

**Roberta Monti**  
Architetto  
Galleria Maestri del Lavoro 6  
44042 Cento (Fe)  
e-mail: [arch.robertamonti@gmail.com](mailto:arch.robertamonti@gmail.com)  
cell. 333-4203473

## **TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE ISTRUTTORE : DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**LOTTO 1**

**PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE**

**n. 12087/22 R.G.**

**promosso da**

**Attrice**

**Contro**

**Convenuti**

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Maurizio Atzori nell'udienza del 17.10.2022 disponeva di procedersi a giudizio divisionale, ordinando, fra l'altro, al CTU di depositare relazione integrativa, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata al 09.02.2023; la scrivente ha confermato la relazione peritale depositata il 08.08.2022 e successiva rettifica, integrata dalla relazione depositata il 20.01.2023 che ha aggiornato il capitolo relativo alla PROPRIETA' a seguito di accertamento dell'eredità di cui al procedimento R.G. n° 7856/22.

\* \* \*

### **LOTTO 1**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Porzione di fabbricato urbano costituita da una unità ad uso abitativo posta al piano terra, primo e sottotetto, in Comune di Monzuno (Bo), via Polverara n.16 /1 di complessivi ca. mq 229,00.

E' compresa anche porzione di area cortiliva come di seguito si andrà ad

**Roberta Monti**  
Architetto

indicare.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario ( si rimanda al capitolo riguardante la regolarità edilizia).

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima, risultano allibrati al Catasto del Comune di Monzuno ( Bo ), intestati a “----- per la quota di proprietà di 1/2 e ----- per la quota di proprietà di 1/2 “ come segue:

#### CATASTO FABBRICATI

F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
24	105	2	-	T-1-2	Via Polverara n. 42	A/3	2	7,5 vani	-	€ 464,81

“----- per la quota di proprietà di 1/4 e ----- per la quota di proprietà di 1/4” come segue:

#### CATASTO TERRENI

F.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	124	Prato	2	ha. 0.00.78	€0,12	€0,08

Il lotto di terreno su cui sorge l'intero fabbricato è altresì identificato al Catasto Terreni Foglio 24 Part. 105 Qualità Ente Urbano superficie 180 mq.

**La planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo non è corrispondente allo stato di fatto.**

Ai fini dell'“Imposta municipale propria” (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile dell' immobile ad uso abitativo risulta pari a €78.088,00.

Per quanto riguarda il terreno la scrivente precisa che non è stata eseguita alcuna verifica strumentale dei confini (anche in funzione di una verifica della consistenza), ma solo una identificazione visiva dello stato dei luoghi).

**Roberta Monti**  
Architetto

Ai fini dell' "Imposta municipale propria" (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, da informazioni presso l'Ufficio Tributi di Monzuno, il terreno in questione è esente da I.M.U. come da Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14.06.1993 .

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

Per la particella 105; è compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge o per destinazione.

#### **VINCOLI E ONERI**

L'immobile ad uso abitativo è attualmente nella disponibilità della comproprietaria Sig.ra ----- anche perché il Sig. ----- è all'estero da diversi anni; medesima disponibilità anche per l'area cortiliva di pertinenza.

#### **CONFINI**

Le unità immobiliari confinano con parti comuni, beni terzi e salvo altri .

#### **PROPRIETÀ**

I beni oggetto di stima appartengono al Sig. --- e alla Sig.ra ---- per le quote di proprietà indicate nei capitoli precedenti.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

I beni pignorati sono pervenuti in forza di :

per l'unità abitativa

• Atto di compravendita Notaio ---- del 30.12.1991 Rep. n. 7872 Matrice n. 2607 trascritto a Bologna il 29.01.1992 all'art. 4669;

• Atto di rettifica delle quote di proprietà Notaio ---- del 30.12.1991 Rep. n. 8082 Matrice n. 2719 trascritto a Bologna il 21.05.1992 all'art. 11190;

per la porzione di corte

**Roberta Monti**  
Architetto

• Atto di compravendita Notaio ---- del 30.12.1991 Rep. n. 7872 Matrice n. 2607 trascritto a Bologna il 29.01.1992 all'art. 4669.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

Dall'atto di rettifica il Sig. ---- si dichiarava con stato civile libero.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

In capo ai beni in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti:

