

## PERIZIA DI STIMA

Committente:

**CAVE RENO SRL**

**Via degli Agresti n. 6 – 40123 Bologna**

**P. IVA 00308940378**

**N. R.E.A. BO - 35605**



Elenco immobili oggetto di stima:

- **COMUNE DI BOLOGNA, VIA DEL TRIUMVIRATO**  
(Catasto Terreni: Foglio 12 / Mappali 63, 152, 153, 308, 310, 313, 315, 408, 411, 476)
- **COMUNE DI SASSO MARCONI, VIA PONTE ALBANO N. 61**  
(Catasto Fabbricati: Foglio 64 / Mappale 115 / Sub 1, 2;  
Catasto Terreni: Foglio 64 / Mappali 135, 146, 155, 160, 161, 186, 467, 468, 469, 470)

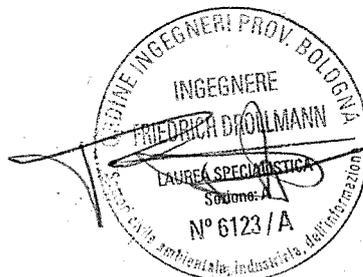
Perito estimatore:

**ING. FRIEDRICH DROLLMANN**

**Via Ghiselli n. 6 - 40134 Bologna**

**C.F. DRL FDR 71B19 A944B**

**P. IVA 02232941209**



Data:

**23 OTTOBRE 2019**

*Handwritten signature and initials.*

## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. SOPRALLUOGHI**
- 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- 5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA**
- 6. DATI URBANISTICI**
- 7. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**
- 8. METODO INDIRETTO**
- 9. METODO DIRETTO**
- 10. CONSIDERAZIONI FINALI**

## **ALLEGATI**

- A. Inquadramento territoriale**
- B. Documentazione catastale**
- C. Consistenza dell'immobile**
- D. Stralcio strumento urbanistico**
- E. Quotazioni immobiliari di riferimento**
- F. Estratto dati Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Bologna**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Friedrich Drollmann, nato a Bologna il 19/02/1971 e residente a Bologna in via Ghiselli n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bologna al n. 6123/A, è stato incaricato da:

- CAVE RENO SRL, con sede in Bologna, in via degli Agresti n. 6, P. IVA 00308940378, N. R.E.A. BO - 35605,

di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili:

- 1) Terreni posti in Comune di Bologna in via del Triumvirato, identificati al Catasto Terreni con i riferimenti: Foglio 12 / Mappali 63, 152, 153, 308, 310, 313, 315, 408, 411, 476;
- 2) Complesso immobiliare, del tipo corte agricola, sito in Comune di Sasso Marconi in via Ponte Albano n. 61 identificato al Foglio 64, Mappale 115, Sub 1, 2;
- 3) Terreni posti in Comune di Sasso Marconi in via Ponte Albano, identificati al Catasto Terreni con i riferimenti: Foglio 64 / Mappali 135, 146, 155, 160, 161, 186, 467, 468, 469, 470.

## 2. SOPRALLUOGHI

Ai fini della perizia sono stati effettuati sopralluoghi nei mesi di luglio e agosto 2019, al fine di valutare lo stato delle aree.

## 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni immobiliari oggetto di stima sono costituiti da:

- 1) un'area a verde posta al margine nord del centro abitato di Bologna, in adiacenza all'asse tangenziale / autostrada A14, in ambito di valore naturale e ambientale; il RUE del Comune di Bologna classifica l'area come Ambito di valore naturale ed ambientale; essa inoltre si trova quasi totalmente in fascia di tutela fluviale e quindi totalmente inedificabile (la parte fronte rotonda Faccioli è fuori dalla fascia di tutela fluviale ma è in fascia di rispetto stradale), nell'area è prevista una servitù di passaggio in fase di definizione con la Marconi Express, quale via di fuga per l'infrastruttura ferroviaria denominata People Mover;



- 2) un complesso immobiliare del tipo corte colonica posto a Sasso Marconi, al margine est del capoluogo, in una zona residenziale inserita in zona agricola periurbana, in prossimità degli assi stradali sopraelevati SS 64 variante e A1;
- 3) un'area a Sasso Marconi, al margine est del capoluogo, in zona agricola periurbana, in prossimità degli assi stradali sopraelevati SS 64 variante e A1.

