

<p>Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com</p> <p style="text-align: center;">TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</p>	<p>LOTTO UNICO</p>
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.MAURIZIO ATZORI	
Promosso da:	
Creditore Procedente	Es n. 254/2023
Contro	
Società Esecutata	
*	
LOTTO UNICO	
La scrivente per adempiere al mandato ricevuto ha eseguito un primo	
sopralluogo in data 31 gennaio 2024, dando corso agli accertamenti	
preliminari, visionando il terreno oggetto di procedura esecutiva; presente al	
sopralluogo il custode giudiziario avvocato Falcone.	
La scrivente visti i luoghi ed il materiale tecnico recuperato presso gli enti	
Arch. Patrizia Bergonzoni	
preposti e/o fornito dal Tribunale, ha esteso le operazioni peritali presso:	
- L'Agencia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bologna Ufficio	
Provinciale Territorio, Servizi Catastali- Catasto Fabbricati Comune	
di Dozza	
- Ufficio urbanistica ricerca pratiche edilizie;	
- Osservatorio dei Valori Immobiliari del FIAIP comune di Dozza;	
agenzie immobiliari del territorio tramite annunci su internet, ecc;	
- Agenzia del Territorio comune di Dozza (sezione valori immobiliari);	
OMI e consultazione valori immobiliari dichiarati;	
Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e	
recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto	
segue:	
<p>Es.N.254/2023 Lotto Unico</p>	

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato preso in considerazione,

specificando:

- dati di pignoramento;
- consistenza e ubicazione immobile;
- identificazione catastale;
- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato;
- esistenza di parti comuni e servitù;
- confini;
- vincoli ed oneri;
- proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza)
- provenienza del bene;
- stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene: -/-;
- atti pregiudizievoli;
- regime fiscale;
- indagine urbanistica/inquadramento generale;
- certificazione energetica;
- situazione occupazionale;
- descrizione del bene;
- conformità impianti:-/-;
- consistenza superficiale-/-
- stima del bene- specificando:
 - lo scopo - analisi valutativa;
 - andamento del mercato;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- criteri di valutazione;

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione nn.44481/32823 del 26 settembre 2023, nascente da Verbale

di Pignoramento Immobili del 07 settembre 2023 numero di repertorio 7327

emesso dall'Ufficiale Giudiziario, Corte D'Appello di Bologna sede di

Bologna; a **favore** della società -/-, **contro** società esecutata;

Gravante sul bene posto in Comune di Dozza, distinto al Catasto Fabbricati

del comune di Dozza al Foglio **16**:

-Particella **1018**, Area Urbana, Via Nuova Sabbioso, piano T., Zona -/-,

Categoria F/1, mq.1195,00 Rendita Catastale Euro -/-.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Piena proprietà di area urbana priva di soprastanti fabbricati, posta in

comune di Dozza (BO), frazione Toscanella, ubicata tra la Via Nuova

Sabbioso e la via Europa (con accesso da detta via), della superficie catastale

di mq.1.195,00. Area urbana inserita nel Piano Particolareggiato di Iniziativa

Privata, denominato "*Terrazze sul Rio*", oggetto di Convenzione

Urbanistica, "*Lotto 7*".

L'area contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Dozza al Foglio 16

Particella 1018, nel vigente Piano Strutturale Comunale e Regolamento

Urbanistico Edilizio è inserita in Ambito disciplinato da Convenzione

Unitaria, individuata all'interno del comparto AUC_B2- "Ambiti urbani

consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione urbanistica

attuativa prevista dal P.R.G. previgente.

Es.N.254/2023 Lotto Unico

La disciplina di intervento indicata dall'art. del PSC 15.3.7, AUC_B2, il progetto del Lotto7 facente parte del Piano Particolareggiato Di Iniziativa Privata "Le Terrazze Sul RIO" (salvo verifica e conferma a seguito dell'approvazione del PUG) definiscono:

-SU residenziale edificabile (sup. utile)= 615mq.

ed una ***SA superficie accessoria*** (RUE – Tomo III- Titolo3 Capo 3.1-norme generali degli interventi) *Art. 3.1.2 –Superfici accessorie in funzione degli usi:*

-per edifici fino a due piani fuori terra 30% $S_u \leq S_a \leq 110\% S_u$

-per edifici con più di due piani fuori terra 30% $S_u \leq S_a \leq 90\% S_u$

*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Dozza (BO) alla società:

Arch. Patrizia Bergonzoni

- -/ -società esecutata, con sede a -/, codice fiscale:-/ - proprietaria 1/1.