#### **TRASCRIZIONI**

▪ Pignoramento immobiliare Art. 9659/13510 a favore di --- contro ----; oggetto: quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di tutti gli immobili oggetto della relazione (e quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  dell'area di terreno distinta al foglio 24, mappale 124); titolo Verbale di Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna in data 8 febbraio 2022, n. 727/2022;

#### **ISCRIZIONI**

▪ Ipoteca giudiziale Art. 8858/49244 a favore di ----, con domicilio ipotecario eletto in Monterezeno via Centrale n. 14 contro ---; oggetto: quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di tutti gli immobili oggetto della relazione (e quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  dell'area di terreno distinta al foglio 24, mappale 124); titolo: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna n. 1475/2021 del 01.04.2021;

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta IVA o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno

(Bo) risulta quanto segue:

**SITUAZIONE URBANISTICA.** Secondo il PSC del Comune di Monzuno approvata con D.C.C. N° 90 del 07.07.2011 la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è sita all'interno delle aree " AS - Ambiti Urbani storici" di cui all'art. 16 della normativa; secondo il RUE approvato con D.C.C. N° 91 del 07.07.2011 la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è sita all'interno delle aree " ASI - Ambiti Urbani storici" di cui all'art. 36 della normativa "Tessuti urbani storici" che corrispondono ai tessuti urbani storici e comprendono le aree entro cui sono insediati edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o edifici classificati dal PSC come "edifici di interesse storico-architettonico".

A titolo informativo per le destinazioni d'uso ammissibili si ha: U.1 Residenza, U.2 Attività ricettive, U.3 Residenza collettiva, U.4 esercizi commerciali di vicinato, U.4 Esercizi commerciali di vicinato, U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, U.7 Pubblici esercizi, U.10 Locali per lo spettacolo, U.11 Piccoli Uffici e studi professionali, U.12 attività terziarie e direzionali, U.13a Artigianato di servizio non produttivo, U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune, U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore, U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, U.28 Attrezzature socio-sanitarie, U.29 Attrezzature culturali; si fa tuttavia presente che per gli edifici, o parti di essi, con originaria destinazione abitativa, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

**Roberta Monti**  
Architetto

Per le aree AS\_1 sono ammessi interventi di tipo conservativo.

A titolo informativo si riporta un estratto della normativa edilizia:

in particolare gli articoli della normativa di PSC che riguardano l'immobile abitativo in oggetto si riassumono in:

- Art. 16 AS - *Ambiti Urbani Storici- AS\_1 Tessuti Urbani Storici*
- Art. 17 *Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004*
- Art. 18 *Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale; si individuano le seguenti categorie di intervento: RS Restauro scientifico; RCA Restauro e risanamento conservativo di tipo A; RCB Restauro e risanamento conservativo di tipo B; RCC Restauro e risanamento conservativo di tipo C; gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti...ect..ect..*
- Art. 34.3 *Connettivo Ecologico Diffuso*
- Art. 51 *Aree sottoposte a vincolo idrogeologico*
- Art. 59 *Zone a rischio frana*

L'edificio è riconosciuto di interesse storico-architettonico (Scheda n. 74 contenuta in *Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico - PSC – Luglio 2011*); riferimenti catastali F. 24 mapp. 105/159; elementi architettonici/decorativi di pregio: *Torre sul lato ovest ed elementi neogotici; epoca di costruzione ante 1835; tipologia Casa Civile; stato di conservazione dei caratteri originali: parzialmente modificato; tipologia dell'insediamento: edificio singolo; accessibilità: strada provinciale o comunale; note: inserito nel borgo quattrocentesco di Polverara, l'edificio*

**Roberta Monti**  
Architetto

*è stato ampiamente modificato nel corso dei secoli. Elementi neogotici nella parte ovest, ristrutturazioni recenti nella parte est; categoria d'intervento: RCB .”*

Per quanto riguarda il terreno in oggetto di cui al Foglio 24 Part. 124 si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 32/2022 di cui al Prot. 0009148/2022 del 04.08.2022, del quale si riporta un estratto:

**RUE**

*Foglio 24 Particella 124*

***ARP. Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – Art. 50 RUE***

*Foglio 24 Particelle 124*

***AS-I Ambiti urbani storici – Tessuti urbani storici – Art. 36 RUE***

*Foglio 24 Particelle 124*

***AVN, Aree di valore naturale e ambientale – Art. 49 RUE***

*Foglio 24 Particelle 124*

***AS – Ambiti urbani storici – Art. 36 RUE***

**PSC**

*Foglio 24 Particelle 124*

***ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico- Art. 29 PSC***

*Foglio 24 Particelle 124*

***AVN Aree di valore naturale e ambientale – Art. 29 NTA PSC***

*Foglio 24 Particelle 124*

***Connettivo ecologico diffuso – Art. 34.3 PSC***

*Foglio 24 Particelle 124*

***Sistema forestale e boschivo – Art. 42 PSC***

*Foglio 24 Particelle 124*

**Roberta Monti**  
Architetto

***Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923) – Art. 51 PSC***

*Foglio 24 Particelle 124*

***Ambiti urbani storici (Art. 16 PSC)***

*Foglio 24 Particelle 124*

***Zone a rischio di frana – R2 – Art. 59 PSC***

*Foglio 24 Particelle 124*

***Edifici di interesse storico-architettonico – Artt. 17, 18 PSC”.***

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** L’immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 04.08.2022 dall’Arch. Luca Brunamonti codice identificativo N° 07336-348172-2022 numero di accreditamento 07336 valevole sino al giorno 04.08.2032.

Classe Energetica G.

**REGOLARITÀ EDILIZIA.** Il fabbricato di cui fa parte l’immobile aduso abitativo oggetto di pignoramento è stato costruito antecedentemente al 1967; dalla ricerca delle pratiche edilizie eseguite presso l’Archivio Storico del Comune di Monzuno non sono emersi titoli edilizi: è la planimetria catastale che attesta lo **STATO LEGITTIMO** in quanto la data di presentazione risulta essere 27.12.1939.

L’appartamento è distribuito al primo piano e al sottotetto sono situati altri locali che, come indicato dalla planimetria catastale e dalla consistenza non sono dichiarati abitabili; nel corso del sopralluogo è stata verificata la conformità dello stato attuale allo stato legittimo riferito alla planimetria catastale; si sintetizzano le difformità rilevate e rilevabili:

- al piano terra il vano scala di pertinenza dell’unità abitativa in oggetto nella prima parte relativa all’ingresso è separata dalla porzione di pertinenza



**Roberta Monti**  
Architetto

del Sub 2 di altra proprietà;

- al piano primo sono presenti minime difformità planimetriche che riguardano lo spessore dei muri di suddivisione delle camere da letto, la presenza di una nicchia/armadiatura nella camera principale e una diversa rappresentazione del corridoio zona notte, che comunque non alterano la sagoma planivolumetrica del piano;

- al piano sottotetto lo stato attuale presenta difformità planimetriche riguardanti il numero dei vani; la cosiddetta *soffitta* posta fra le due maggiori è stata eliminata per la creazione di un unico grande vano che ha comportato anche l'eliminazione del disimpegno e da questo l'accesso al vano attiguo; quest'ultimo vano è raggiungibile da un nuovo disimpegno; il corridoio a fianco del vano scala è stato chiuso per creare un ripostiglio;

- sono presenti diversi abbaini che non risultano nella planimetria catastale e risulta una nuova apertura sul fronte verso nord;

- le altezze rilevate al primo piano non sono conformi, così come quelle del sottotetto (sempreché quelle indicate sulla planimetria corrispondano ad altezze medie).

Da quanto è stato riferito dalla comproprietaria la struttura della copertura è stata oggetto di ristrutturazione (eseguita presumibilmente negli anni '90), ma come anticipato agli atti non sono state rinvenute pratiche edilizie; visivamente la struttura secondaria (travetti e assito) è sicuramente databile in tempi recenti.

Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (Bo), e a titolo puramente informativo, le difformità descritte sono riferibili agli art. 36 e 37 del DPR 380/2001 e rientrerebbero quindi nell'art. 17 della

**Roberta Monti**  
Architetto

L.R. 23/2004 (*accertamento di conformità*); la regolarizzazione delle difformità descritte è altresì soggetta all'applicazione delle sanzioni, variabili in riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme urbanistiche ed edilizie; per la particolare complessità di inquadramento del caso in oggetto si raccomanda un diretto confronto con l'Ufficio Tecnico preposto. Tali indicazioni debbono intendersi "salvo diverse disposizioni".