(vedi allegato A – Inquadramento territoriale)

#### **4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di perizia sono:

- 1) terreni agricoli in ambito di valore naturale e ambientale caratterizzati da vari gradi di vincolo dovuti alle fasce di pertinenza fluviale e/o stradale; il terreno non ha valore dal punto di vista dello sfruttamento da parte dell'attività agricola ma come area potenzialmente utile allo sviluppo delle infrastrutture poste nelle vicinanze;
- 2) una corte colonica di circa 400 mq di superficie lorda, in base alla documentazione catastale, in ambito periurbano, col forte vincolo della presenza delle infrastrutture stradali su viadotto nelle immediate vicinanze; la corte colonica ha valore come edifici esistenti ancorché con caratteristiche fatiscenti oppure come area in ambito U4 per cui il RUE del Comune di Sasso Marconi prevede una potenziale trasformazione con  $UF = 0,40$  mq/mq per una Sf di circa 2.600 mq, per una potenzialità edificatoria stimata di circa 900 mq di Su;
- 3) un'area a verde in ambito agricolo periurbano, col forte vincolo della presenza delle infrastrutture stradali su viadotto nelle immediate vicinanze.

(vedi allegato C – Stralcio strumento urbanistico)

#### **5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA**

Come desumibile dalla documentazione catastale allegata alla presente perizia, i beni immobili in oggetto hanno la seguente consistenza:

- |   |             |
|---|-------------|
| 1) Bologna, foglio 12:  | mq 7.65.95; |
| 2) Sasso Marconi, foglio 64, mappali 135, 467, 469:                     | mq 1.48.27; |
| 3) Sasso Marconi, foglio 64, mappali 146, 155, 160, 161, 186, 468, 470: | mq 69.75.   |

(vedi allegato B - Documentazione catastale)



## 6. DATI URBANISTICI

Di seguito si riporta una descrizione dal punto di vista urbanistico dei beni immobili oggetto di stima:

- 1) I terreni posti in Comune di Bologna in via del Triumvirato a fianco della tangenziale / autostrada A14 ricadono in Ambito di valore naturale e ambientale, parte del territorio rurale in cui la presenza di serbatoi di naturalità e un'alta qualità ambientale assumono oggi un valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola e costituiscono i capisaldi della rete ecologica principale; come rappresentato nella tavola del Sistema delle dotazioni ecologiche e ambientali, questi Ambiti comprendono i corridoi ecologici territoriali (fiume Reno); gli obiettivi del PSC sono la conservazione e l'incremento della biodiversità favorendo le dinamiche naturali, per assicurare gli equilibri ambientali, tutelare le risorse, evitare processi insediativi in situazioni di pericolosità; sono consentite le attività agricole, e anche quelle turistiche e ricreative, purché compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi; in riferimento alle modalità di intervento, il POC coordinerà gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostruzione degli equilibri idraulici e idrogeologici con le previsioni relative alle trasformazioni insediative e infrastrutturali, il RUE disciplinerà le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, regolando le destinazioni d'uso, stabilendo le condizioni per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, per la nuova costruzione di edifici connessi allo svolgimento delle attività compatibili, escludendo comunque la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo su fondi agricoli che ne siano sprovvisti; le aree sono soggette in parte a vincolo fluviale e in parte a vincolo stradale.
- 2) La corte colonica di via Ponte Albano n. 61 in Comune di Sasso Marconi, si trova in zona U4 appartenente alle zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità; si tratta di tessuti costituenti la maggior parte delle zone residenziali negli ambiti urbani consolidati, costituiti da aree edificate e da aree libere intercluse; sono previsti i seguenti parametri edilizi:
  - edificabilità massima con indice UF = 0,40 mq/mq;

- la possibilità di piena utilizzazione dell'indice è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali disposte;
- ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle nuove unità abitative (ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 6 per ciascuna unità edilizia;
- usi ammessi: C1, C4, C5, D1, D2, usi appartenenti alla funzione R, usi appartenenti alla funzione S, T1, T2, Z1, Z3;
- interventi ammessi: tutti i tipi di intervento;
- modo di attuazione: attuazione edilizia diretta;
- dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi;
- la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite di un incremento massimo del fabbisogno di parcheggio pubblico, che non sia direttamente soddisfacibile nell'area, del 30% di quello generato complessivamente nell'unità edilizia di pertinenza;
- prescrizioni morfologiche: altezza massima: 11 m;
- prescrizioni ecologiche ambientali: la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%; è richiesto il mantenimento o la realizzazione, nei lotti liberi, di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito all'art. 9.179.

