

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 SASSO MARCONI, VIA PONTE ALBANO N. 61**

Catasto Fabbricati:

- **Foglio 64: Mappale 119, Mappale 115 / Sub 1, 2, 3, Mappale 116 / Sub 1, 2**

Catasto Terreni:

- **Foglio 64 / Mappali 135, 146, 155, 160, 161, 186, 467, 468, 469, 470**



Perito estimatore:

ING. PIERPAOLO FREO

Via San Donato n. 85 - 40127 Bologna

C.F. FRE PPL 73T05 A944T

Flavia Fioretto

Data:

26 NOVEMBRE 2020



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 INDIRECTO**
- 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. Pierpaolo Freo, nato a Bologna il 05/12/1973, residente a San Lazzaro di Savena in via Venezia n. 25/A, con studio a Bologna in via San Donato n. 85, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 6304/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) 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, Mappale 116 / Sub 1, 2, Mappale 119;
- 2) 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 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;
- 2) 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) 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;
- 2) un'area a verde in ambito agricolo periurbano, col forte vincolo della presenza delle infrastrutture stradali su viadotto nelle immediate vicinanze; in base alla 8^a variante del RUE, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30/09/2020, immediatamente eseguibile, l'area è stata classificata tra l'altro tra le Aree di riordino e risanamento ambientale, disciplinate dall'Art. 7.15 delle norme tecniche di attuazione del PSC; queste aree sono identificate come aree in evidente stato di disordine ambientale e di carenza di disciplina; per esse il Comune prevede di provvedere all'adozione di specifici piani, che possono assumere forma di PUA, i quali, adottando idonee strategie di intervento, tendano a eliminare o mitigare gli impatti percettivi e ambientali, attraverso manovre di rilocalizzazione e/o razionalizzazione dell'esistente, assumendo come obiettivi la progressiva riduzione delle aree investite, il riassetto dei luoghi e la loro riconfigurazione formale, la realizzazione delle infrastrutture necessarie, la minimizzazione e l'accorpamento di strutture provvisorie con funzione di ricovero attrezzi, il ripristino di condizioni di equità e la eliminazione di posizioni speculative, la razionale utilizzazione delle risorse idriche, il controllo delle condizioni igieniche ambientali.

(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) Sasso Marconi, foglio 64, mappale 115, sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 117 m², rendita Euro 503,55;
- 2) Sasso Marconi, foglio 64, mappale 115, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 120 m², rendita Euro 464,81;

- 3) Sasso Marconi, foglio 64, mappali 135, 467, 469: mq 1.48.27;
4) 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) 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.

- 2) 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; come detto i terreni in oggetto sono gravati da numerosi vincoli tra cui il neo inserito riferente alle Are e di riordino e risanamento ambientale (art. 7.15 NTA PSC).

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:

- V_f = 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, 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.

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 minimo per le nuove costruzioni pari a circa 2.100 €/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 per un’edilizia di caratteristiche semplici. Il valore limitato del prodotto finito impone la costruzione di un edificio di caratteristiche costruttive e finiture di grande semplicità.



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	2.100,00	1.890.000,00
2	TOTALE RICAVI	0,00		900,00		1.890.000,00
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	TOTALE COSTI					1.362.264,75
9	Utile di impresa =			20,0%	del valore del prodotto finito Vf	
10	Tempo di realizzazione =			3	anni	
11	VALORE ATTUALE (Va)			129.346,94		
12	Valore attuale unitario			143,72		
13	ROS (Return on sales)			21%		
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:

- Sasso Marconi, foglio 64, mappali 135, 467, 469, terreni di superficie totale pari a mq 1.48.27:
 - 11.000 €/ha (pari al valore minimo 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 Sasso Marconi Via Ponte Albano n. 61		900,00	150,00 €	135.000,00 €
Comune di Sasso Marconi Via Ponte Albano Terreni foglio 64, m 135, 467, 469	14.827,00		11.000,00 €	16.309,70 €
TOTALE COSTI				151.309,70 €

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 = € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/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 € 145.000,00;

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 € 100.000,00 (euro centomila/00).

In conclusione si riportano di seguito i dati significativi:

- Valore di mercato	€ 145.000,00
- 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	€ 100.000,00

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 svolte 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, 26 novembre 2020

Ing. Pierpaolo Freo



INGEGNERE
PIERPAOLO FREO
CORSO S. GIACOMO 15
SEZIONE: A
N° 6304/A
CIRCOLO INGENGERI DELLA PROV. BOLOGNA
SECC. CHIMICO, AMBIENTALE, INDUSTRIALE E BUIA





P7

REPERTORIO N. 421

-----VERBALE DI GIURAMENTO ED ASSEVERAZIONE DI PERIZIA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventi il giorno dieci del mese di dicembre.-----

-----10/12/2020-----

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

Innanzi a me **Dott.ssa Fioretti Flavia** Notaio residente in Bologna, iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, -----

-----È PRESENTE:-----

- Ing. **FREO PIERPAOLO**, nato a Bologna il 5 dicembre 1973, residente a San Lazzaro di Savena (BO) in Via Venezia n. 25/A, Codice Fiscale FRE PPL 73T05 A944T, con studio a Bologna in Via San Donato n. 85, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 6304/A.-----

Il medesimo, cittadino italiano della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la relazione peritale dallo stesso predisposta in data 26 novembre 2020 chiedendo di asseverarla con giuramento.-----

Aderendo alla richiesta io Notaio, ammonisco ai sensi di legge il Comparsente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".-----