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

I beni in questione sono a disposizione della proprietaria Sig.ra ---; gli arredi sono presenti.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato abitativo di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una costruzione con tipologia di "casa civile", addossata a un'altra costruzione con medesima tipologia; si sviluppa al piano terra e primo con sottotetto ed è composto da due unità immobiliari con la medesima destinazione d'uso.

La zona nella quale è posto il fabbricato è a un paio di Km dal centro di Rioveggio e a circa 5/6 Km da Monzuno; la zona è isolata, in ambito rurale e il fabbricato in oggetto è inserito in un piccolo borgo storico, dove gli edifici presenti sono quasi tutti recuperati.

Si segnala che la percorribilità della via Polverara (circa 500 ml) è alquanto difficoltosa in quanto trattasi di strada vicinale accidentata; la superficie percorribile è caratterizzata da pietrisco di dimensioni non omogenee, avvallamenti e vegetazione che in alcune zone ha invaso la sede stradale.

**L'abitazione** è posta al piano primo; è composta da cucina, pranzo soggiorno, 4 camere, un servizio igienico, un corridoio zona giorno e un

**Roberta Monti**  
Architetto

disimpegno zona notte, nonché vano scala per l'accesso al sottotetto.

Sul fronte principale è presente un balcone.

L'altezza dei vani dell'abitazione è diversa per gli ambienti; da un minimo di 2,85 ml ca. a un massimo di ml 3,60 ca..

Il sottotetto è composto da 4 vani principali e un vano secondario; l'altezza dei vani va da un minimo di ml 1,40 ca. a un massimo di ml 4,00 ml.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco, tinteggiato solo per la facciata principale; la copertura è a falde con manto in coppi bolognesi; sono presenti diversi abbaini tipo velux.

**Struttura.** Il fabbricato ha struttura portante in muratura (forse anche in sasso ma il paramento murario non è visibile perché rifinito con intonaco); la struttura dei solai è in legno.

**Finiture. L'abitazione** è pavimentata con materiali diversi, quali piastrelle in gres, seminato e cotto; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la camera principale presenta un soffitto *affrescato*; gli infissi interni sono in legno verniciato con vetro semplice; le porte interne sono in legno verniciato e alcune presentano anche partizioni in vetro; il portoncino d'ingresso è in legno verniciato così come le altre chiusure esterne; alcune aperture sono dotate di zanzariere. Il sottotetto presenta finiture simili al piano sottostante; in particolare i soffitti sono a vista con struttura in legno.

**Area esterna.** L'area esterna è di fatto un piano terrazzato che ha una importante vista panoramica verso est; non è recintata se non verso nord; è piantumata a prato; il fronte dell'edificio affaccia su area comune.

**Impianti.** L'impianto elettrico è perlopiù sottotraccia; il riscaldamento non è presente; l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite un boiler elettrico

**Roberta Monti**  
Architetto

situato nella cucina; è presente l'allaccio al gas metano.

In estrema sintesi,

- l'abitazione oggetto di stima si presenta in scarse condizioni di manutenzione sia per l'insufficiente dotazione delle chiusure (e per il loro insufficiente grado di manutenzione) sia per la scarsa dotazione impiantistica;
- funzionalità della destinazione specifica: ottima per la grande disponibilità degli spazi;
- convertibilità per eventuali diverse destinazioni: praticamente nulla visto il contesto d'inserimento;
- appetibilità complessiva dell'immobile: scarsa.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

##### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*",

**Roberta Monti**  
Architetto

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell' immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- per il 10% la superficie dell'area scoperta fino alla superficie dei vani principali e accessori;
- per intero la superficie del collegamento interno verticale nella misura pari alla sua proiezione orizzontale;
- per il 30% la superficie dei terrazzi in quanto comunicanti con i vani principali fino a 25 mq;
- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora comunicanti con i vani principali;
- ed escludendo la superficie dei locali principali e accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

#### **CONSISTENZA DEI BENI**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>
105	2	Appartamento p.1	175,98	1,00	175,98
		Balcone p.1	4,02	0,30	1,21
		Sottotetto p.2	95,67	0,50	47,84

**Roberta Monti**  
Architetto

124 - Terreno pertinenziale 39,00 0,10 3,90

La superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di stima si assume in cifra tonda pari a mq 229,00.

### **STIMA DEI BENI**

#### **ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se i beni fossero messi in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità dei beni nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa

il 10%.

**PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo. L'indagine di mercato effettuata ha consentito di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- rustico-casale da ristrutturare a pochi km dall'accesso dell'autostrada casello di Riveggio, locali >5, riscaldamento assente, giardino privato, bagni n. 1 cucina abitabile, stato da ristrutturare, superficie mq 228, offerto a €139.000,00 (circa €/mq 610,00);
- rustico-casale da ristrutturare in località La Cà frazione di Vado, locali >5, riscaldamento autonomo giardino privato, bagni n. 1 cucina abitabile, stato da ristrutturare, superficie mq 300, offerto a €250.000,00 (circa €/mq 830,00);
- rustico-casale da ristrutturare sito tra Riveggio e Monzuno, locali n. 5, riscaldamento autonomo, giardino privato, bagni n. 1 cucina abitabile, stato da ristrutturare, superficie mq 271, offerto a €235.000,00 (circa €/mq 870,00).

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2021: Comune di Monzuno (Bo) Capoluogo, abitazioni "buono stato" valore minimo € 600,00/mq

**Roberta Monti**  
Architetto

valore massimo €700,00/mq;

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2021, Comune di Monzuno (Bo) Zona Extraurbana / Zona agricola e case sparse, codice di zona R1, abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione normale, valori medi €/mq 700,00 ÷ 900,00.*

**La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

#### **VALUTAZIONE DEI BENI**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Porzione di fabbricato ad uso abitativo con relative pertinenze mq 229,00 x €/mq 550,00 = € 125.950,00 (di cui € 123.750,00 per l'abitazione e € 2.200,00 per il terreno pertinenziale ).

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene in cifra tonda €113.400,00 (di cui €111.400,00 per l'abitazione e €2.000,00 per il terreno pertinenziale), pertanto si ha:

**VALORE A BASE D'ASTA PER L'INTERO DEL LOTTO 1** : Il valore dei beni è stimato a corpo e non a misura in:

**€ 113.000,00 (eurocentotredicimila/00)** (di cui € 111.000,00 per



**Roberta Monti**  
Architetto

l'abitazione e €2.000,00 per il terreno pertinenziale) .

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 15.02.2023

**IL C.T.U.**

Arch. Roberta Monti

**ELENCO ALLEGATI LOTTI 1 – 2 -3 - 4**

1. Estratto Mappa Catastale Foglio 24
2. Estratto Mappa Catastale Foglio 25 Part. 110
3. Estratto Mappa Catastale Foglio 25
4. Estratto Mappa Catastale Foglio 35
5. Visura attuale soggetto
6. Visura Catasto Terreni Foglio 24 Part. 105
7. Visura Catasto Terreni Foglio 24 Part. 120
8. Visura Catasto Terreni Foglio 24 Part. 516
9. Planimetria Catastale Foglio 24 Part. 105 Sub 2
10. Planimetria Catastale Foglio 24 Part. 120 Sub 7
11. Planimetria Catastale Foglio 24 Part. 516
12. Elaborato Planimetrico Foglio 24 Part. 120 Anno 1993

**Roberta Monti**  
Architetto

13. Elaborato Planimetrico Foglio 24 Part. 120

14. Elenco Subalterni Assegnati Foglio 24 Part. 120

15. Atto di provenienza Notaio --- del 02.12.1994 Rep. n. 9420

16. Atto di provenienza Notaio --- del 06.05.1992 Rep. n. 8082

17. Atto di provenienza Notaio --- del 07.11.1996 Rep. n. 10431

18. Atto di provenienza Notaio del 30.12.1991 Rep. n. 7872

19. Certificato di Destinazione Urbanistica

20. Confronto fra stato legittimo e stato attuale immobile lotto 1

21. Schede n. 71, 74 e 75 Edifici di interesse storico architettonico - PSC

22. Estratto normativa PSC art 16

23. Estratto normativa PSC art. 17

24. Estratto normativa PSC art. 18

25. Estratto normativa PSC art. 29

26. Estratto normativa PSC art. 34.3

27. Estratto normativa PSC art. 42

28. Estratto normativa PSC art. 51

29. Estratto Normativa RUE art. 36

30. Estratto Normativa RUE art. 49 e 50

31. Documentazione Fotografica Lotto 1

32. Documentazione Fotografica Lotto 2

33. Documentazione Fotografica Lotto 3

34. Documentazione Fotografica Lotto 4

35. Certificazione Energetica Lotto 1