ZERO ASSOCIATI

C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna

Perizia di stima del valore immobiliare di edificio ad uso terziario

Comune di Bologna
Via Canova n.24-28-30

2016

23.12.2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OGGETTO: Perizia estimativa del valore immobiliare di un fabbricato ad uso terziario, sito in Comune di Bologna in via Canova n.24-28-30.

Proprietà: C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna – Via Canova, 24 - Bologna

Io sottoscritto Dott. Ing. Lorenzo Donati, C.F. DNTLNZ69T02A944L, socio dello studio Zero Associati con sede in via Emilia Ponente n.221/A a Bologna, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri di Bologna al n. 5286/A, facendo seguito all'incarico ricevuto, in data 14 dicembre 2016 ho eseguito un sopralluogo nell'immobile di cui all'oggetto ed ho potuto accertare quanto segue.

PREMESSA

Lo scopo della presente perizia è di individuare il valore di mercato della porzione di proprietà C.A.S.E.R., stimando anche il più probabile valore di realizzo nell'eventuale opportunità di frazionarla in più unità immobiliari indipendenti.

INQUADRAMENTO DEL COMPARTO NEL TERRITORIO

Il fabbricato si trova nel quartiere Mazzini – Due Madonne, in posizione facilmente raggiungibile sia dai mezzi pubblici che dalle auto private. L'area infatti è prospiciente alla tangenziale di Bologna, nelle vicinanze degli ingressi 11 e 12, alle autostrade che portano in direzione Ancona, Milano e Padova, e la strada San Vitale, che conduce fino a Ravenna.

Il lotto si trova di fronte all'Ufficio Postale Due Madonne, separato da un ampio parcheggio per macchine e moto. Il prospetto opposto dell'edificio è separato dalla tangenziale da un'area verde: l'affaccio sulla strada a scorrimento veloce ha portato a contemplare, nell'atto di provenienza, l'opportunità di localizzare insegne pubblicitarie.

La zona in cui si inserisce il fabbricato è prettamente residenziale. Percorrendo Via Due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Madonne è possibile raggiungere il centro commerciale Fossolo, ove sono presenti punti di ristoro. Nelle vicinanze trova sede anche il centro Commerciale "Pianeta", in prossimità dell'Uscita 11 della tangenziale, ove si trova anche la stazione della linea ferroviaria regionale "Bologna Via Larga", che collega Bologna con Portomaggiore e Budrio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui risiede la sede di C.A.S.E.R. è stato costruito con Permesso di Costruire 245/62 del 26 gennaio 2005. La porzione oggetto di stima è collocata sia al piano terra, ove trovano sede gli ingressi, le sale riunioni con annessa reception ed un archivio, sia al piano primo, ospitante la reception e gli uffici.

L'accesso agli uffici del piano primo è garantito dalla presenza di tre vani scale, due dei quali ad uso esclusivo (ma solo uno dotato di ascensore) aventi civico n.24 e n.28; il terzo è dotato di ascensore ed è di proprietà pro-quota, corrispondente al civico n.30.

Dal civico n.24 si accede al piano terra alle due sale riunioni, capaci di ospitare oltre 150 posti a sedere. Fanno parte del piano terra anche i servizi igienici (uno per diversamente abili e altri due dotati di antibagno), un locale guardaroba ed uno spazio allestito a bar, con bancone, frigo e lavello. I servizi hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre le pareti dei locali sopra descritti sono tutti verniciati con tinta lavabile. Dalla sala riunioni meno capiente si accede ad un locale destinato a zona ristoro per i dipendenti, attrezzata con lavello, piastra scaldante e frigorifero. Questo spazio è comunicante con l'archivio in cui trovano posto anche un servizio igienico dotato di antibagno. L'archivio non è dotato di impianto sprinkler. L'accesso all'archivio è possibile anche dall'ingresso avente civico n.28. Tutti i locali siti al piano terra hanno pavimentazione in gres porcellanato, mentre gli atrii e le scale sono in granito.

Dai vani scale aventi civico n.24-28-30 si accede al piano primo, ospitante gli uffici della sede, le cui partizioni sono realizzate con pareti in cartongesso. Il pavimento è di tipo galleggiante. Vi è anche una sala riunioni di circa 50 mq, uno spazio ristoro a ridosso del vano scale con sedute e macchine distributrici, la reception con area d'attesa. A servizio degli uffici al piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trovano sede anche tre salette riunioni, convertibili in uffici, e n.6 servizi igienici.

Dal vano scale del civico n.24 si accede anche ad un blocco uffici indipendente, opposto allo spazio uffici con reception, di circa 250 mq, costituito da sette uffici, un vano ripostiglio e un angolo arredato per l'attesa. Gli uffici sono serviti da due servizi igienici. Il pavimento è di tipo galleggiante per permettere la massima elasticità nella distribuzione dei posti di lavoro.

Molto importante sottolineare che nel vano scale con civico n.24 è presente l'ascensore che permette il raggiungimento del piano primo anche a persone diversamente abili, mentre nell'atrio del civico n.28 vi è lo spazio per collocarlo ma non è mai stato realizzato.

I locali sopra descritti sono tutti collegati da spazi e corridoi comuni, che consentono di ipotizzare una suddivisione, ai vari piani, in sei diverse unità indipendenti, che comunque presuppongono la realizzazione di alcuni lavori per permettere il rispetto delle normative vigenti.

Le diverse partizioni possono essere così realizzate (vedasi le planimetrie allegate alla presente relazione):

- civico 24, piano terra: mq 373 circa. Spazio ora destinato alle sale riunioni. Per accogliere uffici è presumibilmente necessario aprire nuove finestre sul lato esterno della "sala dei cento";
- civico 28, piano terra: mq 201 circa, avente ora destinazione catastale a magazzino. Spazio ora destinato ad archivio, con saletta ristoro. E' necessario realizzare un secondo servizio igienico e provvedere ad allacciare diversamente l'utenza acqua della sala ristoro (ora collegata al wc della zona sala riunioni).
- civico 24, piano primo: mq 255. Spazio indipendente, dotato attualmente di sette uffici e due servizi igienici. Afferente a questa unità anche una porzione di terrazzo di mq 111.
- civico 24, piano primo: mq 403. Comprende l'attuale reception, una sala riunione, sette uffici e due servizi igienici. Inoltre fa parte di questa unità parte del terrazzo esistente, di circa 110 mq.
- Civico 28, piano primo: mq 290. Questa porzione è composta da sei uffici, una sala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riunioni e servizi igienici nella zona del vano scale, che risulta essere ad uso esclusivo di questi uffici. L'accesso ai locali ad oggi non è garantito da un ascensore, anche se è previsto il vano nell'atrio di ingresso.

- Civico 30, piano primo: mq 346 circa. Porzione contenente sei uffici, un'ampia sala riunioni, e due servizi igienici. Il vano scale è dotato di ascensore.

Per gli uffici siti al piano primo, al fine di rispondere ai requisiti minimi di legge relativi alle vie di fuga, è opportuno considerare la necessità di realizzare scale di sicurezza esterne.

Tutte le unità sopra descritte, realizzabili con costi di lavorazione non eccessivi, sono dotati di impianto di riscaldamento indipendente: infatti attualmente tutti gli uffici sono scaldati mediante ventilconvettori alimentati da sei caldaie stagne a gas metano. Il raffrescamento estivo è invece garantito da pompe di calore.

Strutturalmente il fabbricato è realizzato con elementi in cemento armato, tamponato esteriormente da pannelli prefabbricati. Le pareti interne sono parzialmente in muratura, intonacate e tinteggiate. Le partizioni degli uffici, come descritto in precedenza, sono in cartongesso. Alcune porzioni dei solai di copertura hanno finitura in legno a vista. Molti locali sono dotati di controsoffitti in cartongesso fonoassorbenti. Gli infissi sono in alluminio, con elementi oscuranti tipo "brise-soleil" motorizzati e vetri basso emissivi. Impiantisticamente gli uffici sono dotati di sistema antintrusione, sono cablati e collegati sia ad una rete interna, sia alla rete internet. Nelle sale riunioni del piano terra è presente un sistema di video proiezione.

Esternamente al fabbricato vi è una zona privata ad uso parcheggio, chiusa da una sbarra motorizzata, dove trovano spazio n.30 posti auto e alcuni posti moto, oltre ad una zona verde dotata di impianto di irrigazione, ove sono presenti diverse alberature.

Complessivamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione, sia da un punto di vista strutturale che nelle finiture.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI COMMERCIALI:

Secondo consuetudine locale, le superfici sono computate con misura delle sole porzioni esclusive al lordo dei muri, con pertinenze ed accessori calcolate al 60% (atri di ingresso ad uso esclusivo), al 30% (terrazzi > 10 mq), mentre per i posti auto esterni si darà una valutazione a corpo, sulla base dei valori di mercato.