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

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.-----

Procuratore Gen

Flavia Tacchetti



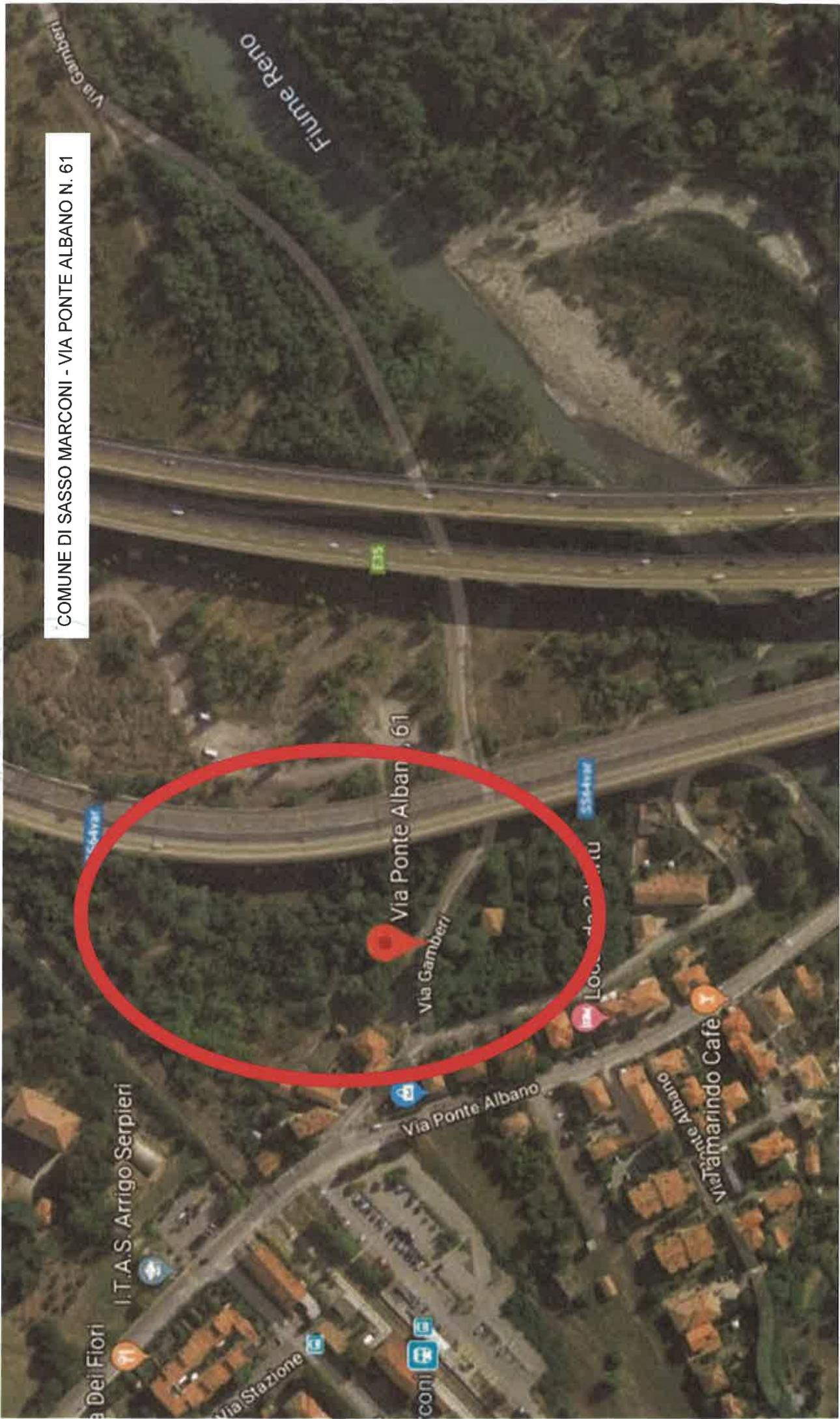
Allegato A – Inquadramento territoriale



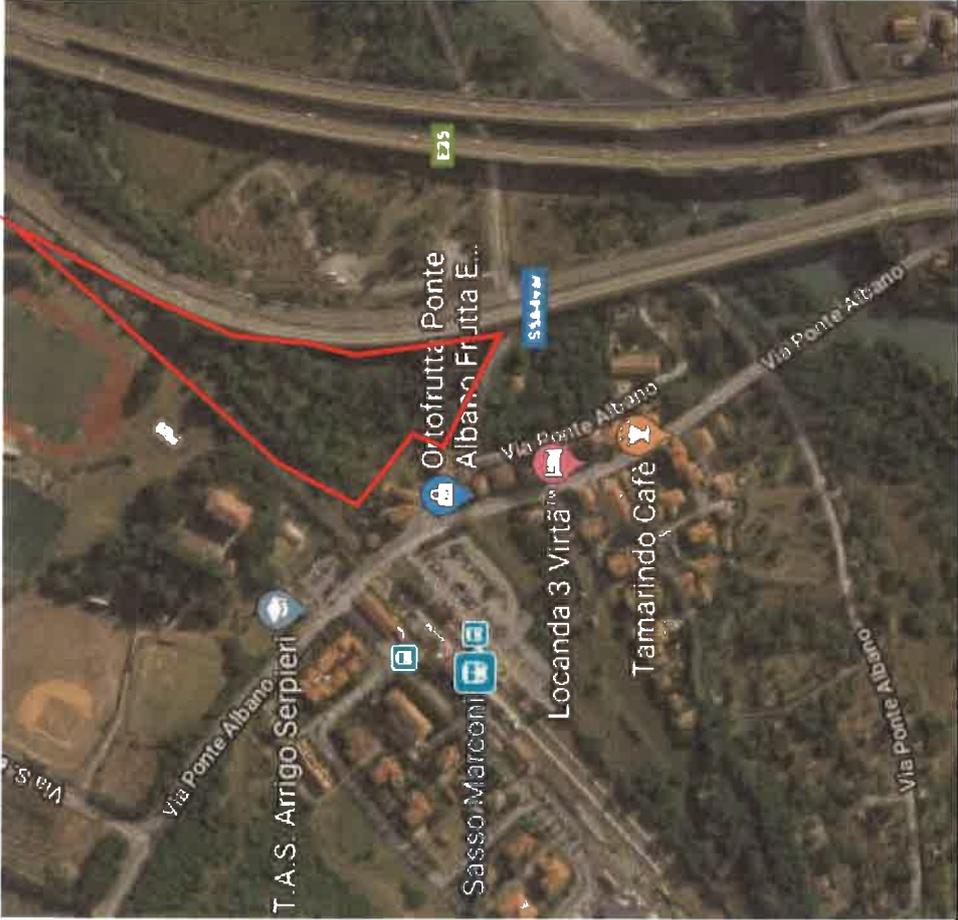
Flavia Fioretti



COMUNE DI SASSO MARCONI - VIA PONTE ALBANO N. 61



R1

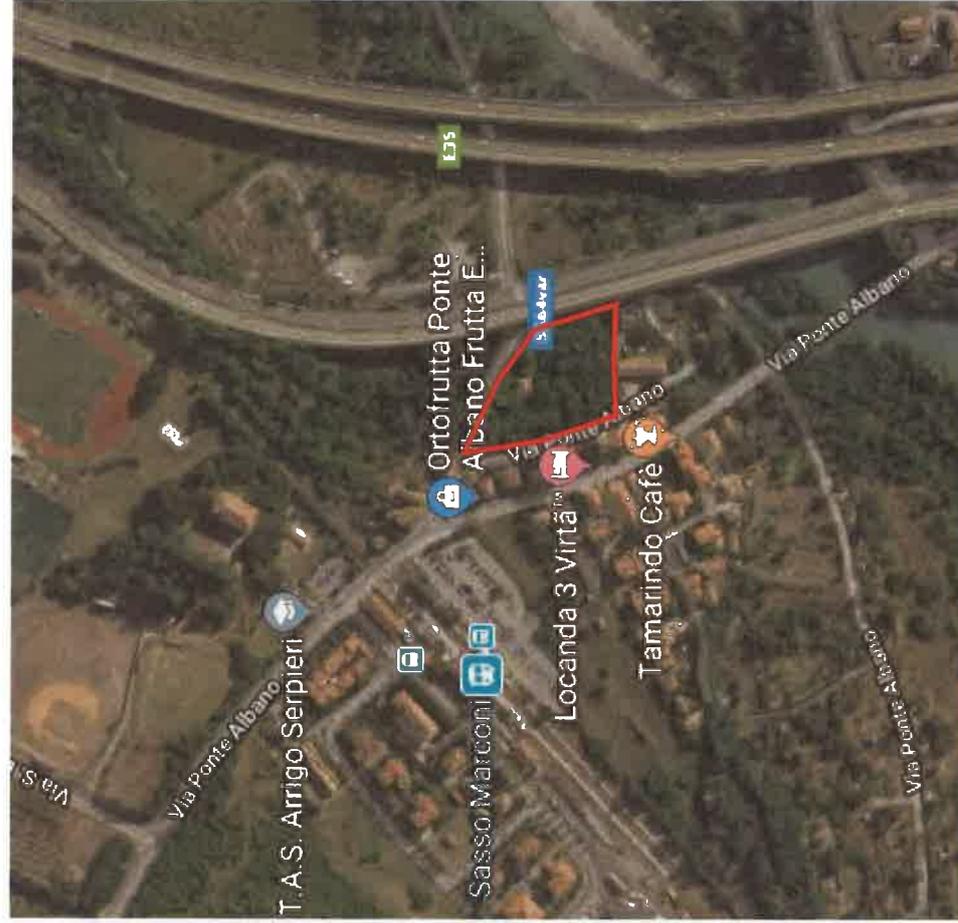


Sasso Marconi (via Ponte Albano) - terreno

Attuale uso: bosco

Destinazione d'uso (PSC/RUE): Area
boschiva/agricola

Riferimenti catastrali: Fg.64 Mapp. 135,467,
469 per complessivi **14.827 mq**



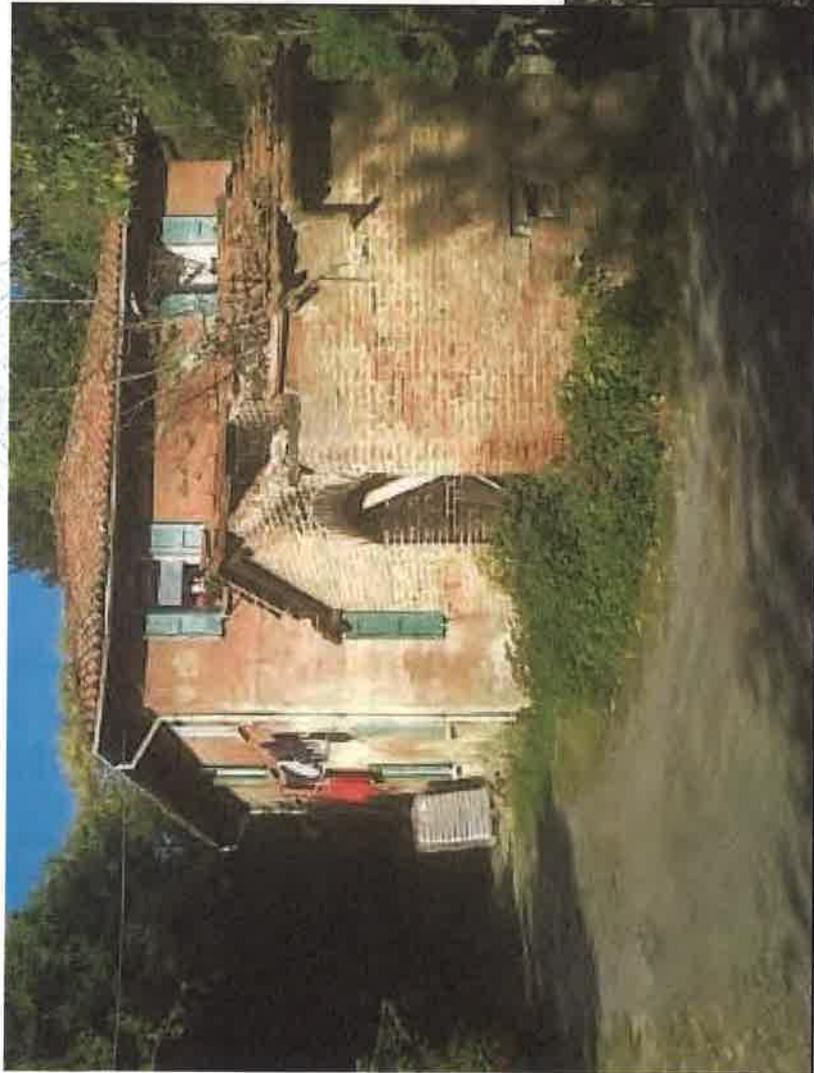
Sasso Marconi (via Ponte Albano) – corte
colonica

Attuale uso: area agricola e corte fatiscante
Destinazione d'uso (PSC/RUE): Area
agricola e lotto edificabile

Riferimenti catastrali: Fg.64 Mapp.
468,140,155,160,186,470 per complessivi
6.683 mq

Lotto edificabile: circa 900 mq di Su

Sasso Marconi (via Ponte Albano) – corte colonica



Allegato B – Documentazione catastale



Fabio Notario



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2019

Dati della richiesta	Denominazione: ``CAVE RENO S.R.L.``
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BOLOGNA ``CAVE RENO S.R.L.`` con sede in BOLOGNA C.F.: 00308940378

1. Immobili siti nel Comune di BOLOGNA(Codice A944) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Portz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	63		-	INCOLT PROD	1 70 76		Dominicale Euro 8,82 L. 17.076	Agrario Euro 2,65 L. 5.123	Impianto meccanografico del 31/07/1968
2	12	152		-	SEMIN IRRIG	1 25 55	BE10B; P5B	Euro 173,13 L. 335.219	Euro 90,78 L. 175.770	Impianto meccanografico del 31/07/1968
3	12	153		-	INCOLT PROD	04 70		Euro 0,24 L. 470	Euro 0,07 L. 141	Impianto meccanografico del 31/07/1968
4	12	308		-	SEMIN IRRIG	1 16 32	BE10B; P5A	Euro 23,35 L. 45.206	Euro 11,80 L. 22.848	FRAZIONAMENTO del 13/02/1992 in atti dal 18/02/1992 MOD 51 66293/91 (n. 908.1/1992)
5	12	310		-	FRUTT IRRIG	1 27 84	BE10B; P5A	Euro 84,40 L. 163.421	Euro 30,19 L. 58.464	FRAZIONAMENTO del 13/02/1992 in atti dal 18/02/1992 MOD 51 66293/91 (n. 908.2/1992)
6	12	313		-	ORTO AR IRR	1 53 61	BE10B; P5B	Euro 140,37 L. 271.803	Euro 83,06 L. 160.830	FRAZIONAMENTO del 13/02/1992 in atti dal 18/02/1992 MOD 51 66293/91 (n. 908.3/1992)
7	12	315		-	SEMIN IRRIG	1 56 24	BE10B; P5B	Euro 77,55 L. 150.161	Euro 40,66 L. 78.736	FRAZIONAMENTO del 13/02/1992 in atti dal 18/02/1992 MOD 51 66293/91 (n. 908.4/1992)

Immobile 4: Annotazione: s.n.

Immobile 5: Annotazione: s.n.

Immobile 6: Annotazione: s.n.

Immobile 7: Annotazione: s.n.

73

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2019

Data: 07/09/2019 - Ora: 19.28.48

Segue

Visura n.: T31312 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	"CAVE RENO S.R.L." con sede in BOLOGNA		00308940378*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2006 protocollo n. BO0014739 Voltura in atti dal 17/01/2008 Repertorio n.: 39555 Rogante: MERONE DR RITA Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 827.1/2008)				

2. Immobili siti nel Comune di BOLOGNA (Codice A944) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	408	-	FRUTT IRRIG	1	35	BE10B; P5A	Euro 107,17	Euro 38,34	FRAZIONAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BO0158303 in atti dal 03/06/2008 (n. 158303.1/2008)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	"CAVE RENO S.R.L." con sede in BOLOGNA		00308940378*	(1) Proprietà per 1/1



Flavio Biondi

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2019

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio

3. **Terreni in Catasto nel Comune di BOLOGNA (Codice A944) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	411		-	SEMIN IRRIG	64 61	BE11B; PSA	Dominicale Euro 93,10 Agrario Euro 46,72	FRAZIONAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BO0158303 in atti dal 03/06/2008 (n. 158303.1/2008)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	` con sede in BOLOGNA			
1	`CAVE RENO S.R.L.`		00308940378*	(1) Proprieta` per 1/1

4. Immobili siti nel Comune di BOLOGNA (Codice A944) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	476		-	INCOLT PROD	2 10 97	BE10B	Dominicale Euro 2,18 Agrario Euro 3,27	FRAZIONAMENTO del 11/07/2011 protocollo n. BO0238664 in atti dal 11/07/2011 presentato il 07/07/2011 (n. 238664.1/2011)	

PA

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2019

Data: 07/09/2019 - Ora: 19.28.49

Segue

Visura n.: T31312 Pag: 4

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAVE RENO S.R.L. con sede in BOLOGNA	00308940378*	(1) Proprietà per 1/1

5. Unità Immobiliari site nel Comune di SASSO MARCONI (Codice G972) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		64	115	1			A/3	1	6,5 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte**: 117 m ²	Euro 503,55	VIA PONTE ALBANO n. 61 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2		64	115	2			A/3	1	6 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte**: 117 m ²	Euro 464,81	VIA PONTE ALBANO n. 61 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 24/03/2011 con prot. n. BO0036024/2011 del 07/02/11

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 24/03/2011 con prot. n. BO0036024/2011 del 07/02/11

Totale: vani 12,5 Rendita: Euro 968,36

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAVE RENO S.R.L. con sede in BOLOGNA	00308940378*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2006 protocollo n. BO0022613 Voltura in atti dal 24/01/2008 Repertorio n.: 39555 Rogante: MERONE RITA Sede: BOLOGNA			
Registrazione: Sede: (n. 1164.1/2008)			



Flavio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2019

Data: 07/09/2019 - Ora: 19.28.49

Visura n.: T31312 Pag: 5

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	64	135		-	INCOLT PROD	14 22		Agrario Euro 0,22 L. 427	Impianto meccanografico del 30/09/1968	
2	64	440		-	AREA URBANA	00 40			Variatione del 27/02/2015 protocollo n. BO0055086 in atti dal 27/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATATALE (n. 981.1/2015)	Annotazione
3	64	146		-	SEMINAT IVO	03 32		Euro 1,37 L. 2.656	Impianto meccanografico del 30/09/1968	
4	64	155		-	PASCOLO U	16 20		Euro 0,42 L. 810	FRAZIONAMENTO del 17/01/1969 in atti dal 30/01/1970 (n. 10070)	
5	64	160		-	PRATO	24 35		Euro 5,03 L. 9.740	FRAZIONAMENTO del 17/01/1969 in atti dal 30/01/1970 (n. 10070)	
6	64	161		-	PRATO	01 30		Euro 0,27 L. 520	Impianto meccanografico del 30/09/1968	
7	64	186		-	SEMIN ARBOR	00 92		Euro 0,38 L. 736	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1969 in atti dal 30/01/1970 (n. 10170)	
8	64	467		-	SEMINAT IVO	96 47		Euro 39,86	FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 protocollo n. BO0117779 in atti dal 23/03/2007 (n. 117779.1/2007)	
9	64	468		-	SEMINAT IVO	00 42		Euro 0,17	FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 protocollo n. BO0117779 in atti dal 23/03/2007 (n. 117779.1/2007)	
10	64	469		-	PRATO	37 58		Euro 7,76	FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 protocollo n. BO0117779 in atti dal 23/03/2007 (n. 117779.1/2007)	
11	64	470		-	PRATO	23 24		Euro 4,80	FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 protocollo n. BO0117779 in atti dal 23/03/2007 (n. 117779.1/2007)	