3) I terreni di via Ponte Albano in Comune di Sasso Marconi, esterni all'area di pertinenza della corte colonica (mappali 135, 467, 469), di superficie pari a 14.827 mq, sono in ambito agricolo periurbano di tipo B, periurbano comunale; rappresentano un'area agricola attualmente a bosco.

## 7. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Lo scopo della presente perizia tecnico-estimativa, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare la seguente metodologia utilizzata nella prassi estimale:

- Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) per la corte colonica sita in via Ponte Albano n. 61 in Comune di Sasso Marconi;
- Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) per gli altri beni immobili.

Quest'ultimo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando immobili simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

## 8. METODO INDIRETTO

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile:

- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione.

Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$Va = [Vf - (K1+K2+Int. 1+P)] / (1+r)^n$$

dove:

- Va= valore attuale dell'immobile;
- Vf= valore del prodotto edilizio finito;
- K1, K2, K3= sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali e degli oneri di urbanizzazione, ecc.;
- Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene;
- P= profitto netto dell'imprenditore;
- $(1+r)^n$  = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico;
- r= interessi;
- n= tempo di realizzazione in anni.



*Romolo*

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il Vf rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K, sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'immobile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione. La valutazione dell'immobile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Si è valutato il valore del prodotto edilizio finito, in base alla destinazione d'uso, sulla base dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare 2017 FIAP della Provincia di Bologna nella zona in oggetto: valore di mercato pari a circa 2.200 €/mq SLV.

Per quanto riguarda i costi di costruzione degli edifici si sono presi valori parametrici significativi: 1.200 €/mq SLV. Il valore è in linea con i parametri di riferimento indicati dalla letteratura di settore.

In riferimento alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, il sottoscritto può fare affidamento su altri interventi edilizi realizzati e conclusi per interventi simili in Comune di Sasso Marconi con gli strumenti urbanistici vigenti.

Di seguito si riporta il dettaglio della valutazione con il metodo indiretto.



Valore del prodotto finito Vf

Rif.	Destinazione d'uso	Su (mq)	Coeff. conv. SLV / Su	SLV (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
1	Residenziale (1a)			900,00	2.200,00	1.980.000,00
2	<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>0,00</b>		<b>900,00</b>		<b>1.980.000,00</b>

Valore dei costi

	Voce			Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
3	Costo di costruzione - Edifici			900,00	1.200,00	1.080.000,00
4	Oneri tecnici (7%)					75.600,00
5	Oneri di urbanizzazione			690,00	150,00	103.500,00
6	Monetizzazione PU residenza (30% Su)			207,00	185,00	38.295,00 *
7	Interessi passivi (5%)					64.869,75
8	<b>TOTALE COSTI</b>					<b>1.362.264,75</b>

9	Utile di impresa =		20,0%	del valore del prodotto finito Vf		
10	Tempo di realizzazione =		4	anni		

11	<b>VALORE ATTUALE (Va)</b>			<b>182.422,14</b>		
12	Valore attuale unitario			202,69		

13	ROS (Return on sales)					22%
----	-----------------------	--	--	--	--	-----

NOTE

\* valore tabellare in vigore per la monetizzazione nel Comune di Sasso Marconi per il parcheggio pubblico

## 9. METODO DIRETTO

La metodologia di stima è stata condotta mediante indagine di mercato effettuata sul territorio, presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari. Dai dati raccolti gli stessi hanno indicato:

- Bologna, foglio 12, terreni di superficie totale pari a mq 7.65.95:
  - 13.500 €/ha (pari alla metà del valore minimo di un seminativo irriguo in Comune di Bologna, secondo l'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Bologna); il valore tiene conto dell'elevato grado di vincolo dei terreni in oggetto e del ridotto potenziale di trasformazione a medio/lungo termine in conseguenza della vicinanza a infrastrutture di primaria importanza; il valore tiene altresì conto del potenziale valore perequativo dell'area proprio in conseguenza dell'adiacenza alle infrastrutture suddette (autostrada/tangenziale, people mover).
- Sasso Marconi, foglio 64, mappali 135, 467, 469, terreni di superficie totale pari a mq 1.48.27:
  - 15.500 €/ha (pari al valore medio di un prato in Comune di Sasso Marconi, secondo l'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Bologna); il valore tiene conto delle caratteristiche di scarsa rilevanza delle aree in oggetto, in conseguenza della minima

vocazione agricola, del ridotto potenziale di trasformazione, della vicinanza di infrastrutture rilevanti.