Il bene risulta censito al *Catasto Fabbricati* del comune sopraccitato al:

Foglio 16:

-Particella **1018**, Via Nuova Sabbioso, Piano Terra, Cat.F/1, Consistenza mq.1195,00 (vd.All.1).

Dati derivanti da Catasto Fabbricati:

-la particella **1018**: deriva da Variazione del 29/10/2003 Pratica n.274788 in atti dal 29/10/2003 Frazionamento n.271732 del 23/10/2003 n.13571.1/2003).

*

Il bene risulta censito al *Catasto Terreni* del comune di Dozza al:

Es.N.254/2023 Lotto Unico

Foglio 16:

-Particella **1018**, Qualità Ente Urbano, ha00 are11 ca.95 (area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2003) Frazionamento n.271732 del 23/10/2003 n.13571.1/2003), in atti dal 23/10/2003 (vd.All.2).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento “*concordano*” (vd.All.3).

Estratto di mappa con colorazione (rossa) della particella oggetto di procedura esecutiva (vd.All.4).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Detto bene è stato assegnato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui detto bene si trovava, con tutti i relativi accessori e pertinenze, impianti, servitù attive e passive se e come sono ed in quanto abbiano regione legale di esistere ed in particolare con tutti i patti, obblighi e condizioni di cui alla convenzione con il Comune di Dozza e che si vogliono qui richiamare totalmente - Convenzione a rogito del Notaio -/- in data 19/02/2004 n.rep.45583, racc.n.10293).

Arch. Patrizia Bergonzoni

Alla data della stima il P.P.I.P. risulta attuato parzialmente. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e cedute con atto a Rogito del Notaio -/- in data 24/05/2012 n.rep.12396 e n.racc.6443.

Gli oneri di urbanizzazione primaria se rimanenti o aggiornati resteranno a carico del futuro aggiudicatario, così come il costo di costruzione per la realizzazione del fabbricato.

CONFINI

-L'area urbana (Foglio 16 particella 1018) confina a nord con la particella 992 del foglio 16, a nord/ovest con la particella 1017 del foglio 16, a sud con la via Nuova Sabbioso, a sud/ovest con la particella 1123 del foglio 16, ad ovest con Via Europa, ad est con la particella 598 del Foglio 16, salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, denominato le "Terrazze sul Rio" in cui è posto il Lotto 7 oggetto di stima, è stata stipulata una *Convenzione Urbanistica*, tra il comune di Dozza e le società proprietarie delle aree oggetto di P.P.I.P., convenzione a rogito del Notaio -/- in data 19/02/2004 n.rep.45583, racc.n.10293. Gli interventi ed usi ammessi all'*attualità* sono quelli approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.91 del 22/10/2003 e della Convenzione urbanistica sopraccitata, (vd.All.5).
Convenzione Urbanistica scaduta il 19/02/2017.

Arch. Patrizia Bergonzoni

PROPRIETA'

L'area urbana inserita nel P.P.I.P. Lotto 7 oggetto di procedura esecutiva risulta di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PROVENIENZA DEL BENE

Come da Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano, nel ventennio preso in esame al 26/09/2023 il bene in oggetto risulta:
-alla società. -/-, l'immobile era pervenuto per giusto atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 27/12/2012 n.rep.12043/7741 del Notaio -/-, trascritto il 17/01/2013 nn.2507/1746 da -/- (vd. All.6);
-alla società -/- l'immobile era pervenuto per atto di assegnazione a socio di

cooperativa edilizia del 02/07/2007 numero di repertorio 2188/948 del

Notaio -/-, trascritto il 20/07/2007 nri.45249/24983 da potere di -/-,

(*vd.All.7*);

- alla società -/-, l'immobile era pervenuto per atto di mutamento di

denominazione o ragione sociale del 15/11/2004 numero di repertorio 26635

del Notaio -/-, trascritto il 23/11/2004 nn.59687/41065 da potere di -/-;

- alla società -/-, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del

15/03/2004 numero di repertorio 13093/1889 del Notaio -/-, trascritto il

17/03/2004 ai nn.12821/9414 da potere di -/- (*vd.All.8*);

-alla società -/-, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di

Dozza Foglio16 Particella78 Sub.3, Particella78 Sub.6, Particella 987 Sub.1,

Dozza Foglio 15 Particella 306 era pervenuta per atto di compravendita del

28/09/2002 numero repertorio 44700 del notaio -/-, sede di Bologna

Arch. Patrizia Bergonzoni

trascritto il 15/10/2002 nn.48203/32641 da potere di -/-.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel presente capitolo vengono riportate di seguito le formalità

pregiudizievoli descritte nella relazione notarile ventennale al 26/09/2023,

del Notaio -/-, certificazione allegata agli atti (*vd.All.3*).

- Formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

-Iscrizione nn.62341/15508 del 19/10/2007- IPOTECA VOLONTARIA

nascente da concessione a garanzia di apertura di credito dell'11/10/2007

numero di repertorio 2767/1238, notaio -/-. **A favore** di -/-; **Contro** -/-Capitale

Euro -/- totale Euro -/-, Durata 1 anno e 7 mesi;

Grava sul bene posto in comune di DOZZA Foglio 16 Particella 1018.

Es.N.254/2023 Lotto Unico

-Iscrizione nn.20283/3451 del 22/04/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE

nascente da Sentenza di condanna del 22/12/2020 numero di repertorio 3292

emesso dalla CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA sede Bologna.

A favore di -/-; **Contro** -/-; Capitale Euro -/-, Totale Euro -/-

Grava su beni posti in comune di DOZZA Foglio 13 Particella 482 Sub.5,

Particella 482 Sub.7, e Comune di Dozza Foglio 16 Particella 1018.

Trascrizioni

Trascrizione nn.44481/32823 del 26/09/2023, nascente da Verbale di

Pignoramento Immobili del 07/09/2023 numero di repertorio 7327 emesso

dall'Ufficiale Giudiziario, Corte D'Appello di Bologna sede di Bologna; a

favore della società -/-, **contro** -/-.

Gravante sul bene sito in Comune di Dozza, distinto al Catasto Fabbricati del

comune di Dozza al Foglio **16:**

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Particella **1018**, Area Urbana –Via Nuova Sabbioso piano T. Zona,

Categoria F/1 mq.1195, Rendita Catastale Euro -/-.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto di pignoramento immobiliare sarà soggetta a

Tassa di Registro o IVA, secondo la normativa fiscale vigente al momento

del trasferimento del bene.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dozza,

risulta quanto segue:

Situazione Urbanistica: secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica

(CDU) rilasciato dal Comune di Dozza –Atto n.28 del 23/02/2024, (vd.All.9)

l'area urbana contraddistinta al Catasto Terreni del comune di Dozza al

Foglio 16 particella 1018 nei vigenti Piano Strutturale Comunale (PSC) e

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ha la seguente destinazione

urbanistica:

Piano Strutturale Comunale

-Tav.1 –Progetto di assetto del territorio (vd.All.9a)

Foglio 16 particella 1018:

-AUC- “Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziale”.

-Tav.2 –Tutele e valorizzazioni delle identità culturali e dei paesaggi

Foglio 16 particella 1018:

- “Potenzialità archeologica livello 2”.

-Tav.3 –Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

Foglio 16 particella 1018:

- “Aree di ricarica indiretta della Falda (TIPO B)” e “Ambito di controllo degli apporti d’acqua in pianura”.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Regolamento Urbanistico Edilizio

-Tav.1a –Classificazione del Territorio Urbanizzato e rurale

Foglio 16 particella 1018:

- “Ambiti disciplinati da convenzione unitaria”, individuata all’interno del comparto come AUC_B2 –“Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente”.

*

Da indagine presso L’Ufficio Tecnico (2° settore – servizi tecnici) del

Comune di Dozza si evidenzia che: il Piano Particolareggiato di Iniziativa

Privata denominato le “Terrazze sul Rio” dov’è posto il Lotto 7 oggetto di

stima, è considerato per il *PUG assunto* – un Ambito a Disciplina Speciale.

PUG (Piano Urbanistico Generale) non ancora adottato è così disciplinato:

Dati generali (*vd.All.10*):

- Lo strumento di attuazione *all'attualità* è definito dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata come da approvazione della Delibera del Consiglio Comunale n.91 del 22/10/2003;

- Per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "le Terrazze sul Rio" è stata stipulata una *Convenzione Urbanistica*, tra il comune di Dozza e le società proprietarie delle aree oggetto di P.P.I.P., convenzione a rogito del Notaio Domenico PIAZZA in data 19/02/2004 n.rep.45583, racc.n.10293;

- Convenzione Urbanistica scaduta il 19/02/2017;

- Alla data della stima il P.P.I.P. risulta attuato parzialmente. Opere di urbanizzazione realizzate e cedute con atto a Rogito del Notaio Pier Ugo TOSCHI in data 24/05/2012 n.rep.12396 e n.racc.6443;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- Per la trasformazione attuabile nel lotto libero è ammesso il completamento nel rispetto del piano particolareggiato;

- Gli interventi ed usi ammessi *all'attualità* sono quelli approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.91 del 22/10/2003 ed alla Convenzione stipulata dal notaio Domenico Piazza in data 19/02/2004 n.45583/10293 di rep.