Immobile 2: Annotazione: di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Totale: Superficie 02.18.42 Redditi: Dominicale Euro 79,58 Agrario Euro 60,28





Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio

Infestazioni degli immobili indicati al n. 6

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2019

Data: 07/09/2019 - Ora: 19.28.49

Fine

Visura n.: T31312 Pag: 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	"CAVE RENO S.R.L." con sede in BOLOGNA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2006 protocollo n. BO0014739 Voltura in atti dal 17/01/2008 Repertorio n.: 39555 Rogante: MERONE DR RITA Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 827.2/2008)	00308940378*	(1) Proprietà per I/I

Totale Generale: vani 12,5 Rendita: Euro 968,36

Totale Generale: Superficie 09.84.37 Redditi: Dominicale Euro 789,89 Agrario Euro 407,82

Unità immobiliari n. 23

Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

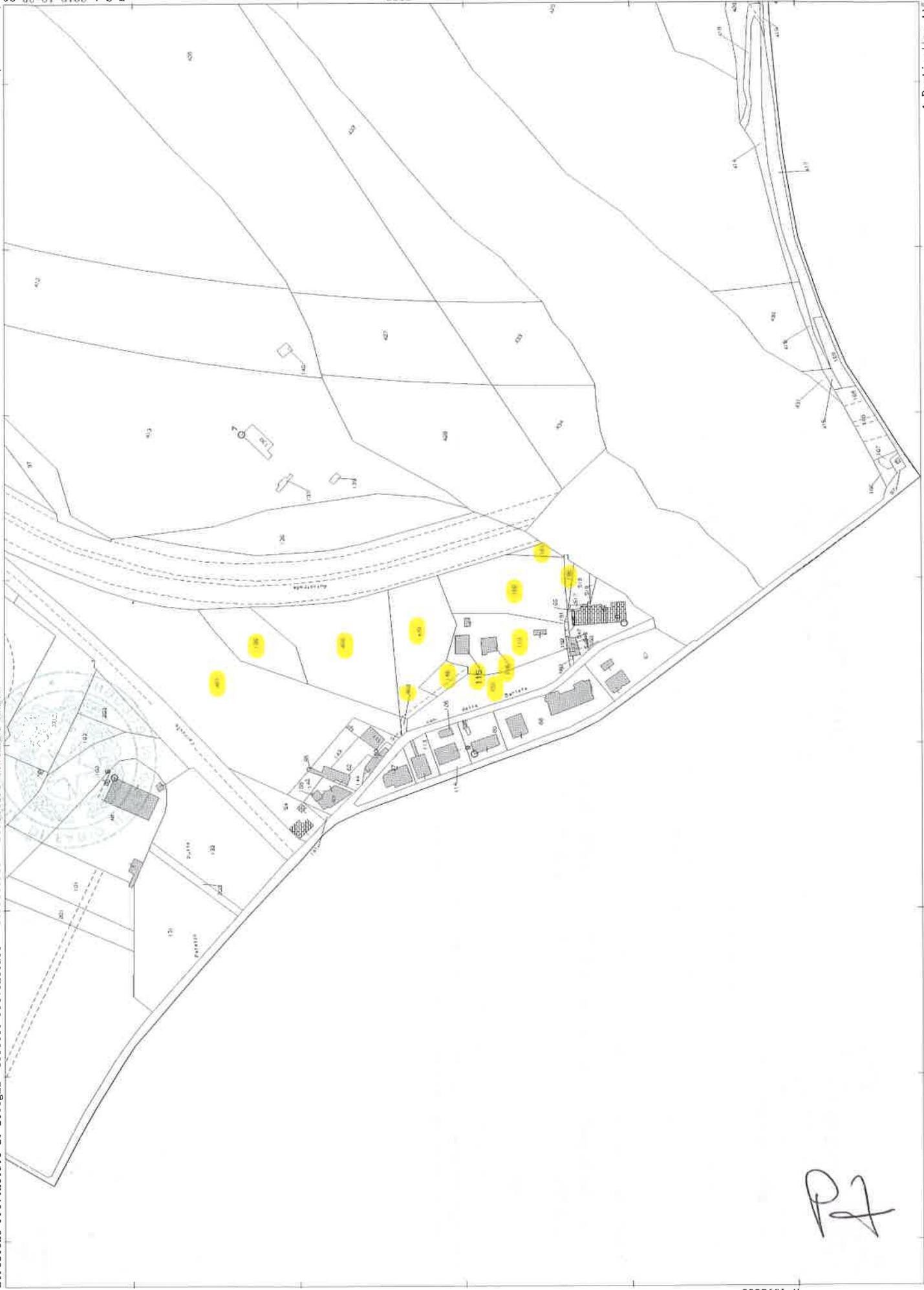
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Fioretti

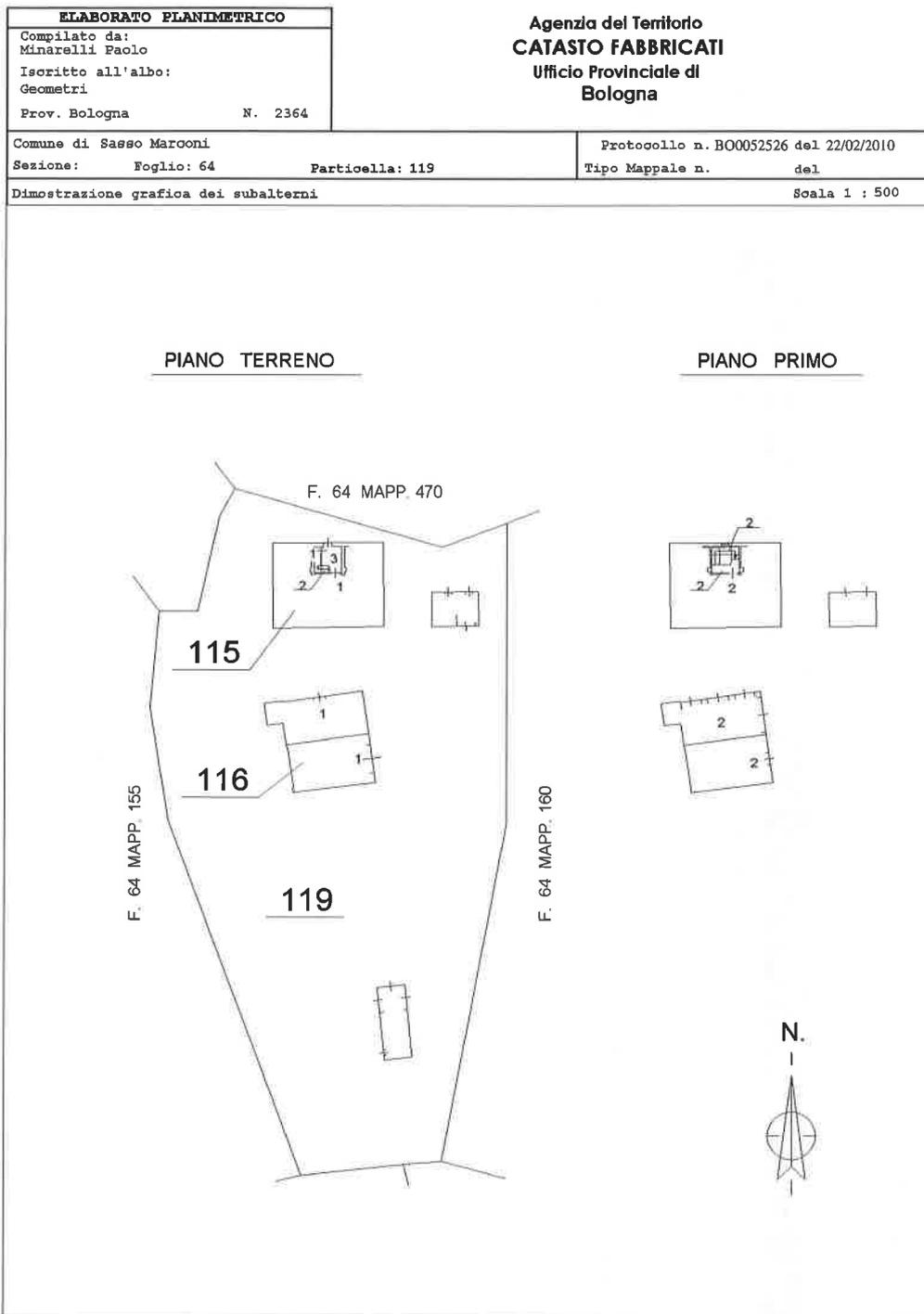
PF



Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 778 000 x 562 000 metri

7-Sel-2019 19 98 36
Prot. n. 131488/2019

Comune: SASSO MARCONI
Foglio: 64



Catasto dei fabbricati - situazione al 07/09/2019 - Comune di SASSO MARCONI (G972) - < Foglio: 64 - Particella: 119 - Elaborato planimetrico >

ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. BOLOGNA
**INGEGNERE
PIERPAOLO FREO**
 LAUREA SPECIALISTICA
 Sezione: A
 N° 6304/A

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2019

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: SASSO MARCONI (G972) (BO)
Foglio: 64
Particella: 115

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	64	115	1		A/3	1	6,5 vani		503,55	975.000	VIA PONTE ALBANO, 61 Piano T-1
1	64	116	1								
2	64	115	2		A/3	1	6 vani		464,81	900.000	VIA PONTE ALBANO, 61 Piano T-1
2	64	116	2								
3	64	115	3					A			VIA PONTE ALBANO, 61 Piano T

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

PA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0052548 del 22/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sasso Marconi

Via Ponte Albano

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 64

Particella: 115

Subalterno: 1

Compilata da:

Minarelli Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

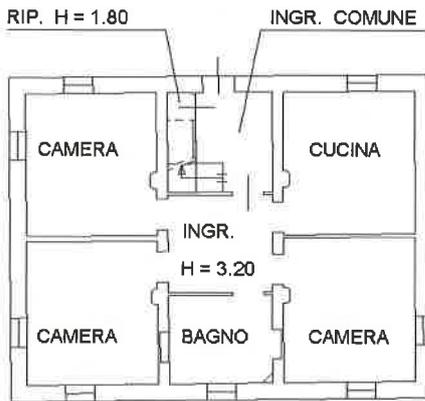
Prov. Bologna

N. 2364

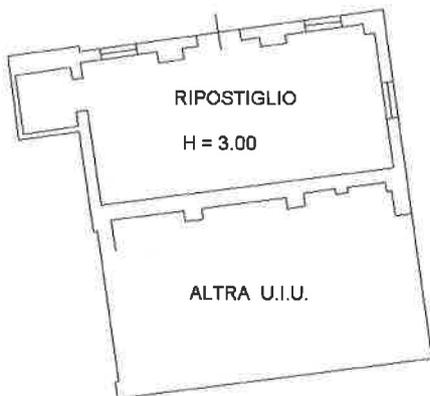
Scheda n. 1

Scala 1:200

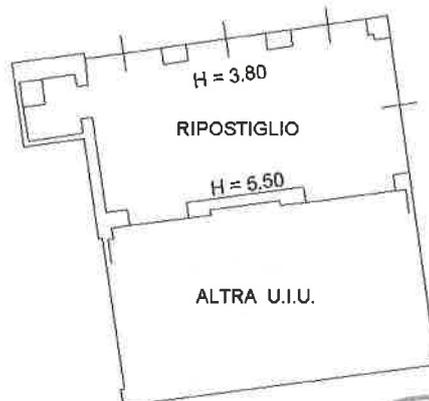
PIANO TERRENO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



N.



Handwritten signature in blue ink.



Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2019 - n. T32663 - Richiedente: BNFLSN56A30A944Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2019 - Comune di SASSO MARCONI (G972) - < Foglio: 64 - Particella: 115 - Subalterno: 1 >
VIA PONTE ALBANO n. 61 piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0052571 del 22/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sasso Marconi

Via Ponte Albano

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 64

Particella: 115

Subalterno: 2

Compilata da:
Minarelli Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

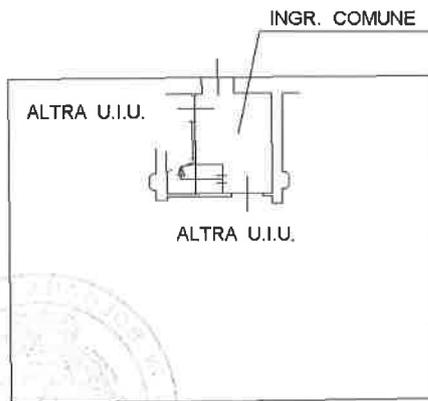
Prov. Bologna

N. 2364

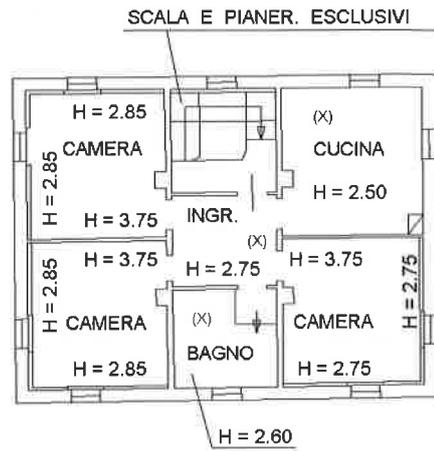
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

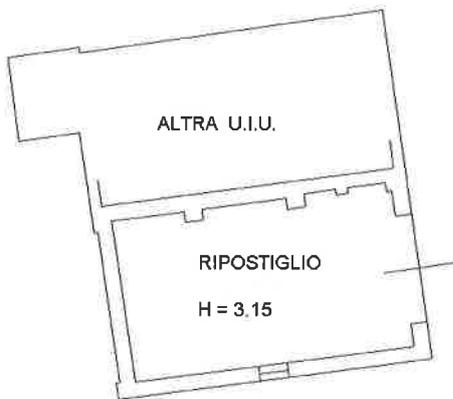


PIANO PRIMO

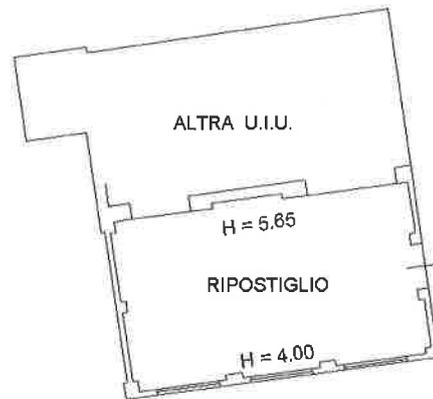


(X) : H AL CONTROSOFFITTO

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



P2

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2019 - n. T32664 - Richiedente: BNFLSN56A30A944Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2019 - Comune di SASSO MARCONI (G97Z) - < Foglio: 64 - Particella: 115 - Subalterno: 2 >
VIA PONTE ALBANO n. 61 piano: 1-1;

Allegato C – Consistenza dell'immobile



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0052548 del 22/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sasso Marconi

Via Ponte Albano

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 64

Particella: 115

Subalterno: 1

Compilata da:

Minarelli Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

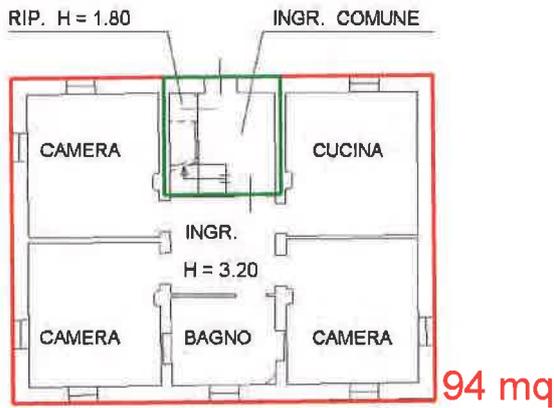
Prov. Bologna

N. 2364

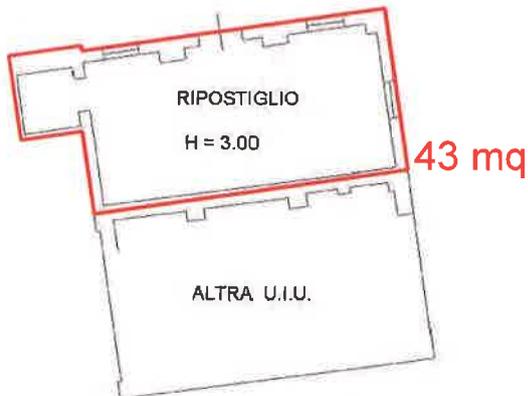
Scheda n. 1

Scala 1:200

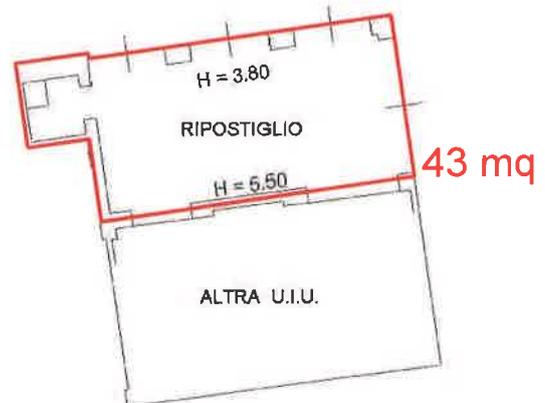
PIANO TERRENO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



P7

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2019 - n. T32663 - Richiedente: BNFLSN56A30A944Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollata n. BO0052571 del 22/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sasso Marconi

Via Ponte Albano

oiv. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 64

Particella: 115

Subalterno: 2

Compilata da:
Minarelli Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

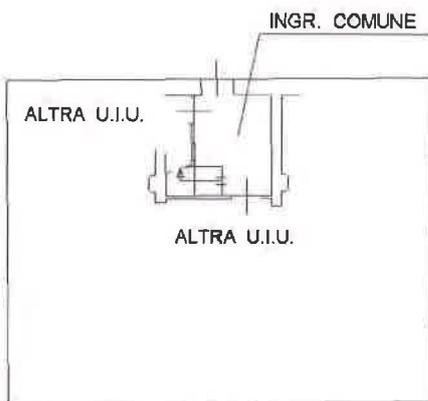
Prov. Bologna

N. 2364

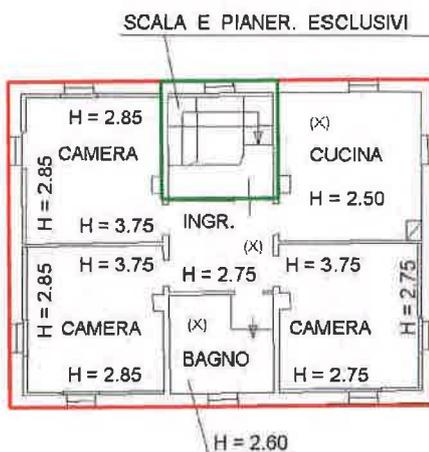
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



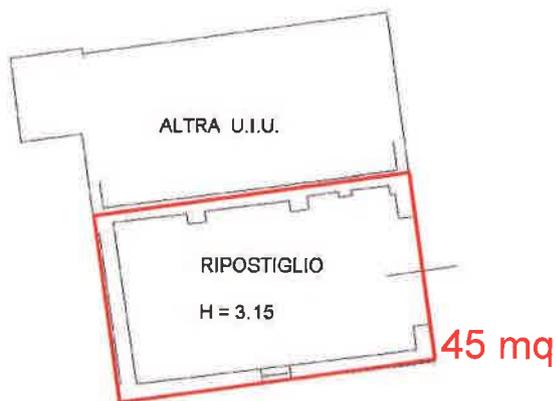
PIANO PRIMO



94 mq

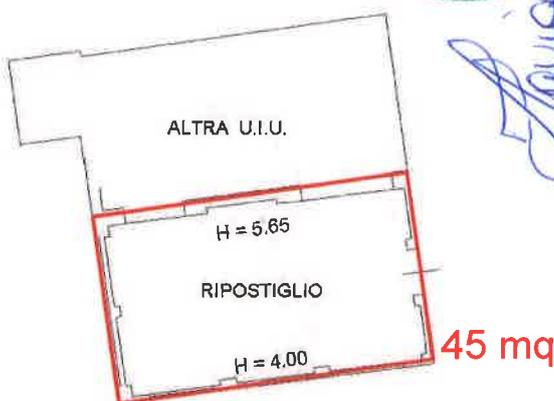
(X) : H AL CONTROSOFFITTO

PIANO TERRENO



45 mq

PIANO PRIMO



45 mq



Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2019 - n. T32664 - Richiedente: BNFLSN56A30A944Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2019 - Comune di SASSO MARCONI (G972) - Foglio: 64 - Particella: 115 - Subalterno: 2 >
VIA PONTE ALBANO n. 61 piano: T-1;

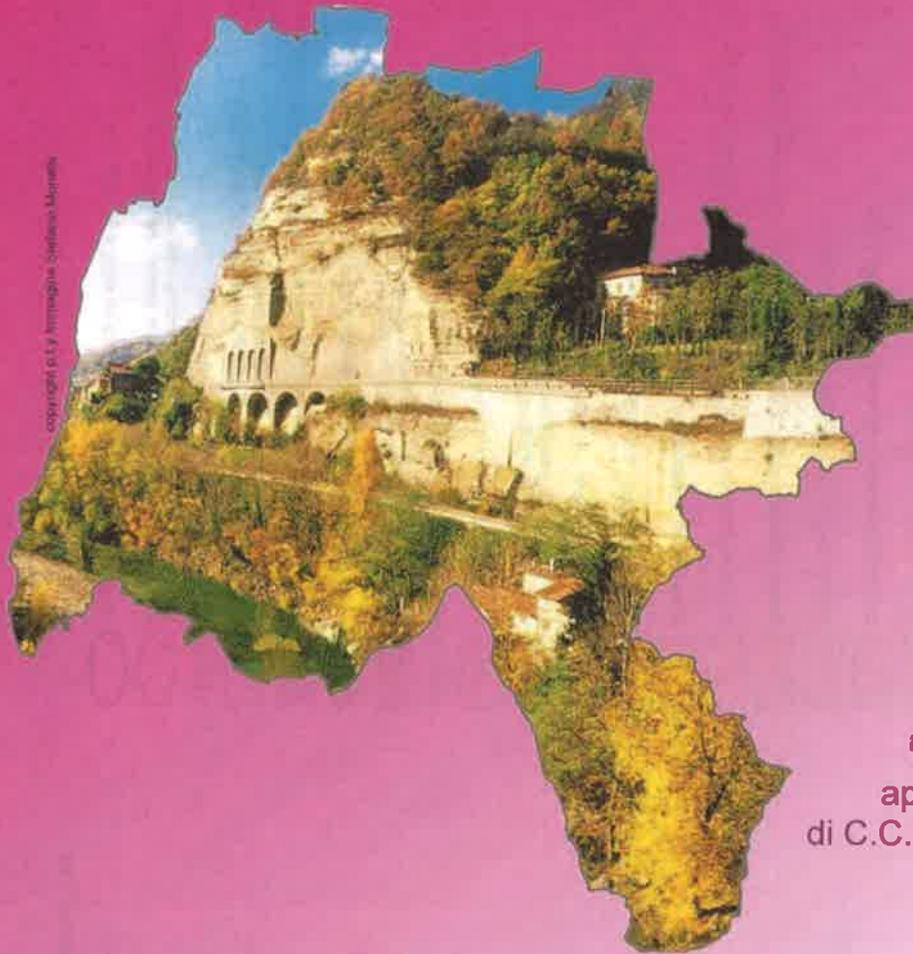
Allegato D – Stralcio strumento urbanistico



P7



Comune di Sasso Marconi



copyright p.t. y immagine Sasso Marconi

RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

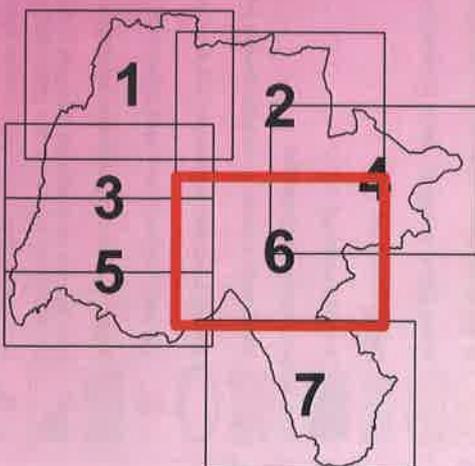
ai sensi della L.R. 20/2000
approvato con Delibera
di C.C. n. 37 del 06.04.2009