Dal controllo dei disegni ricevuti dalla proprietà e dalla verifica eseguita in loco, lo stato attuale ha superficie lorda vendibile pari a mq 2.029,86.

Di seguito si allega la tabella delle superfici, considerando di dividere gli spazi sede di C.A.S.E.R. in sei unità (vedi planimetrie allegate alla presente).

Via Canova, 24-28-30 - Bologna

	A		Superficie atri di pertinenza	terrazzo > 10 mq	posti auto	B	A+B
Unità	Superficie Commerciale 100%	Superficie accessoria	S.A. al 60%	S.A. al 30%		Totale S.A.	totale
1	373,49						373,49
2	201,47						
		3,97	2,38			2,38	203,85
3	255,91						
		8,24	4,94				
		111,29		33,39		38,33	294,24
4	403,18						
		8,24	4,94				
		110,30		33,09		38,03	441,21
5	290,21						
		28,40	17,04			17,04	307,25
6	346,92						346,92
p.a.					30,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							1 966,97

La differenza di metratura tra le due soluzioni richieste risiede nell'impossibilità di calcolare tra le superfici di vendita degli spazi di utilizzo comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari che costituiscono la sede di C.A.S.E.R., con le relative aree cortilive, sono censite catastalmente al Foglio 222, mappale 512:

- Sub. 36, categoria D/8;
- Sub. 37, categoria D/8;
- Sub. 38, categoria C/2;
- Sub. 39, categoria A/10.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito su un terreno in diritto di proprietà con rogito notarile del 28/07/2007, rep. 30673/11278, a ministero Prof. Pietro Zanelli.

La realizzazione dell'immobile è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n. 245/62 del 26 gennaio 2005, successivo Permesso di costruire 6/2/2006 n.2659/2 e Denuncia di Inizio Attività n. 240435/06 del 30 ottobre 2006. La richiesta di ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità è stata presentata il 20 aprile 2007, P.G. 95530/07.

Nel sopralluogo eseguito si è constatata la difformità tra elaborati grafici e stato di fatto, in quanto sono stati realizzati sia al piano terra che al piano primo piccoli vani tecnici.

In allegato alla presente si riporta l'estratto informativo della disciplina urbanistica del Comune di Bologna, nel quale sono riportati gli usi ammessi e quelli oggetto di verifica di ammissibilità, nel caso si voglia procedere con il cambio d'uso dei locali.

Usi ammessi: (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee; (1b) abitazioni collettive; (2d) attività di recupero, deposito, trattamento di materiali; (3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi ed attività; (6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero; (7a) servizi alla popolazione di livello locale; (4c) commercio in medio-piccole strutture; (4d) commercio in strutture di vicinato; (4e) laboratori di artigianato alimentare; (4g) garage ed autorimesse private a pagamento; (5c) attività di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubblico esercizio.

Usi soggetti a verifiche di ammissibilità: (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica; (3a) attività direzionali in strutture complesse; (7b) servizi alla popolazione di livello sovra scolare; (7c) servizi per la formazione universitaria; (4b) commercio in medio-grandi strutture; (4f) distributore di carburante.

VALUTAZIONE DI MERCATO DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE E NELL'IPOTESI DI FRAZIONAMENTO IN N.6 UNITA'

Si ritiene che l'operazione possa essere valutata attraverso metodo comparativo con immobili simili per tipologia e caratteristiche, posti in zone limitrofe a quello in oggetto, di cui sono noti valori di trattative o di compravendita effettivamente concluse. Tra le fonti si sono utilizzate qualificate Agenzie di mediazione operanti nella zona, indicazioni estratte da banche dati di Osservatori immobiliari e conoscenza diretta del mercato. Le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio attribuiscono al Comune di Bologna, fascia Periferica Mazzini – Fossolo, codice di zona D4, microzona catastale n.5 con prevalenza di abitazioni di tipo economico, valori minimi e massimi rispettivamente di €/mq 1.800 e €/mq 2.400, per uffici in normale stato di conservazione.

Per la medesima zona, il borsino immobiliare del mese di dicembre 2016 attribuisce valori di vendita, per uffici in buono stato, compresi in un range di € 1.820,00 e € 2.093,00.

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, e considerando la metratura delle sei unità risultanti dalla possibile divisione degli attuali spazi, lo scrivente attribuisce il valore di €/mq 1.750 alla superficie lorda vendibile delle unità site al piano primo, e di €/mq 1.650 per l'unità 1 localizzata al piano terra, in considerazione anche dei piccoli lavori da eseguire per renderli pienamente conformi alle normative vigenti.

All'unità 2 ora ad uso archivio e censita presso il catasto fabbricato come magazzino, si attribuisce un valore di vendita pari a €/mq 1.300 alla superficie lorda vendibile.

Per quanto concerne i posti auto esterni, si è attribuito agli stessi un valore a stallo, pari a euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.000, per un totale di euro 150.000.

Di seguito si allega la tabella riepilogativa, dalla quale si evince che il valore stimato di vendita, complessivo di tutte le unità e delle pertinenze, ammonta a circa **€ 3.463.000,00 (Euro tremilioniquattrocentosessantatremila/00)**.

Nel caso in cui la vendita riguardi l'intero blocco uffici (così come attualmente in essere), il valore a metro quadro attribuibile subisce un ulteriore ribasso, considerando la grande metratura degli spazi, raggiungendo un valore di € 1.550,00, per un valore di vendita pari a **€ 3.146.000,00 (Euro tremilionicentoquarantaseimila/00).**

Ritengo inoltre utile sottolineare che, per le sopradescritte caratteristiche e consistenza, la porzione immobiliare in oggetto, intesa sia allo stato attuale sia suddivisa nelle sei unità ipotizzate, possa essere considerata di difficile inserimento nel mercato immobiliare, evidenziando che, ad oggi, non esistono condizioni generali da far prevedere una rapida alienabilità in situazioni normali e medie di mercato.

In tal senso si suggerisce, per una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, un ulteriore ribasso del 10% del valore sopra indicato.

Bologna, 28 dicembre 2016

ORDINE INGEGNERI PROV. BOLOGNA
INGEGNERE
LORENZO DONATI
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione A
n° 5286/A
Settori civile, ambientale, industriale, dell'informazione

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie stato attuale
- Planimetrie con ipotesi suddivisione in n.6 unità immobiliari
- Visura catastale ed estratti planimetrici
- Estratto informativo della disciplina urbanistica del Comune di Bologna

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00001791 00007808 W00HZ001
00015004 09/01/2017 13:05:35
4578-00086 6FE1DEE7453DE244
IDENTIFICATIVO : 01130371884144

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale

L'anno 2017, il giorno 16 del mese di GENNAIO, davanti al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Bologna è comparso il perito Sig. Lorenzo Donati, nato a Bologna il 2 dicembre 1969, ingegnere libero professionista, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Bologna al n.5286/A, con Studio presso Zero Associati in Bologna, Via Emilia Ponente n.221/A, e residente in Comune di Bologna, in Via Croce di Camaldoli n.1, identificato con documento Carta d'Identità n. AS 1689011, rilasciato dal Comune di San Lazzaro di Savena il 29/03/2010, il quale chiede di asseverare l'unita perizia composta da n. 10 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 VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO

ORDINE INGEGNERI PROV. BOLOGNA
INGEGNERE
LORENZO DONATI
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione: A
n° 5286
Settori civile, ambientale, industriale, dell'informazione

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO
Roberto Fanini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ZERO ASSOCIATI

Via Canova, 24-28-30 - Bologna

	A		Superficie atri di pertinenza	terrazzo > 10 mq	posti auto	B	A+B	ipotesi di vendita al mq	Valore delle singole unità
Unità	Superficie Commerciale 100%	Superficie accessoria	S.A. al 60%	S.A. al 30%		Totale S.A.	totale		
1	373,49						373,49	€ 1 650,00	€ 616 258,50
2	201,47								
		3,97	2,38			2,38	203,85	€ 1 300,00	€ 265 007,60
3	255,91								
		8,24	4,94						
		111,29		33,39		38,33	294,24	€ 1 750,00	€ 514 921,75
4	403,18								
		8,24	4,94						
		110,30		33,09		38,03	441,21	€ 1 750,00	€ 772 124,50
5	290,21								
		28,40	17,04			17,04	307,25	€ 1 750,00	€ 537 687,50
6	346,92						346,92	€ 1 750,00	€ 607 110,00
p.a.					30,00			€ 5 000,00	€ 150 000,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							1 966,97		€ 3 463 109,85