Pertanto, moltiplicando i valori unitari indicati per le relative superfici, risulta:

Voce	St (mq)	SLV / Su (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Comune di Bologna Via del Triumvirato Terreni foglio 12	76.595,00		13.500,00	103.403,25 €
Comune di Sasso Marconi Via Ponte Albano n. 61		900,00	200,00 €	180.000,00 €
Comune di Sasso Marconi Via Ponte Albano Terreni foglio 64, m 135, 467, 469	14.827,00		15.500,00 €	22.981,85 €
<b>TOTALE COSTI</b>				<b>306.385,10 €</b>

## 10. CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce dei parametri e considerazioni fin qui descritti, lo scrivente riepiloga di seguito i dati individuati, inerenti il più probabile valore di mercato, riferito ai beni immobili in oggetto:

**Valore: Va = € 300.000,00 (euro trecentomila/00)**

Premesso che:

- per "valore di mercato", per i beni immobili, si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni (rif. Regolamento (UE) N. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012);
- per "valore di immediato realizzo", per i beni immobili, si intende un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative alla esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti (entro 3-6 mesi) e in condizioni sfavorevoli per il

venditore, inteso come valore di smobilizzo in una situazione straordinaria di vendita che non costituisce una configurazione di valore vera e propria;

- che il valore di mercato, per i beni in oggetto, è stimato pari a € 300.000,00;

considerato:

- che in riferimento allo stato di conservazione degli immobili più frequentemente compravenduti, solo il 16% circa è rappresentato da immobili da ristrutturare, e che quindi l'immobile in oggetto rientra tra quelli meno frequentemente compravenduti;
- che in riferimento alle risorse maggiormente utilizzate per l'acquisto, le risorse in proprio, necessarie in quota significativa per l'acquisto in tempi rapidi di beni da sviluppare, solo il 18% circa è rappresentato dall'utilizzo di risorse interne;
- le particolari condizioni e ubicazione del bene, con elevato numeri di vincoli infrastrutturali che riducono il numero dei potenziali interessati acquirenti;

il sottoscritto ritiene che:

- il tempo di realizzo per la valorizzazione dei beni in oggetto al valore di mercato stimato sia pari a **12-18 mesi**;
- il valore di immediato realizzo sia pari al 70% del valore di mercato stimato, ossia pari a € **210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)**.



In conclusione si riportano di seguito i dati significativi:

- Valore di mercato	€ 300.000,00
- Tempo di realizzo del valore di mercato	12-18 mesi
- Tempo di immediato realizzo	3-6 mesi
- Sconto per l'immediato realizzo rispetto al valore di mercato	30%
- Valore di immediato realizzo	€ 210.000,00



Di seguito vengono riportati tutti gli allegati, i quali sono parte integrante della presente perizia.

La presente perizia di stima è stata redatta sulla base delle informazioni fornite dalla società committente, delle visure catastali, degli atti amministrativi recuperati e di nostre ricerche di mercato sviluppate nell'areale di riferimento.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Bologna, 23 ottobre 2019

Ing. Friedrich Drollmann



REPERTORIO N. 446

VERBALE DI GIURAMENTO ED ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila venti il giorno ventisette del mese di luglio

27/07/2020

In Bologna, nel mio studio in Via del Monte n. 8

Innanzi a me Dott.ssa **Rossella Palermo**, Notaio residente in Bologna,

iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, con Studio in Via del Monte n.8

E' PRESENTE:

- **FRIEDRICH Ing. DROLLMANN**, nato a Bologna il 19 febbraio 1971 ed  
ivi residente in Via Ghiselli n.6, con studio in Bologna, Piazza di Porta  
Maggiore n. 5, codice fiscale DRLFDR71B19A944B, p.iva  
02232941209, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bolo-  
gna al n° 6123/A.

Il medesimo, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio so-  
no certo mi presenta la relazione peritale (compresa di allegati) dallo  
stesso predisposta in data 23 ottobre 2019 chiedendo di asseverarla  
con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio, ammonisco ai sensi di legge il Com-  
parente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPE-  
RAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO  
CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Di ciò faccio constare con il presente verbale, del quale ho dato lettura  
al Comparente.

Il presente atto è scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su due facciate di un foglio, sottoscritto dal Comparente e da me Notaio.

*Fredrick T. Thomson*

*Ronald S.*