8^a VARIANTE



1:5.000

Tav. 1.6



ADOZIONE: Delibera di C. C. n. del

APPROVAZIONE: Delibera di C.C. n.del

PROGETTISTI: Comune Sasso Marconi:
Ing. Andrea Negroni- Geom. Leonardo Villani
Consulente: Arch. Silvia Poli

Responsabile dell'Area Tecnica: Ing. Andrea Negroni

SINDACO: Roberto Parmeggiani **ASSESSORE:** ~~Giulio Rossi~~ **PIERPAOLO FREO**

SEGRETARIO: Claudio Poli



Agosto 2020



 Aree per la realizzazione di attrezzature sportive e religiose esterne al territorio urbanizzato

 Attrezzature tecniche di rilievo comunale

 Sedi per la gestione dei servizi tecnici del Comune e di altri Enti pubblici

 Aree cimiteriali

TERRITORIO URBANO

 Ambiti urbani da riqualificare (art. 6.3)

 Ambiti urbani per nuovi insediamenti: dotazioni territoriali (art. 6.4)

 Ambiti urbani per nuovi insediamenti (art. 6.4)

 Ambiti di perequazione per interventi diretti (art. 6.5)

 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (art. 6.8)

 sub ambiti produttivi di rilievo sovracomunale esistenti

 sub ambito produttivo di rilievo sovracomunale occupato da specchi d'acqua

 sub ambito produttivo di rilievo sovracomunale "Pontecchio"

 sub-comparto in ampliamento di intervento privato

 sub-comparto in ampliamento di intervento pubblico

 sub-comparto in ampliamento di intervento pubblico interessato da interventi idraulici

TERRITORIO RURALE

 Ambiti del territorio rurale

 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 7.5)

 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 7.6)

 Ambiti agricoli periurbani - fascia A: periurbano metropolitano (art. 7.8)

 Ambiti agricoli periurbani - fascia B: periurbano comunale (art. 7.9)

 Ambiti agricoli periurbani - fascia C: campagna parco (art. 7.10)

 Ambito fluviale (art. 7.11)

 Alveo del fiume (art. 7.11)

 Aree, luoghi, insediamenti specifici

 Stabilimento a rischio di incidente rilevante in ambito fluviale (art. 7.13)

 Area di danno dello stabilimento a rischio di incidente rilevante (art. 7.13)

 Impianto di lavorazione di inerti, calcestruzzi, conglomerati in ambito fluviale (art. 7.14)

 Aree di riordino e risanamento ambientale (art. 7.15)

 Aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica (art. 7.16)

 Aree per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo per l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo (art. 7.17)

TERRITORIO URBANO

Ambiti urbani consolidati (art. 6.2.1)

 Zone residenziali sature (art. 6.2.2)

 Comparti residenziali realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal vigente PRG (art. 6.2.3)

 Comparti residenziali in corso di attuazione (art. 6.2.4)

 Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità (art. 6.2.5)

 Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità (art. 6.2.6)

 Zone residenziali a bassa densità (art. 6.2.7)

 Zone residenziali a completamento di PRG non attuate (art. 6.2.8)

 Zone di insediamenti alberghieri (art. 6.2.9)

 Zone di insediamenti commerciali esistenti (art. 6.2.10)

 Zone di insediamenti artigianali esistenti (art. 6.2.11)

 Zone di insediamenti per attività terziarie e servizi privati esistenti (art. 6.2.12)

 Zone di attrezzature scolastiche di prevista dismissione da riconvertire (art. 6.2.13)

 Zone di verde privato urbano (art. 6.2.14)

 Zone per attrezzature private a carattere salustico - sportivo (art. 6.2.15)

 Parcheggi privati (art. 6.2.16)

 Aree urbane di completamento, rilocalizzazione o ampliamento individuate dal POC (art. 6.2.17)

 Area soggetta a PUJA e a preventivo Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

 Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistente prive di edificabilità (art. 6.7.3 NTA RUE)

 Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti (art. 6.7.1)

 Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale in corso di formazione (art. 6.7.2)

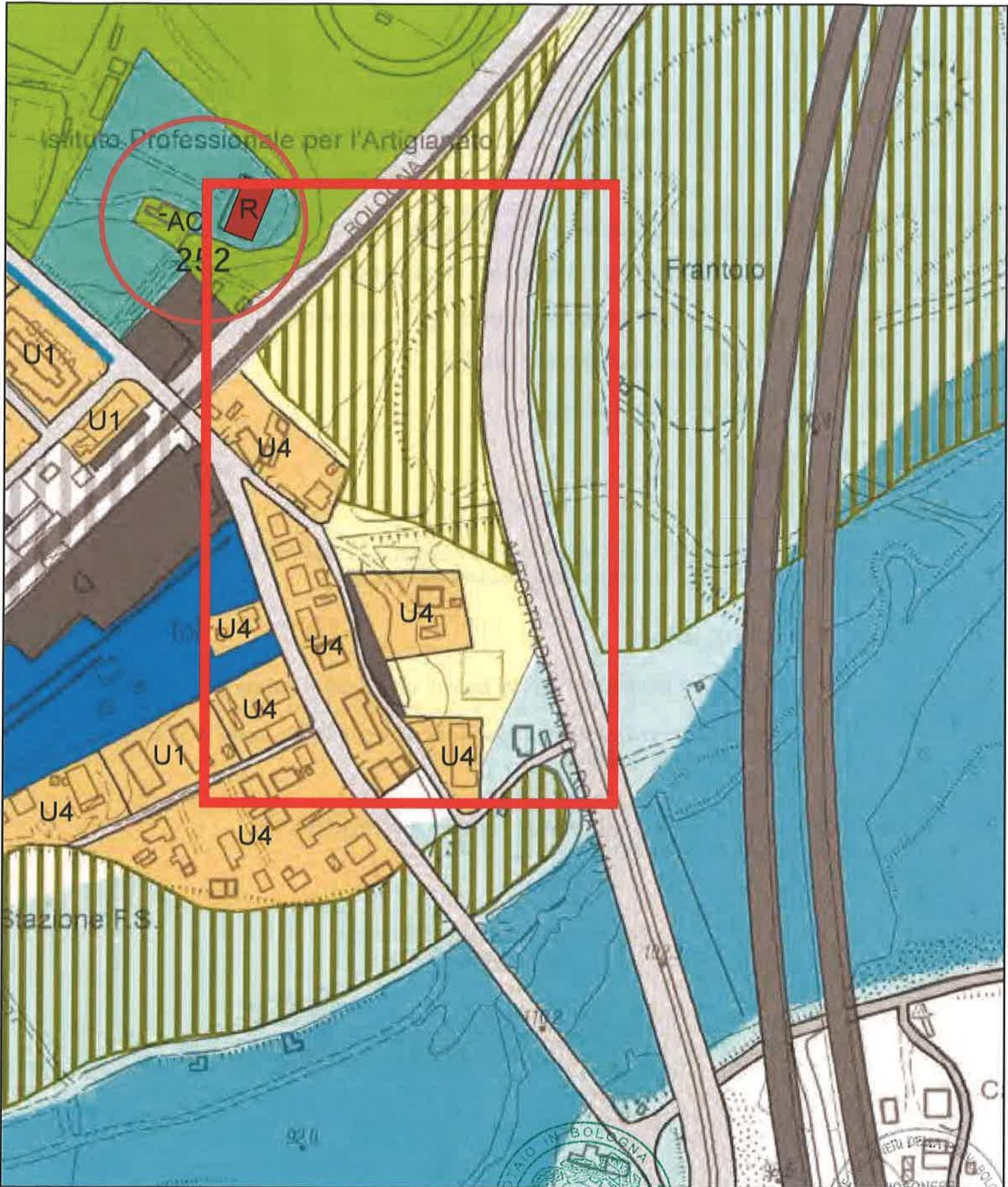
 Perimetro dei comparti in corso di attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo previsto dal PRG vigente (art. 6.2.4, 6.7.2)

TERRITORIO RURALE

 Insediamenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado (art. 7.25.14)

 Centro tutela e ricerca fauna selvatica ed esotica (art. 7.25.15)

Handwritten signature



Istituto Professionale per l'Artigianato

-AC
252

R

BOLOGNA

Frantobio

U1

U1

U4

U4

U4

U4

U4

U1

U4

U4

U4

Stazione F.S.