ORDINE INGEGNERI PROV. BOLOGNA
INGEGNERE
LORENZO DONATI
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione: A
N° 5286 A
Settori civile, ambientale, industriale, dell'informazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 1 – prospetto principale, da Via Canova

Foto 2 – Area parcheggio privato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 3 – Accesso all'area privata dell'immobile

Foto 4 – Prospetto fronteggiante la Tangenziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 5 – Prospetto interno: vista sul terrazzo degli uffici al piano primo

Foto 6 – Prospetto interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 7 – piano terra: Ingresso area 1

Foto 8 – piano terra: sala dei 100 (area 1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 9 – piano terra: seconda sala riunioni (area 1)

Foto 10 – piano terra: sala ristoro (area 2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 11 – piano terra: archivio (area 2)

Foto 12 – piano primo: reception (area 4)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 13 – sala riunioni (area 4)

Foto 14 – terrazzo (area 3 e 4)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 15 – tipico zona uffici

Foto 16 – ufficio con soffitto in legno (area 4)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 17 – piano primo: zona ristoro e accesso area 5

Foto 18 – piano primo: accesso area 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 19 – piano primo: sala riunioni (area 5)

Foto 20 – piano primo: corridoio area 5 e 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 21 – accesso ai servizi igienici (area 6)

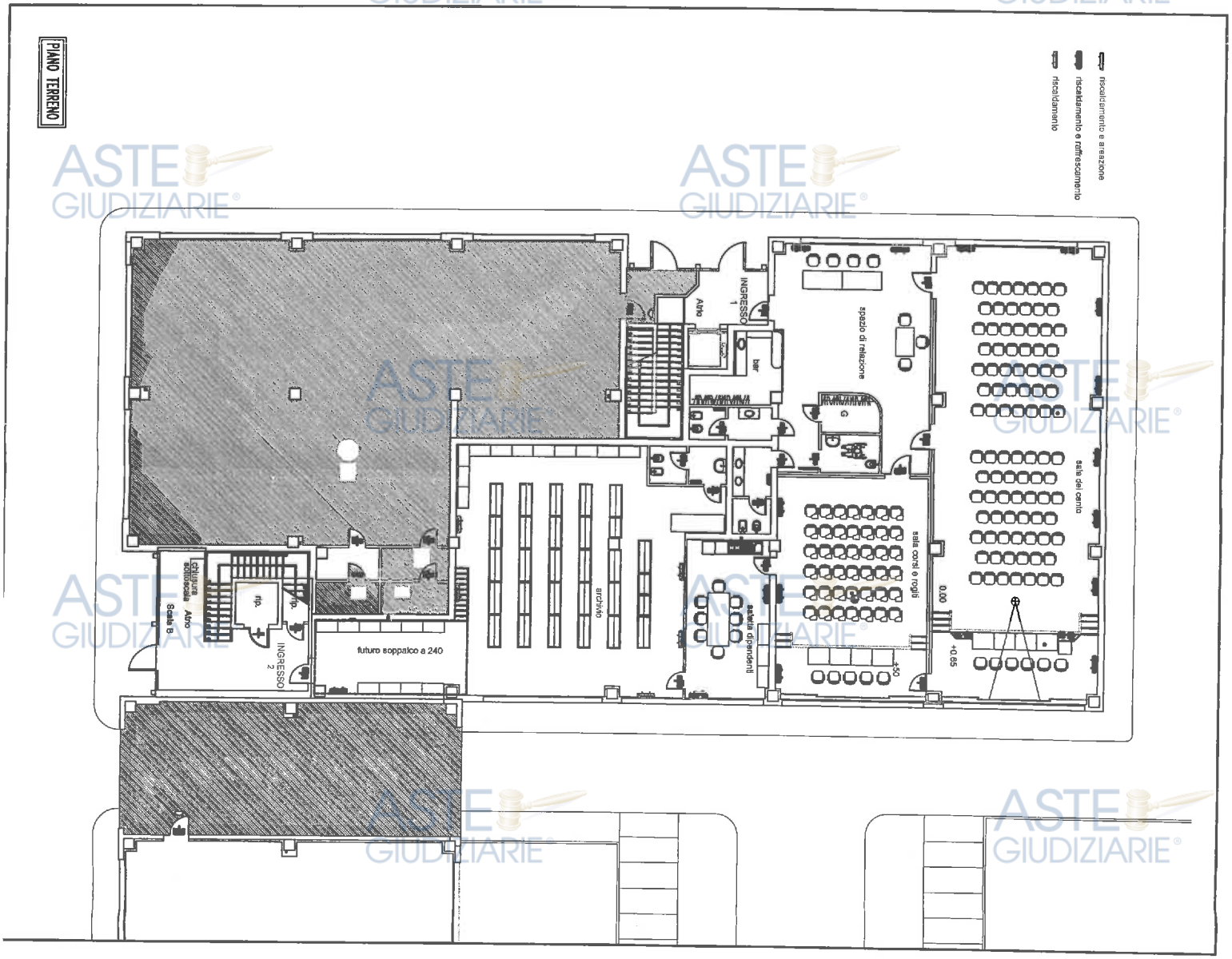
Foto 22 – tipico sui servizi igienici (area 6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIE
STATO ATTUALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

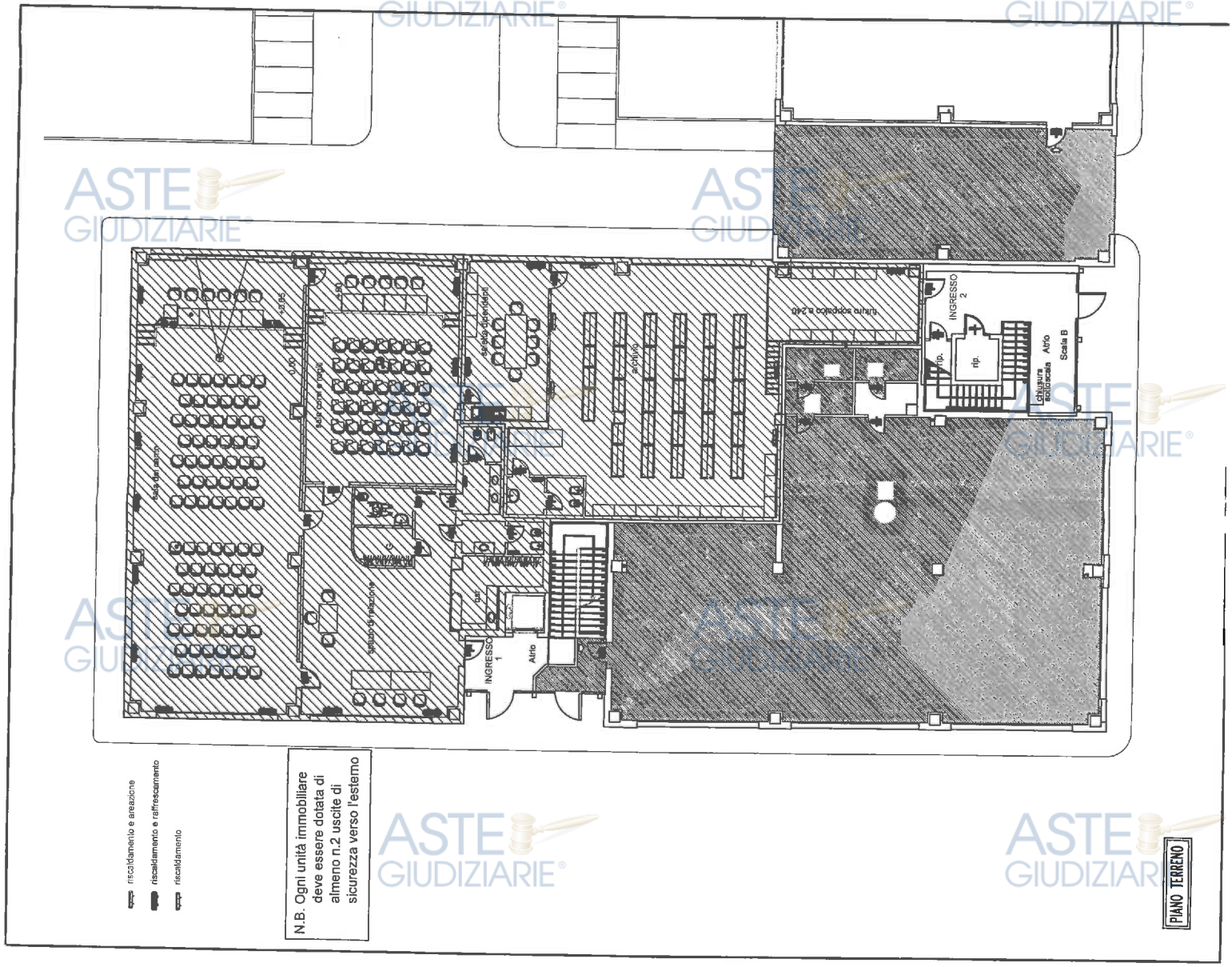
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



