

Gallazzi S.p.A. in a.s.

***STIMA DEI TERRENI
UBICATI A MINERBIO (BO)***

DICEMBRE 2018


PROF. GIOVANNI FIORI

ORDINARIO DI ECONOMIA AZIENDALE

NELL'UNIVERSITÀ LUISS GUIDO CARLI DI ROMA



Sommario

1. Terreni ubicati in via Marzabotto n. 8.....	6
1.1. Ubicazione e descrizione.....	6
1.2. Identificativi catastali.....	7
2. Valutazione.....	8
3. Conclusioni.....	9



U

1. Terreni ubicati in via Marzabotto n. 8

1.1. Ubicazione e descrizione

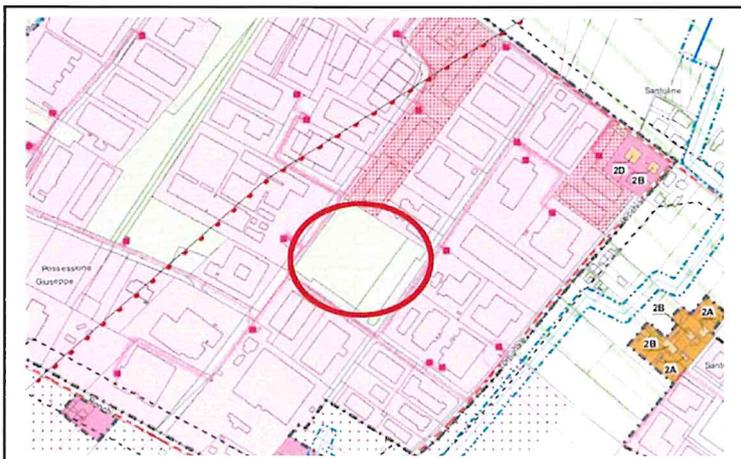
I terreni oggetto della presente valutazione sono ubicati nella Zona Industriale del Comune di Minerbio a Nord di Bologna, nello specifico in un'area compresa fra la via Marzabotto, Fosse Ardeatine e Caduti di Cefalonia.

La società Gallazzi spa, già proprietaria dell'adiacente stabilimento industriale in via Marzabotto n.8, a seguito della necessità industriale di ampliare e apportare alcune parziali modifiche allo stabilimento li acquisisce dal Comune di Minerbio con atto di compravendita del 22.6.2007 rep.83282/20450 per destinarle a verde e parcheggi ad uso privato e pubblico.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg. 18 Part. 549 e 551 e sono classificati come zona G per servizi pubblici locali, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Minerbio in data 20 giugno 2007.

Ad oggi dal RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Minerbio approvato il 18.12.2008 risulta che la zona ha destinazione "Aree verdi ad uso pubblico" (V).

	ASPT 2/ ASPT 1	Ambiti spaziali per attività produttive attive o in corso di attuazione
	ASPT 3	Unità edilizie ricadenti in altri programmi aventi destinazione residenziale o non congruente
	ASPT 4	Ambiti spaziali per attività ricreative e sportive private
	AC	Aree per adozioni e spazi collettivi
	V	Aree verdi ad uso pubblico
	VG	Aree verdi ad uso pubblico ampiezza per la zona
	P	Parcheggi pubblici privati
	**	Frazioni degli ambiti ASPT 2 all'interno dei quali sono ammesse usi specifici
		Porzioni degli ambiti urbanistici sottoposti a trasformazione per mezzo di PUA o piani di intervento unitario
		Linee ibere o parzialmente ibere (non soggette a censura) dalle frange urbane e da nuclei "razionali minori"



La Delibera n.24 del 7.5.2007 che ha come oggetto per l'appunto l'alienazione della porzione di terreni oggetto di stima in favore della società Gallazzi spa tra le varie prescrizioni prevede in tale area anche la realizzazione dei parcheggi privati ad uso pubblico (P3).

Si rileva che l'art. 3.1.3 del RUE in merito ai parcheggi pertinenziali (P1 e P3) riporta quanto segue:

(...) *“I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.*

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita”.

1.2. Identificativi catastali

I terreni risultano censiti nel Catasto di Minerbio (BO) alla sezione Terreni:

Tipologia Immobile	Fg	Mappale	Sup.	RD (€)	RA (€)
Terreno seminativo	18	549	11 are	13,12	6,53
Terreno seminativo	18	551	44 are 55 ca	53,15	26,46



Handwritten signature in blue ink.

2. Valutazione

I procedimenti ed i criteri utilizzati sono riconducibili a quelli dottrinalmente riportati nei testi di estimo.

Trattandosi di un lotto di terreno destinato ad “*aree verdi ad uso pubblico*”, secondo il RUE si può realizzare:

UF max = 0,05 mq/mq.

- SP min. = 80%;

- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso SP min. = 30%

Sulle suddette aree possono essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 5% dell'area (UF max = 0,05 mq/mq).

Dati di consistenza e volumetria realizzabile

Il terreno ha la superficie complessiva di 5.555 mq ed è costituito dalle particelle 549 e 551.

Tenute presenti le limitazioni imposte dal RUE si calcola:

- Area coperta edificabile: $5.555 \text{ mq} \times 5\% = 277,75 \text{ mq}$
- Volumetria edificabile circa 850 mc (vuoto per pieno)

Le indagini di mercato effettuate rilevano che, per terreni di analoghe caratteristiche intrinseche, può essere attribuito un valore pari a circa 80 euro/mc per metro cubo edificabile.

Per l'area residua destinata a parco può attribuirsi il valore unitario di 20 euro/mq.

Valore volumetria edificabile: $850 \text{ mc} \times 80 \text{ euro/mc} = 66.720 \text{ euro}$

Area a disposizione a parco-verde pubblico: $\text{mq} (5.555 - 277,75) = 5.277,25 \text{ mq}$



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' and 'N'.

Valore area a disposizione: $5.277,25 \text{ mq} \times 20 \text{ euro/mq} = 105.545 \text{ euro}$

Valore totale del lotto: $\text{euro} (66.720 + 105.545) = 172.265 \text{ euro}$

3. Conclusioni

Il valore complessivo dei terreni è pari a **172.265 euro**.

*** **

Con la presente relazione, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico conferito.
Si ringrazia per la fiducia concordata.

Roma, 21 dicembre 2018

Prof. Giovanni Fiori



REPERTORIO N. 1858

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventuno del mese di dicembre

- 21 dicembre 2018 -

In Roma, via Antonio Bertoloni n. 10.

Innanzi a me dr. Vittorio Occorsio, notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

E' PRESENTE

Giovanni FIORI, nato a Padova il 15 dicembre 1961, con domicilio a Roma, via Monte della Farina n. 19, C.F. FRI GNN 61T15 G224Y.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiede di asseverare con giuramento la perizia che precede redatta dallo stesso, relativa alla stima dei terreni ubicati in Comune di Minerbio (BO), Zona Industriale, e precisamente in area compresa fra via Marzabotto, Fosse Ardeatine e Caduti di Cefalonia, di proprietà della società Gallazzi S.p.A. in a.s., con sede in Milano, corso Monforte n. 70, codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano n. 07614050156.

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo



la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli uno per facciate due, ho dato lettura alla parte che lo approva.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

