mediana il vano scala a doppia rampa incorniciato da una colonna in stile dorico. Il vano scale si sviluppa nella parte di edificio a tre livelli. Il piano primo e secondo sono destinati a residenza (dove sono situate le unità immobiliari oggetto della presente richiesta) e il piano terzo (sottotetto) è destinato ai locali di servizio. Il vano scale è illuminato da un grande lucernaio in copertura.

Pur non avendo riscontro diretto da documentazione, osservando le caratteristiche costruttive delle rampe a voltina e i parapetti in elementi di ghisa è ipotizzabile una ristrutturazione del vano scale se non addirittura la sua costruzione dopo la seconda metà del XIX secolo.

Le pavimentazioni sono sicuramente di recente datazione. La pavimentazione della zona d'ingresso è realizzata mediante piastrelle color cotto del formato 30X30 mentre le rampe e i pianerottoli intermedi sono realizzati mediante piastrelle in klinker posate a "correre" delle dimensioni di 15X30. il parapetto delle rampe delle è realizzato mediante elementi in ghisa con corrimano in legno fissati a un cordolo di base.

Con provvedimento ministeriale n° 199 del 06/10/2003 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali della Regione Emilia Romagna ha dichiarato il complesso immobiliare, denominato **Palazzo Mastellari**, di interesse storico – artistico e contestualmente ha autorizzato la alienazione di alcune unità immobiliari sia con destinazione d'uso commerciale/terziaria sia con destinazione d'uso residenziale.

Il complesso immobiliare "Palazzo Mastellari" è stato oggetto di intervento di "Riparazione e miglioramento sismico post sisma – Esiti "B" ed "E0"" a seguito degli eventi sismici maggio 2012 (periodo lavori settembre 2013-2015). Gli interventi così effettuati, autorizzati, ai sensi dell'art. 21



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dalla Direzione Regionale del MIBAC in data 04/11/2013 prot. 16344, assicurano un ottimo stato di conservazione del complesso immobiliare.

La finitura esterna del complesso immobiliare è a intonaco tinteggiato e lo stato di conservazione delle facciate è ottimo sul fronte principale che si affaccia su Piazza Andrea Costa, mentre discreto sul fronte interno che si affaccia su Corte dei Liutai.

Le unità immobiliari oggetto della presente Perizia di stima si trovano nella parte di “*fabbricato minore coronato da un fregio dentellato*”.

L’Amministrazione comunale con lettera prot. 10734 del 25/10/2022, ha richiesto, al Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per l’Emilia-Romagna, l’autorizzazione ad alienare dette unità immobiliari ad uso residenziale e con Decreto n°28 del 28/02/2023 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha rilasciato Autorizzazione all’alienazione secondo gli usi e le prescrizioni indicate nell’atto allegato.

## UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate al primo e secondo piano del complesso “Palazzo Mastellari”, civico n°6 di P.zza Andrea Costa, piazza principale del Centro storico di Pieve.

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.

Il Complesso immobiliare si affaccia anche sulla Piazzetta dei Liutai, che sarà oggetto di riqualificazione e valorizzazione nei mesi estivi 2023 grazie all’ottenimento di un contributo Regionale L41/97.

Il progetto prevede 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 tornerà ad ospitare, grazie al disegno degli arredi fissi e non, strutturato in modo tale da



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



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 prevede inoltre l'aumento della sua fruibilità ed accessibilità attraverso la realizzazione della pavimentazione alla stessa quota della strada di accesso di via Borgovecchio, oltre alla valorizzazione del collegamento pedonale coperto fra Piazza Andrea Costa, piazza principale del paese e la Corte dei Liutai.

## DATI URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO

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;
- l'immobile risulta essere edificio di interesse storico architettonico, vincolato con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali della Regione Emilia Romagna n° 199 del 06/10/2003 e pertanto devono essere rispettate le modalità e le condizioni di intervento stabilite dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali;
- 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° 28 del 28/02/2023, che si riporta in allegato.

## REQUISITI STORICO-ARTISTICI

L'immobile risulta essere di importante interesse architettonico ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999 in quanto *"costituisce un significativo complesso architettonico, articolato ma omogeneo, che caratterizza, con il suo lungo portico, la piazza principale dell'antico centro urbano di Pieve di Cento, ponendosi in formale dialettica compositiva con l'antistante Palazzo Comunale e con la vicina Collegiata di S. Maria Maggiore"*, come da Decreto di Tutela 199 del 06/10/2003.

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.