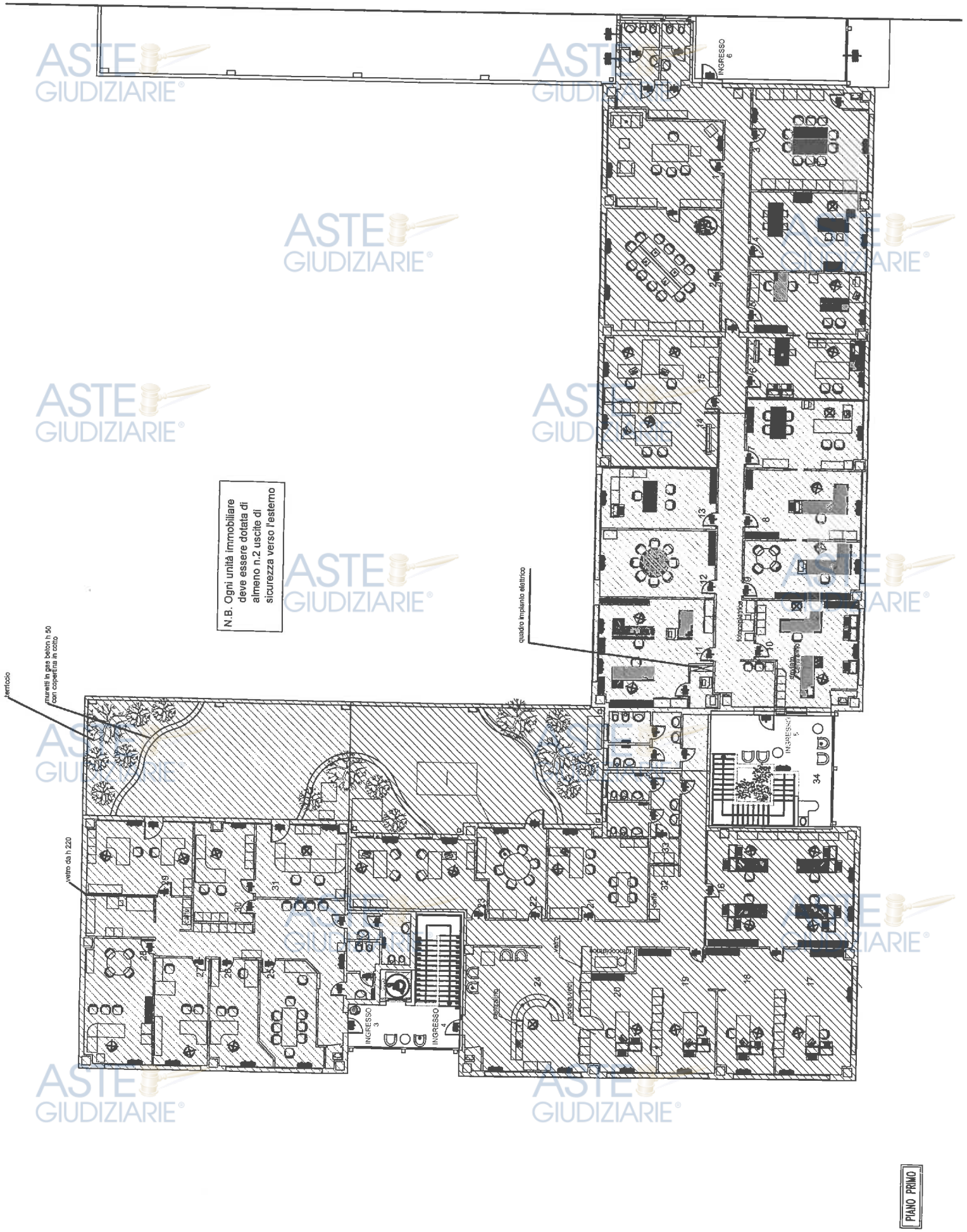
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIE CON IPOTESI SUDDIVISIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISURA CATASTALE
ESTRATTI PLANIMETRICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 23/10/2006
Ora: 9.00.37
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Comune di BOLOGNA (Codice :H1AA)

Protocollo n.: BO0178683

Codice di Riscontro: 0004AX0PP

Tipo Mappale n.: -

Unità a destinazione ordinaria n.: 2

Unità a dest.speciale e particolare n.: 2

Beni Comuni non Censibili n.: 1

Unita' in variazione n.: -

Unità in costituzione n.: 5

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione : DIVISIONE,ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		222	512	4							
2	C		222	512	34	via antonio canova n.24, p.T-1		00				
3	C		222	512	36	via antonio canova n.28, p.T-1	2	D08				12.925,00
4	C		222	512	37	via antonio canova n.24, p.T	2	D08				4.207,50
5	C		222	512	38	via antonio canova n.28, p.T	2	C02	2	185	201	898,12
6	C		222	512	39	via antonio canova n.24, p.1	2	A10	1	8,5	265	4.631,33

Riservato all'Ufficio Ricevuta n.: 000071951/2006 Importo della liquidazione: Euro 200 Data 23/10/2006 Protocollo n.: BO0178683

Operatore Tributario
Gianfranco Montalti

27/08 2007 10:58 Ufficio Provinciale
8-GIU-2007 11:58 DA :PIEDIL - EDILNOVA 051 735684 A:051225921 P.4 003
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: BOLOGNA
Comune di: BOLOGNA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:
BOLOGNA		222	513	

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	via antonio canova	28/A	T			MAGAZZINO COMMERCIALE
10	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
11	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
12	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
13	via antonio canova	30	T-1			BCNC SCALE COMUNI AI SUB. 35 36,44,45,46 E 47.
14	via antonio canova	24	T-1			BCNC SCALE COMUNI AI SUB. 36 37 E 39.
15	via antonio canova	24	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB. 36 37,38 E 39.
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18	via antonio canova	28-30	T			BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
22	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
23	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
24	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
25	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
26	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
27	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
28	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
29	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
30	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
31	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
32	via antonio canova	28-30	T			POSTO AUTO SCOPERTO
33						SOPPRESSO
34						SOPPRESSO
35	via antonio canova	30	T			ATTIVITA' COMMERCIALE
36	via antonio canova	28	T-1			UFFICIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio Provinciale di: BOLOGNA
Comune di: BOLOGNA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
BOLOGNA			222	512		
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
37	via antonio canova	24	T			ATTIVITA' COMMERCIALE
38	via antonio canova	28	T			MAGAZZINO
39	via antonio canova	24	1			UFFICIO
40	via antonio canova	28	T			(BCC) CABINA ELETTRICA COMUNE AI SUB. 71,9,DAL 35 AL 39, DAL 44 AL 52.
41	via antonio canova	30	T			(BCC) CABINA ELETTRICA COMUNE AI SUB. 71,9,DAL 35 AL 39, DAL 44 AL 51.
42	via antonio canova	32	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB. DAL 44 AL 48,
43	via antonio canova	32	T-1			BCNC SCALE COMUNI AI SUB. 48 49, 50 E 51.
44	via antonio canova	30	T			MAGAZZINO
45	via antonio canova	30	T			MAGAZZINO
46	via antonio canova	30	1			UFFICIO
47	via antonio canova	30	1			UFFICIO
48	via antonio canova	32	T			MAGAZZINO
49	via antonio canova	32	T			ATTIVITA' COMMERCIALE
50	via antonio canova	32	1			UFFICIO
51	via antonio canova	32	1			UFFICIO
52	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
53	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
54	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
55	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
56	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
57	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
58	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
59	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
60	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
61	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
62	via antonio canova	33	T			POSTO AUTO SCOPERTO
63	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
64	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
65	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
66	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
67	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
68	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
69	via antonio canova	32	T			POSTO AUTO SCOPERTO
70	via antonio canova	28	T			POSTO AUTO SCOPERTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELABORATO PLANIMETRICO