Langston





CITTA' DI SASSO MARCONI
PROVINCIA DI BOLOGNA
piazza dei Martiri, 6 - 40037 SASSO MARCONI (BO)
Tel. 051843511 - Fax 051840802
<http://www.comune.sassomarconi.bologna.it>



AREA TECNICA
Unità Operativa Pianificazione Territoriale ed Attuazione Opere Connesse

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2019/CDU031

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

*Vista la richiesta dell'interessato **BENINI GIANLUCA**;*

Viste le planimetrie allegate alla richiesta;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Sasso Marconi negli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC, POC e RUE) ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio **64** mappali **135, 467, 469**;

TERRITORIO RURALE - Ambiti agricoli periurbani - Fascia B - Periurbano Comunale

Soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 7.9 delle norme di P.S.C. e dal Titolo 7 delle norme di R.U.E.

*Si rilascia in carta resa legale ai sensi dell'art. 12 della L.R. 22.10.2004 n. 23.
Sasso Marconi (BO) li, 17/05/2019*

Il Responsabile dell'AREA TECNICA
Ing. Andrea Negroni



PZ

2. Edificabilità massima: quella prevista dal piano particolareggiato approvato
3. Usi ammessi: quelli previsti dal piano particolareggiato approvato
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano particolareggiato approvato. Varianti al Piano Particolareggiato possono essere approvate purché non attengano alle prescrizioni relative alla "edificabilità massima", agli "usi ammessi", agli "interventi ammessi".
6. Dotazioni urbanizzative: quelle previste dal piano particolareggiato approvato
7. Prescrizioni morfologiche: quelle previste dal piano particolareggiato approvato
8. Prescrizioni ecologiche ambientali: quelle previste dal piano particolareggiato approvato

Art. 6.2.5 – U4 - Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità

1. Identificazione: si tratta di tessuti costituenti la maggior parte delle zone residenziali negli ambiti urbani consolidati, costituiti da aree edificate e da aree libere intercluse.
2. Edificabilità massima: si applica l'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 sotto 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.
3. Usi ammessi: C1, C4, C5
D1, D2
Usi appartenenti alla funzione R
Usi appartenenti alla funzione S
T1, T2
Z1, Z3
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. 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.

7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 11 m.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalla presenti norme, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%;
- verde privato: 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.

Art. 6.2.6 - **U5** - Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità

1. Identificazione: si tratta di tessuti organizzati in lotti già edificati o parzialmente edificati con densità edilizia contenuta
2. Edificabilità massima: - all'interno del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle si applica l'indice $UF = 0,25$ mq/mq;
- all'interno del territorio urbanizzato del sistema di collina si applica l'indice $UF = 0,15$ 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 sotto 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 5 all'interno del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle, e di 3, all'interno del territorio urbanizzato del sistema di collina, per ciascuna unità edilizia.
4. Usi ammessi: C1, C4, C5
D1, D2
Usi appartenenti alla funzione R
Usi appartenenti alla funzione S
T1, T2
Z1, Z3
5. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
6. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta

Allegato E – Quotazioni immobiliari di riferimento



Flavia...



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: SASSO MARCONI

Fascla/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2800	L			
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2200	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2100	L	3	4	L
Box	NORMALE	1350	1550	L	3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2200	L			
Ville e Villini	Ottimo	2300	2800	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Mettiamoci la faccia



mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati



[Torna alla pagina di ricerca](#)





COMUNE: **SASSO MARCONI**
 FRAZIONE: **CAPOLUOGO**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

▼ **Sasso Marconi** è un comune italiano di 14.612 abitanti della città metropolitana ...



... di Bologna, il cui territorio occupa la prima zona collinare dell'Appennino bolognese compresa tra la bassa valle del fiume Reno, la porzione inferiore della valle del Setta a sud-est e parte del bacino idrografico del fiume Lavino a ovest. Fino alla prima metà del XX secolo il comune era denominato Praduro e Sasso, per assumere la denominazione di Sasso Bolognese con Regio Decreto del 20 giugno 1935. Nel 1938 assunse l'attuale denominazione di Sasso Marconi, in onore del premio Nobel Guglielmo Marconi.



REagent.it

Agenti Immobiliari Riuniti

800.134.690

numero verde gratuito

Agenzie
immobiliari a:

- Bologna
- Altedo
- Funo
- Grizzana

**COMPRAVENDITE****SASSO MARCONI****CAPOLUOGO**

(VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE)

ABITAZIONI				
STATO		NUOVI O RISTRUTTURATI INTERNAMENTE	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
MIN.	€	2.100	1.400	700
MAX	€	2.500	1.600	1.000

UFFICI		NEGOZI			
STATO		NUOVI O RISTRUTTURATI	BUONO STATO	ELEVATO INTERESSE COMMERCIALE	SCARSO INTERESSE COMMERCIALE
MIN.	€	1.300	1.000	1.400	1.000
MAX	€	1.600	1.300	1.700	1.200

CAPANNONI				AUTORIMESSE		
STATO	FINO A 500 MQ / SUP. COMM.LE		OLTRE A 500 MQ / SUP. COMM.LE		1/ANNO	
	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO		
MIN.	€	500	400	450	400	12.000
MAX	€	650	500	550	500	15.000

*Flavia***LOCAZIONI**

(PER ABITAZIONI E AUTORIMESSE VALORI ESPRESSI IN EURO/MESE, PER UFFICI E NEGOZI E VALORI ESPRESSI IN EURO/MQ./ANNO)

ABITAZIONI			CAPANNONI			
STATO		MONO O BILOCALI	3-4 VANI	5 VANI ED OLTRE	MEDIA	GRANDE
MIN.	€	350	420	500	30	20
MAX	€	400	500	650	40	30

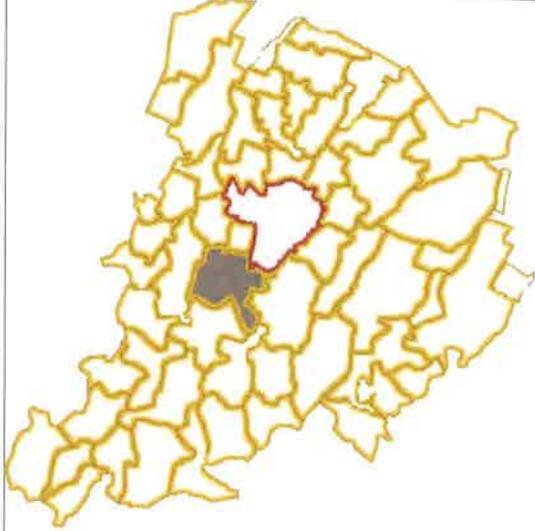
UFFICI		NEGOZI			
STATO		NUOVI O RISTRUTTURATI	BUONO STATO	ELEVATO INTERESSE COMMERCIALE	SCARSO INTERESSE COMMERCIALE
MIN.	€	70	50	80	50
MAX	€	80	60	100	60



Allegato F – Estratto dati Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Bologna



SASSO MARCONI

Abitanti :	14.727	
Superficie:	kmq 96,54	
Altitudine:	m. 128	
Classificazione climatica:	zona E 2329 GG	

Il territorio comunale occupa la prima zona collinare dell'Appennino bolognese. Dista circa 17 km dal capoluogo di provincia. Comune a vocazione agricola con discreti insediamenti industriali ed artigianali.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A944A	19,000	35,000
Seminativo irriguo	A944A	21,000	40,000
Orto irriguo	A944A	29,000	55,000
Prato	A944A	11,000	20,000
Frutteto pomacee	A944C	25,000	50,000
Frutteto Drupacee	A944C	26,000	52,000
Vigneto	A944D	23,000	45,000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	A944D	38,000	75,000
Vigneto D.O.C. - IGP	A944D	30,000	60,000
Uliveto	A944E	15,000	32,000
Pascolo	A944B	2,300	3,100
Bosco alto fusto	A944G	8,000	14,000
Bosco ceduo	A944F	4,900	14,000
Castagneto da frutto	A944G	12,000	22,000
Colture floro vivaistiche - Vivaio	A944A	32,000	60,000
Canneto	A944L	8,000	13,000
Noceto	A944I	19,000	35,000
Pioppeto	A944I	19,000	35,000
Incolto sterile	A944L	1,100	1,700
"Actinidia Kiwi"	A944C	15,000	30,000

David...