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

### A) UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO PRIMO LATO P.ZZA ANDREA COSTA:

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare è situata al piano primo, senza ascensore, del civico n°6 del complesso immobiliare "Palazzo Mastellari" ed è composta da: ingresso, cucinotto, soggiorno, disimpegno, due camere bagno e ripostiglio. Le pavimentazioni delle camere sono in legno a mosaico mentre le restanti in ceramica, le porte interne in legno, gli infissi delle finestre in legno senza vetrocamera, le persiane esterne in legno. Il bagno è senza finestra, dotato di ventilazione meccanica. Il riscaldamento è autonomo con termoconvettori. Necessita di lavori di manutenzione, messa a norma degli impianti, ammodernamento dei servizi igienici e pavimenti. A questa unità immobiliare è annesso un locale sgombero posto al piano primo di fabbricato separato, sito nella Piazzetta dei Liutai; lo stato di conservazione della cantina risulta pessimo e necessita di consistenti lavori di manutenzione straordinaria.

#### DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del comune di Pieve di Cento l'unità immobiliare in oggetto è rappresentata come di seguito riportato:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
18	94	22	A/3	2	5,5 vani	105 mq	€ 426,08
	99	13					

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

#### DISPONIBILITÀ DEL BENE E PROVENIENZA

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

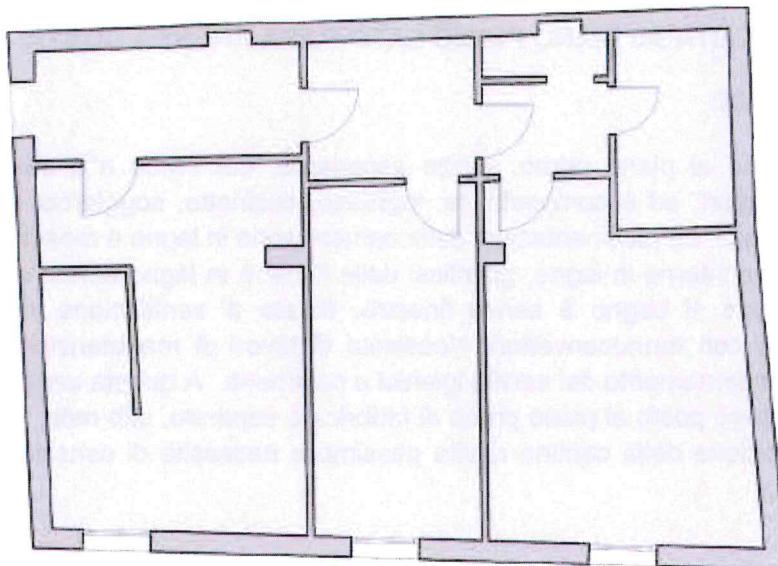
La superficie lorda vendibile si costituisce da:

- ⇒ 100% della superficie dei vani principali e accessori diretti all'unità immobiliare compreso i muri perimetrali (per metà quelli confinanti con altre u.i.) e quelli interni;
- ⇒ 20% della superficie lorda delle cantine e soffitte;



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



SUPERFICIE LORDA ALLOGGIO	mq. 105
SUPERFICIE LORDA CANTINA	mq. 16
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)	mq. 108,20

## B) UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO SECONDO LATO P.ZZA ANDREA COSTA:

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare è situata al piano secondo, senza ascensore, del civico n°6 del complesso immobiliare "Palazzo Mastellari" ed è composta da: ingresso, cucinotto, soggiorno, disimpegno, due camere bagno e ripostiglio. Le pavimentazioni delle camere sono in legno a mosaico mentre le restanti in ceramica, le porte interne in legno, gli infissi delle finestre in legno senza vetrocamera, le persiane esterne in legno. Il bagno è senza finestra, dotato di ventilazione meccanica. Il riscaldamento è autonomo con termoconvettori. Necessita di lavori di manutenzione, messa a norma degli impianti, ammodernamento dei servizi igienici e pavimenti. A questa unità immobiliare è annesso un locale sgombero posto al piano terra di fabbricato separato, sito nella Piazzetta dei Liutai; lo stato di conservazione della cantina risulta pessimo e necessita di consistenti lavori di manutenzione straordinaria.

### DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del comune di Pieve di Cento l'unità immobiliare in oggetto è rappresentata come di seguito riportato:

6



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
18	94	25	A/3	2	5 vani	109 mq	€ 387,34
	99	11					

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

## DISPONIBILITA' DEL BENE E PROVENIENZA

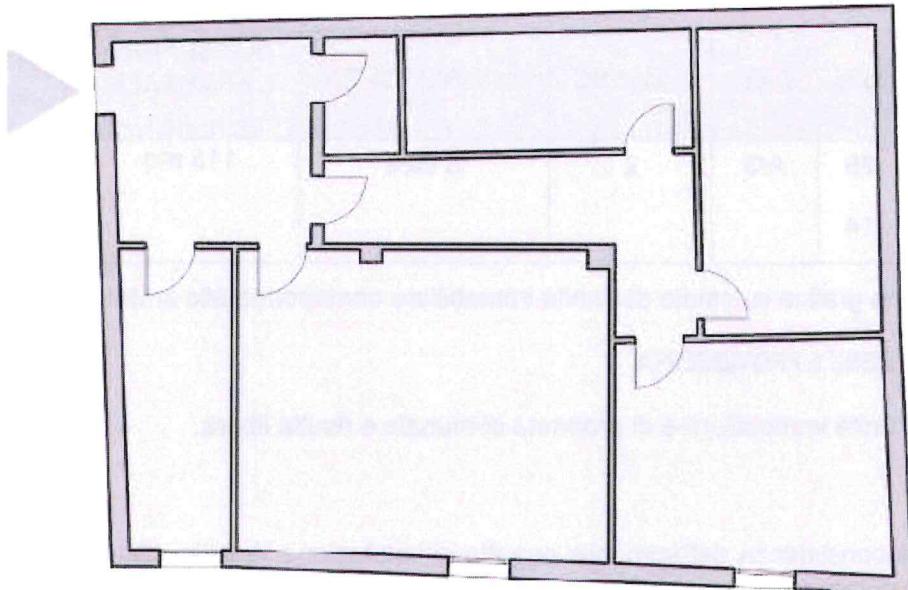
Alla data odierna l'unità immobiliare è di proprietà comunale e risulta libera.

## CONSISTENZA

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

La superficie linda vendibile si costituisce da:

- ⇒ 100% della superficie dei vani principali e accessori diretti all'unità immobiliare compreso i muri perimetrali (per metà quelli confinanti con altre u.i.) e quelli interni;
- ⇒ 20% della superficie linda delle cantine e soffitte;





# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



SUPERFICIE LORDA ALLOGGIO	mq. 108
SUPERFICIE LORDA CANTINA	mq. 12,20
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)	mq. 110,4

## C) UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO SECONDO LATO CORTE DEI LIUTAI:

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare è situata al piano secondo, senza ascensore, del civico n°6 del complesso immobiliare "Palazzo Mastellari" ed è composta da: ingresso, cucinotto, soggiorno, disimpegno, due camere bagno e ripostiglio. Le pavimentazioni delle camere sono in legno a mosaico mentre le restanti in ceramica, le porte interne in legno, gli infissi delle finestre in legno senza vetrocamera, le persiane esterne in legno. Il bagno è senza finestra, dotato di ventilazione meccanica. Il riscaldamento è autonomo con termoconvettori. Necessita di lavori di manutenzione, messa a norma degli impianti, ammodernamento dei servizi igienici e pavimenti. A questa unità immobiliare è annesso un locale sgombro posto al piano terra di fabbricato separato, sito nella Piazzetta dei Liutai; lo stato di conservazione della cantina risulta pessimo e necessita di consistenti lavori di manutenzione straordinaria.

### DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del comune di Pieve di Cento l'unità immobiliare in oggetto è rappresentata come di seguito riportato:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
18	94	26	A/3	2	5 vani	115 mq	€ 387,34
	99	14					

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

### DISPONIBILITÀ DEL BENE E PROVENIENZA

Alla data odierna l'unità immobiliare è di proprietà comunale 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:

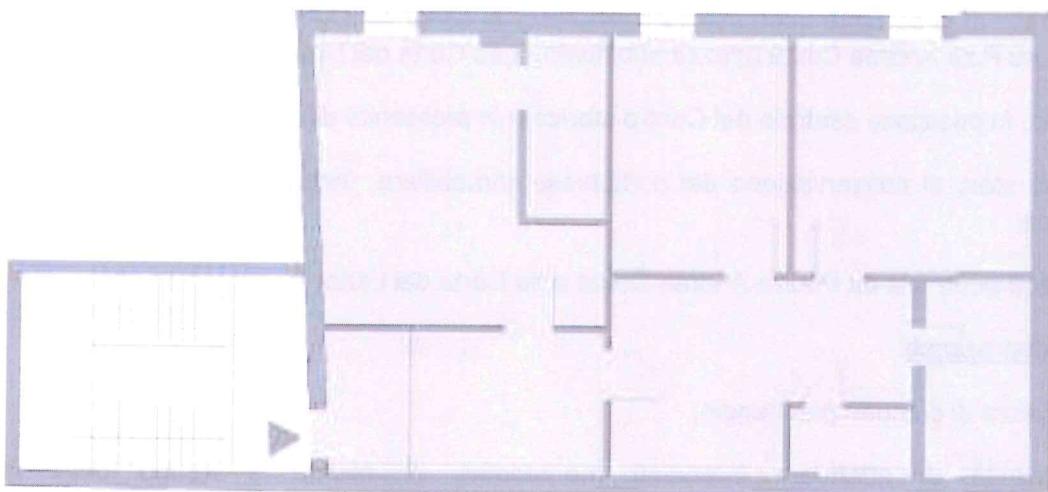


# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



- ⇒ 100% della superficie dei vani principali e accessori diretti all'unità immobiliare compreso i muri perimetrali (per metà quelli confinanti con altre u.i.) e quelli interni;
- ⇒ 20% della superficie linda delle cantine e soffitte;



SUPERFICIE LORDA ALLOGGIO	mq. 115
SUPERFICIE LORDA CANTINA	mq. 18
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)	mq. 118,60

### 3. PROCEDURA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

#### Considerazioni generali

Per la stima dei beni 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 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) immobile di importante interesse architettonico, ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999, con affaccio su P.za Andrea Costa (piazza principale) e su Corte dei Liutai;
- 2) ubicato in posizione centrale del Centro storico e in prossimità di tutti i servizi;
- 3) ottimo stato di conservazione del complesso immobiliare, recentemente oggetto di interventi post-sima;
- 4) accesso pedonale da Piazza Andrea Costa e da Corte dei Liutai;

### Aspetti deprezzanti:

- 1) mancanza di comodo parcheggio;
- 2) necessità di effettuare interventi manutentivi, di messa a norma degli impianti, ammodernamento dei servizi igienici;
- 3) mancanza di ascensore.

## Criterio e metodologia estimativa

I valori OMI di riferimento, per il Comune di Pieve di Cento, riferiti al primo semestre 2022 sono i seguenti:

**FASCIA CENTRALE/CAPOLUOGO - Microzona centrale 1: valori compresi tra 850,00 €/mq e 1.350,00 €/mq per abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE.**

Alla data di stima, dall'indagine conoscitiva presso Agenzie immobiliari operanti nel territorio, è emerso che, in riferimento ad immobili simili completamente ristrutturati, ubicati nel centro storico, il valore di mercato varia dai 1600€/mq ai 1850€/mq.

Tenuto conto dello stato conservativo (MEDIOCRE), degli aspetti valorizzanti e deprezzanti degli immobili in oggetto e valutando un valore lordo di ristrutturazione per gli stessi, variabile da 900€/mq a 1000€/ mq, si ipotizzano i seguenti valori unitari medi riferiti alle unità immobiliari:



# Comune di Pieve di Cento

III Settore – Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



unità immobiliare	piano	SLV	Valore unitario di mercato
Unità A sub.22	primo	108	750 €/mq
Unità B sub.25	secondo	110	700 €/mq
Unità C sub.26	secondo	119	700 €/mq

## 4. VALORE COMMERCIALE FINALE DELLE UNITÀ' IMMOBILIARI

unità immobiliare	piano	SLV	Valore di mercato
Unità A sub.22	primo	108	€ 81.000,00
Unità B sub.25	secondo	110	€ 77.000,00
Unità C sub.26	secondo	119	€ 83.300,00

## 5. VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

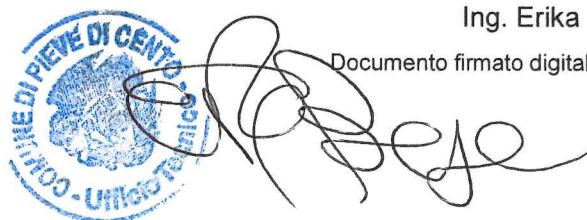
Il valore immobiliare complessivo delle tre unità assomma a € 241.300,00 che si arrotonda a € 240.000,00 (duecentoquarantamila euro/00).

Pieve di Cento, 01/03/2023

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE

Ing. Erika Bega

Documento firmato digitalmente



### Allegati:

Estratto di mappa catastale;  
Documentazione fotografica;  
Planimetrie catastali;  
Decreto di autorizzazione all'alienazione 2023.