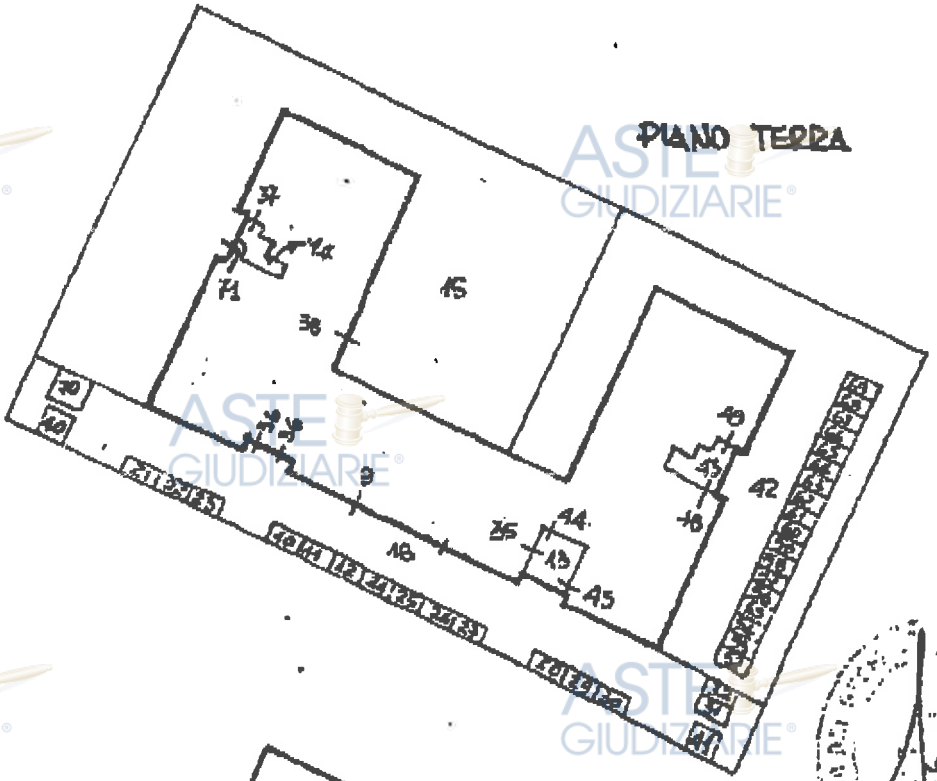
Compilato da:
Gabbi Stefano

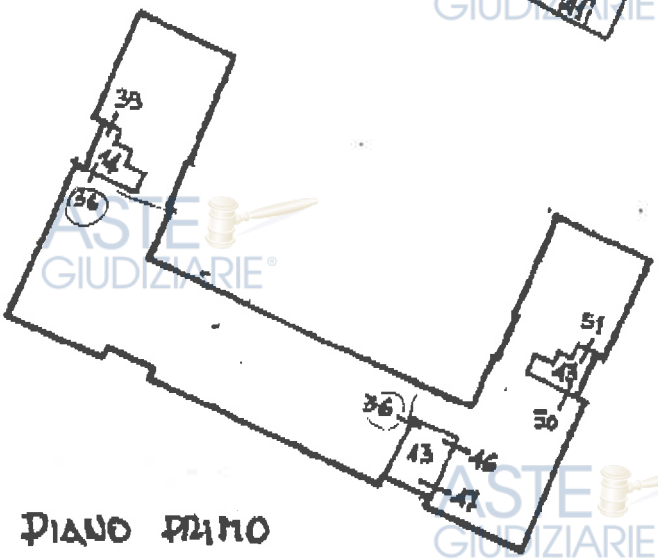
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna N. 2559

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Comune di Bologna	Protocollo n. dal
Sezione: Foglio: 222 Particella: 512	Tipo Mappale n. dal
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000





NORD

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

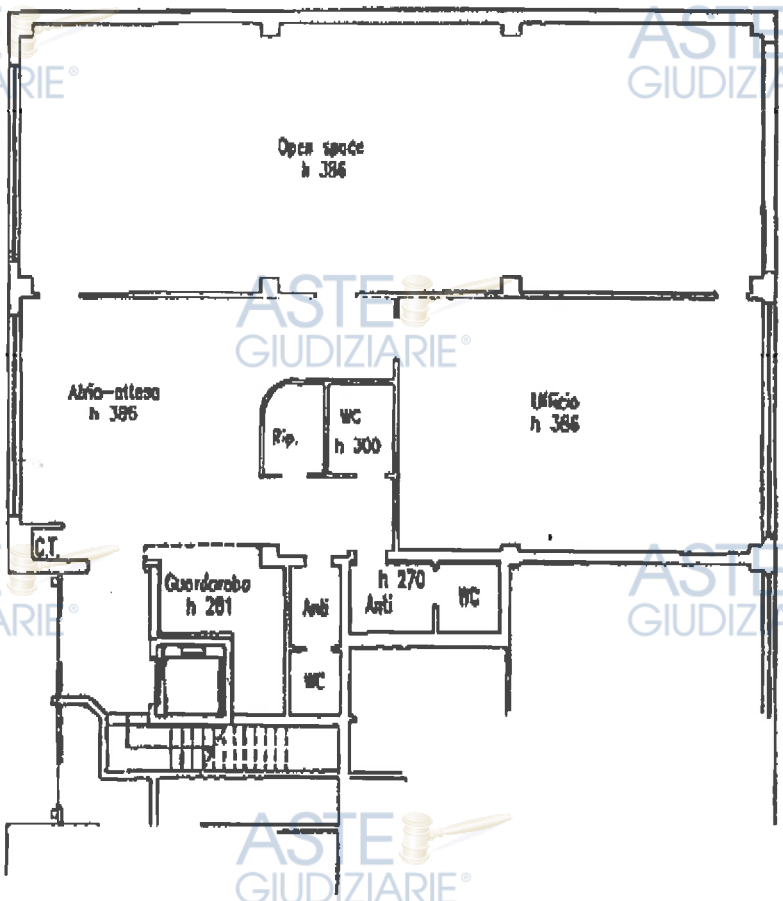
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna
Via Antonio Canova civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 222
Particella: 512
Subalterno: 37

Compilata da:
Gobbi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bologna N. 2353

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA

NORD

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

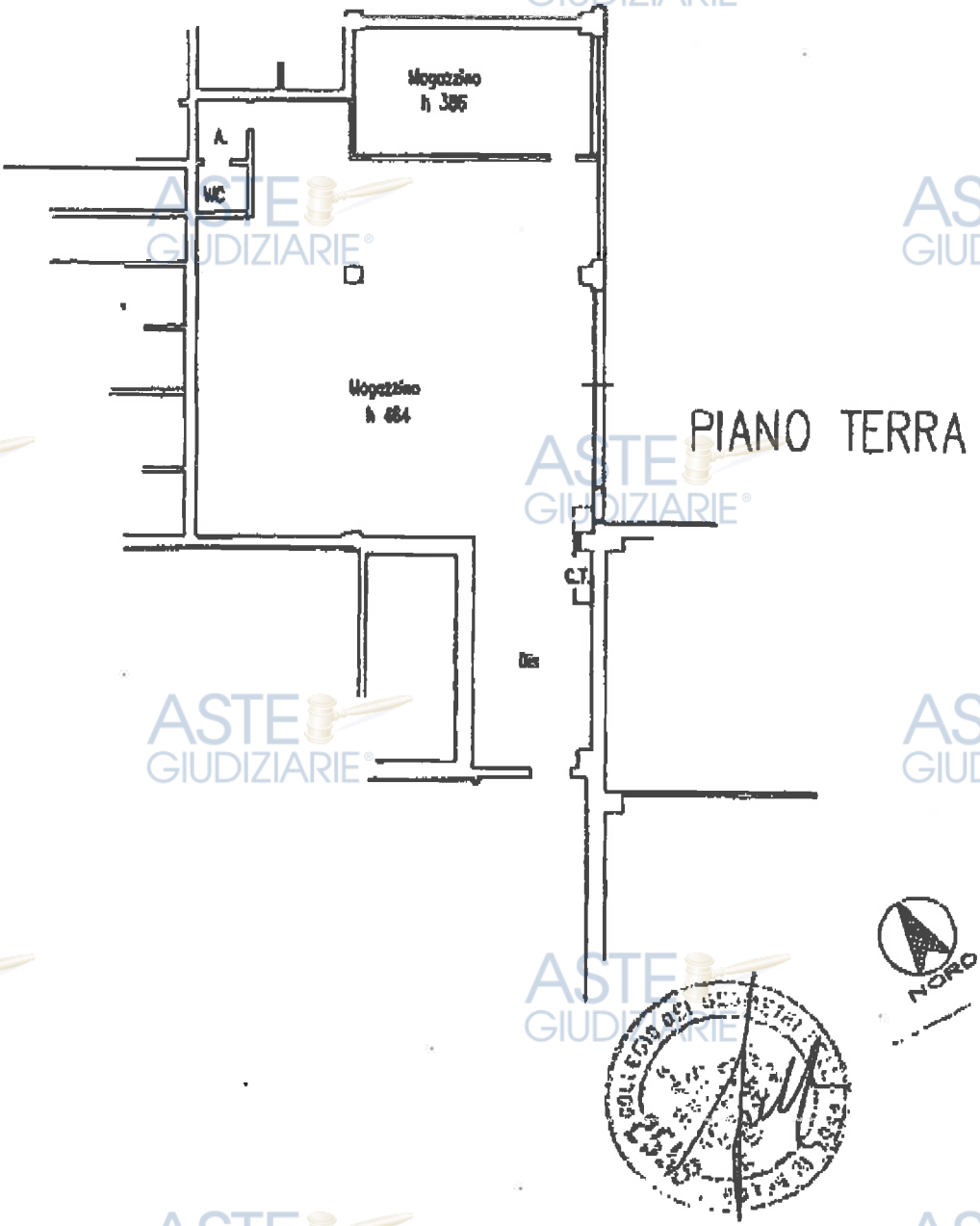
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna
Via Antonio Canova civ. 28

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 222
Particella: 512
Subalterno: 38

Compilata da:
Gobbi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bologna N. 2559

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna
Via Antonio Canova civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 222
Particella: 512
Subalterno: 39

Compilata da:
Gubbi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bologna N. 2559

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO

NORD

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

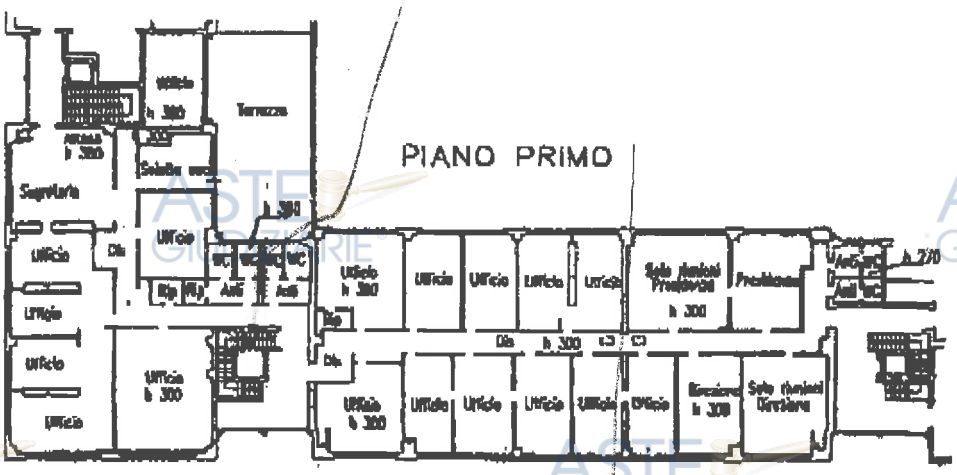
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

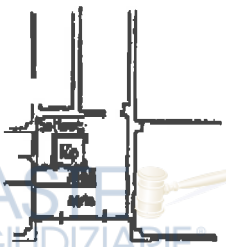
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna
Via Antonio Canova civ. 20

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 222
Particella: 512
Subalterno: 36

Compilata da:
Gobbi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bologna N. 2559

Scheda n. 1 Scala 1: 500





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESTRATTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Strumenti Urbanistici
Estratto informativo della disciplina urbanistica

L'interrogazione viene effettuata all'interno dell'area corrispondente alla particella catastale individuata dal punto cliccato dall'utente.
Il risultato dell'interrogazione riporta un elenco di mappe ed informazioni ottenute dall'intersezione della particella catastale con i diversi strati cartografici degli strumenti urbanistici.
ATTENZIONE: Le informazioni contenute nel seguente report informativo non sono valide ai fini legali.

Civici

VIA ANTONIO CANOVA, 24
VIA ANTONIO CANOVA, 26
VIA ANTONIO CANOVA, 28
VIA ANTONIO CANOVA, 28/A
VIA ANTONIO CANOVA, 30
VIA ANTONIO CANOVA, 32

Estremi catastali

Foglio 222, mappale 512

Ambito RUE

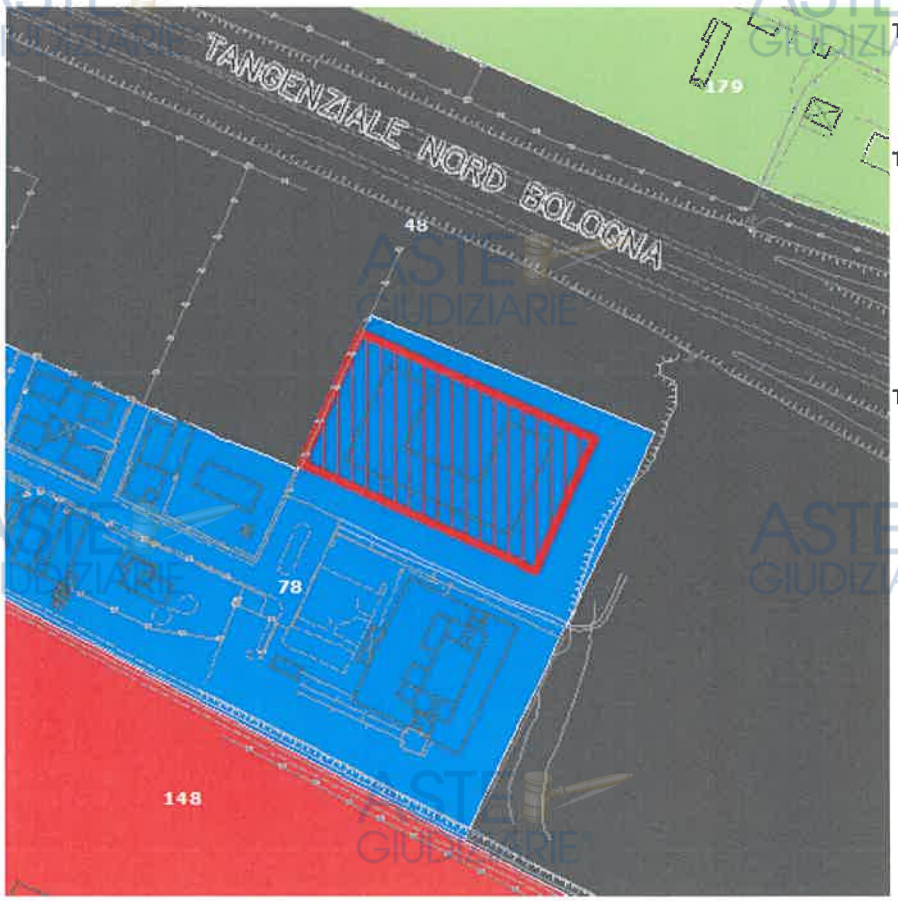
Ambito n. 78 Via Canova, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto

Situazione

Croce del Biacco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PSC - Classificazione del territorio



Territorio urbano da strutturare

Ambiti per i nuovi insediamenti

misti

Territorio urbano strutturato

Ambiti consolidati di qualificazione diffusa

misti

Ambiti pianificati consolidati

per infrastrutture

Territorio rurale

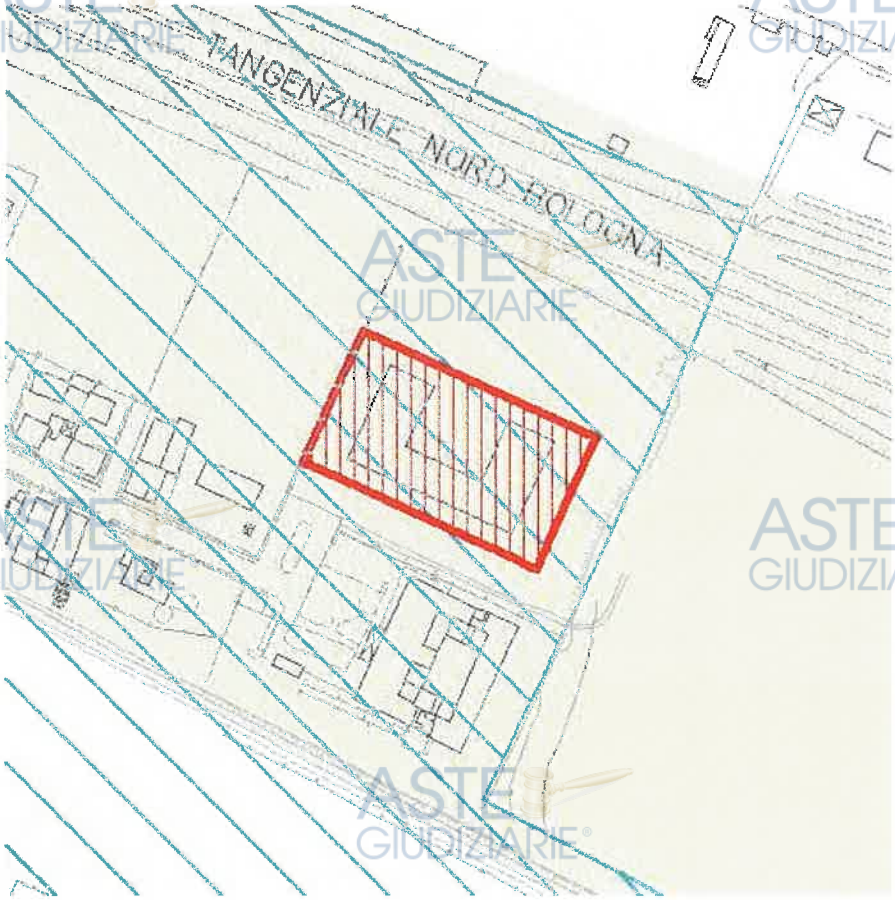
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Classificazione del territorio

Territorio urbano strutturato Norma PSC approvato il 14/07/2008 (Norma territoriale)
Via Canova - Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto Norma PSC approvato il 14/07/2008 (Norma generica) Norma PSC approvato il 14/07/2008 (Valsat generica)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tavola dei vincoli - Altre perimetrazioni



Perimetro territorio urbanizzato

Perimetro centro abitato

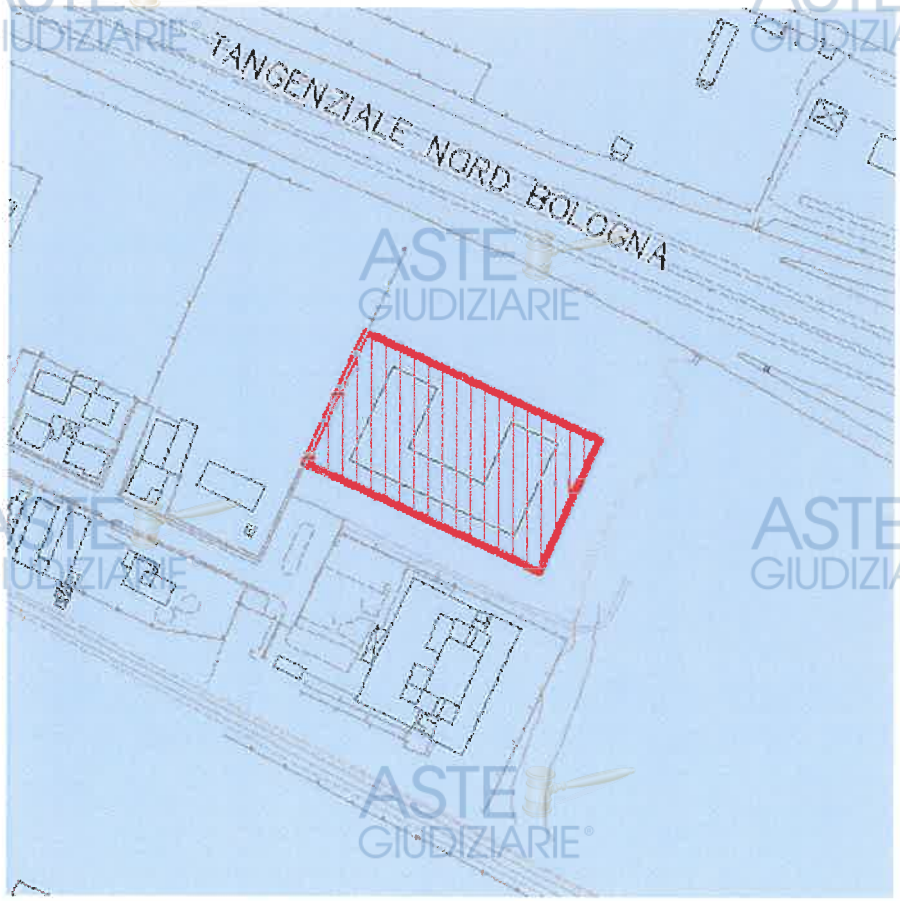
Altre perimetrazioni

Perimetro centro abitato Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Perimetrazioni)

Perimetro territorio urbanizzato Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Perimetrazioni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tavola dei vincoli - Tutele Risorse idriche e assetto idrogeologico



Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

Aree di ricarica tipo B

Risorse idriche e assetto idrogeologico

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura - Aree di ricarica tipo B Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Tutele)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

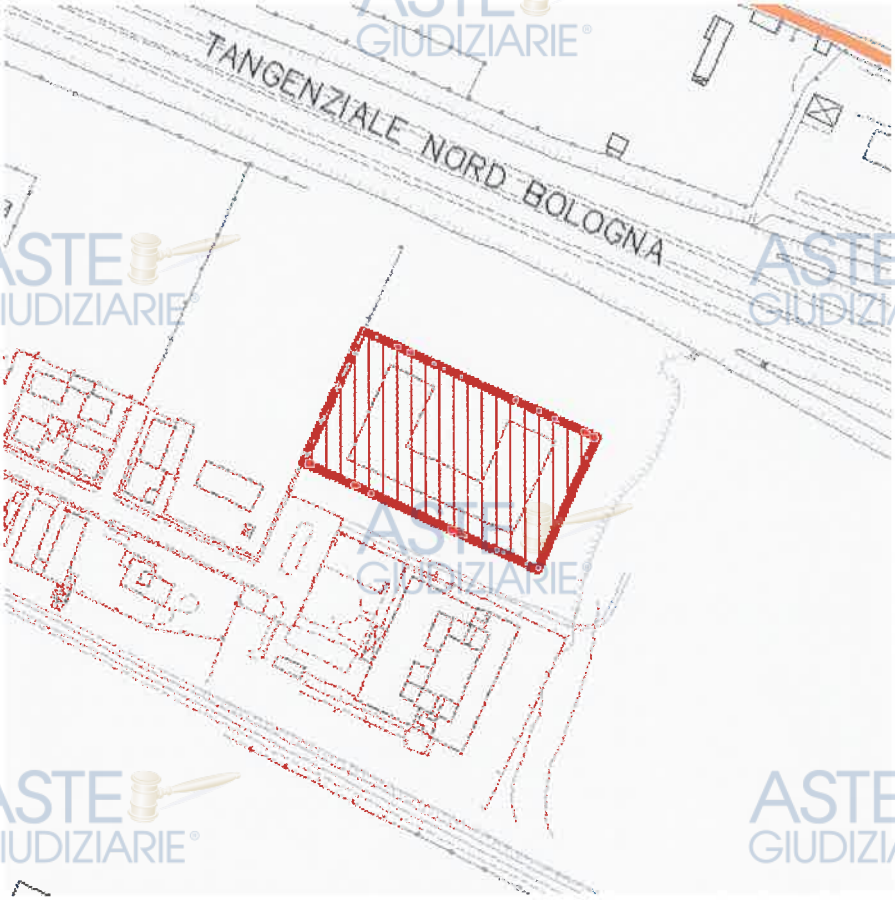
Tavola dei vincoli - Tutele Stabilità dei versanti

Nessuna norma individuata

Tavola dei vincoli - Tutele Elementi naturali e paesaggistici

Nessuna norma individuata

Tavola dei vincoli - Tutele Testimonianze storiche ed archeologiche



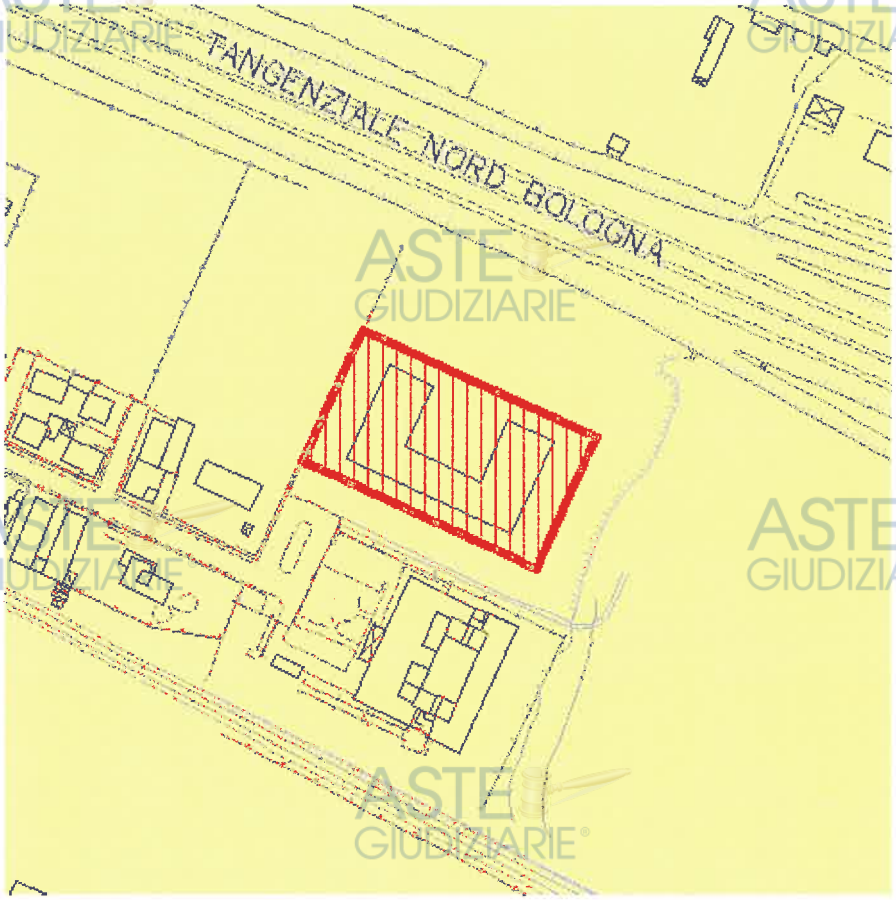
Zone a bassa potenzialità archeologica

Testimonianze storiche e archeologiche

Zone a bassa potenzialità archeologica Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Tutele)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tavola dei vincoli - Tutele Rischio sismico



Sistema delle aree suscettibili di effetti locali

Rischio sismico

Sistema delle aree suscettibili di effetti locali Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Tutele)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tavola dei vincoli - Vincoli Infrastrutture, suolo e servitù

Nessuna norma individuata

Tavola dei vincoli - Vincoli Infrastrutture per la navigazione aerea

Superfici di delimitazione degli ostacoli

Superficie orizzontale esterna - Quota = 181,67mt

Ostacoli alla navigazione aerea

Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B)

Pericoli per la navigazione aerea

Tipologia 1 (Tav. PC01A)

Tipologia 3 - Limiti sorgenti laser proiettori (Tav. PC01B)

Tipologia 4a - Impianti eolici - Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C)

Infrastrutture per la navigazione aerea

Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 4a - Impianti eolici - Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C) Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Vincoli)

Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 1 (Tav. PC01A) Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Vincoli)

Superfici di delimitazione degli ostacoli - Superficie orizzontale esterna - Quota = 181,67mt Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Vincoli)

Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 3 - Limiti sorgenti laser proiettori (Tav. PC01B) Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Vincoli)

Ostacoli alla navigazione aerea - Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B) Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Vincoli)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tavola dei vincoli - Vincoli Elettromagnetismo

Elettrodotti ad alta e media tensione

Cabine ad alta e media tensione

Emittenza radiotelevisiva

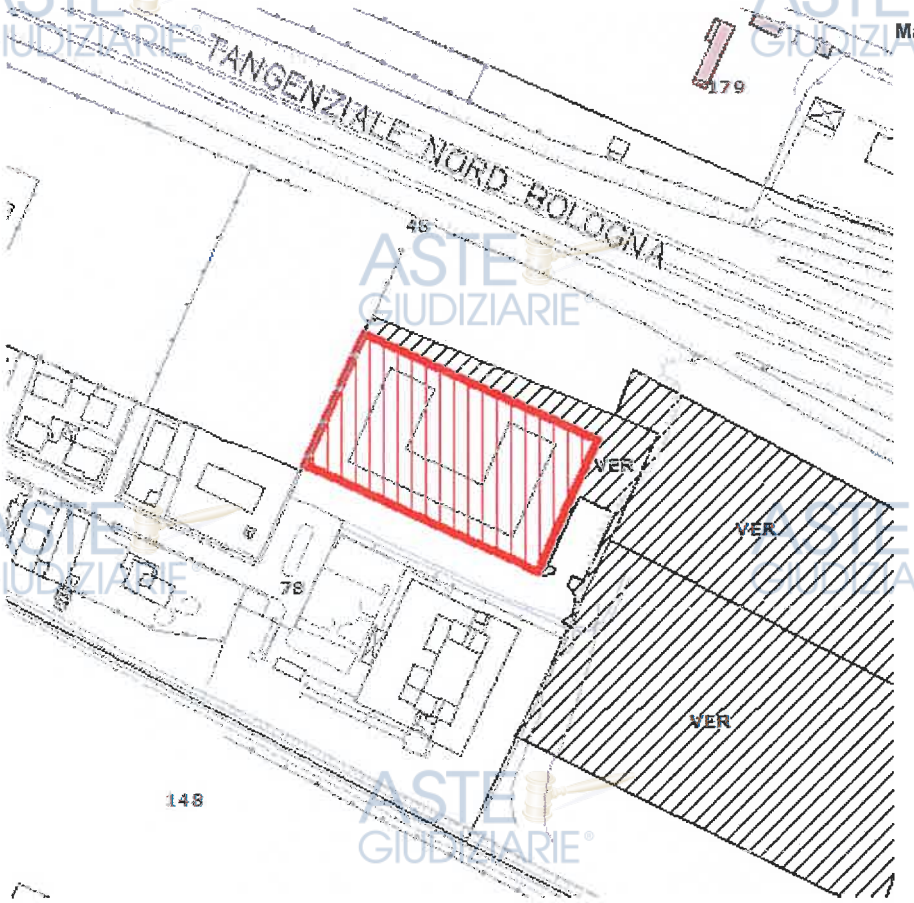
Area di divieto di localizzazione impianti

Elettromagnetismo

Emittenza radio/televisiva - Area di divieto di localizzazione impianti Norma Tavola dei vincoli approvato il 16/11/2016 (Vincoli)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RUE - Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio



Materiali urbani

Attrezzature e spazi collettivi

di proprietà pubblica e uso pubblico

VER aree verdi

Disciplina dei materiali urbani

Via Canova - Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto Norma Variante RUE - Variante di adeguamento normativo 2014 approvato il 20/04/2015 (Disciplina degli ambiti)

Disciplina degli usi Norma Variante RUE - Variante di adeguamento normativo 2014 approvato il 20/04/2015

2a: Escluso
2b: Soggetto a verifica di ammissibilità
2c: Escluso
3a: Soggetto a verifica di ammissibilità
4a: Escluso
4b: Soggetto a verifica di ammissibilità
4f: Soggetto a verifica di ammissibilità
5b: Escluso
7b: Soggetto a verifica di ammissibilità
7c: Soggetto a verifica di ammissibilità
8: Escluso

Dotazione di aree attuate e in corso di attuazione. Aree verdi - Dotazione pubblica Norma Variante RUE - Variante di adeguamento normativo 2014 approvato il 20/04/2015 (Materiali urbani)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RUE - La città storica

Nessuna norma individuata

POC - Interventi

Nessuna norma individuata

Precedenti edilizi

Pratiche sul servizio della scrivania del professionista: Ricerca pratiche

Tavole e documenti

PSC - Classificazione del territorio: Tavola approvata al 20.000

Le Regole - Classificazione del territorio (Documento approvato il 14/07/2008)

Tavola dei vincoli: Tavole approvate al 5.000 per il territorio indicato

Tutela - Risorse idriche ed assetto idrogeologico (Documento approvato il 13/04/2015)
Tutela - Elementi naturali e paesaggistici (Documento approvato il 13/04/2015)
Tutela - Testimonianze storiche ed archeologiche (Documento approvato il 13/04/2015)
Tutela - Rischio sismico (Documento approvato il 13/04/2015)
Vincolo - Infrastrutture, suolo e servitú (Documento approvato il 13/04/2015)
Vincolo - Infrastrutture per la navigazione aerea (Documento approvato il 13/04/2015)
Vincolo - Elettromagnetismo (Documento approvato il 13/04/2015)

Tutele e vincoli sovraordinati

Limitazioni su ostacoli e pericoli alla navigazione aerea - Planimetria catastale (Tav. PC01C) (Documento approvato il 13/04/2015)
Limitazioni su ostacoli e pericoli alla navigazione aerea - Planimetria catastale (Tav. PC01A) (Documento approvato il 13/04/2015)
Limitazioni su ostacoli e pericoli alla navigazione aerea - Planimetria catastale (Tav. PC01) (Documento approvato il 13/04/2015)
Limitazioni su ostacoli e pericoli alla navigazione aerea - Planimetria catastale (Tav. PC01B) (Documento approvato il 13/04/2015)
Limitazioni su ostacoli e pericoli alla navigazione aerea - Relazione Tecnica (Documento approvato il 13/04/2015)

RUE - Disciplina materiali urbani: Tavole approvate al 2.000 per il territorio indicato

Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio (Documento approvato il 20/04/2009)
Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio (Documento approvato il 20/04/2009)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009