A seguito dell'analisi della documentazione e dopo il colloquio avuto con l'ing. -/- – responsabile del 2° settore –Servizi Tecnici di Dozza si ritiene opportuno segnalare che:

-il comune di Dozza ha assunto il PUG (Piano Urbanistico Generale) con

la trasformazione attuabile del lotto libero nel rispetto del Piano

Particolareggiato, ma non potendo prevedere la conclusione dell'iter di

piano a seguito dell'esame del PUG presso il Comitato Urbanistico della

Città Metropolitana di Bologna (CUM), è necessario per chi è interessato

all'acquisizione di detto lotto di terreno verificare e consultare

preventivamente il nuovo piano urbanistico presso il Comune di Dozza e/o

l'Ufficio di Piano o il sito web del Comune o il sito web del Nuovo

Circondario Imolese all'indirizzo:

<https://www.nuovocircondarioimolese.it/pug/documenti/assunzione>

Alla data della stima il Lotto 7 del P.P.I.P. le "Terrazze sul Rio" è edificabile

come si riscontra dal Certificato Di Destinazione Urbanistica.

*

A titolo *esclusivamente informativo* si precisa che per il Lotto 7, sono stati
richiesti:

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Un Permesso di Costruire per eseguire una nuova costruzione di fabbricato
residenziale, per complessive 11 unità abitative, **Permesso di Costruire**

N.27/2007 rilasciato in data 16/11/2007, (vd.All.11).

Permesso di Costruire N.27/2007 "ritirato dal richiedente", ma le opere
relative alla costruzione degli alloggi non sono mai iniziate (Inizio Lavori
entro il 16/11/2008 e Fine Lavori entro il 16/11/2010).

Si precisa che per dette opere sono stati pagati gli oneri concessori di cui alla
Legge 10/77.

PREVISIONE DI EDIFICABILITA'	NORME P.P.I.P.	PROGETTO
SF –superficie fondiaria LOTTO 7	mq. 1.194	mq.1.194
SU –superficie utile residenziale	mq. 615,00	mq.614,57

SNR –sup. non residenziale (90%)	mq. 553,50	mq.553,50
SP –sup. permeabile (25%SF)	mq. 285,50	mq.370,06
P –parcheeggi privati (1mq.x3mq.di su)	mq. 205,00	mq.276,08
SC - (SU + 60%SNR)	mq.947,10	mq.946,67
H- altezza massima edificio	ml.10,50	ml 10,10
N° piani	N.3	N.3
N° Alloggi	N. 12	N.11

*

-Un **Permesso di Costruire N.40/2007 del 19/02/2020 “mai ritirato”**(vd.All.12). Non risulta il pagamento del Contributo di costruzione (aggiornato), così come il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria aggiornati ed i diritti di segreteria a favore del comune di Dozza.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Arch. Patrizia Bergonzoni

-/-

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l’area urbana (foglio 16 particella 1018) risulta priva di edifici soprastanti in uso alla proprietà (società esecutata).

DESCRIZIONE DEL BENE

L’area urbana (particella 1018) priva di soprastanti fabbricati è posta tra la via Nuova Sabbioso e la via Europa in comune di Dozza, località Toscanella. Toscanella è una frazione del Comune di DOZZA (BO), della provincia della Città Metropolitana di Bologna, nella regione Emilia Romagna, detta frazione dista circa 2,8 chilometri dal Comune di Dozza e 26,00 chilometri dalla Provincia di Città Metropolitana di Bologna.

Il comune di appartenenza (Dozza) è ricco di attrattive ed eventi legati alla

propria, identità storico-culturale. Mentre la località Toscanella di Dozza sta

cercando di valorizzare meglio la socialità del centro storico attraverso

l'appetibilità di insediamenti di attività o associazioni, è un nucleo abitato

“di passaggio” che sta valorizzando al meglio e sfruttando il tessuto urbano

attraverso attività, eventi, interessi che puntino ad una platea più innovativa e

tecnologica tale da creare un collegamento e una maggiore attrattività anche

del nucleo storico.

Il bene in oggetto è costituito da un'area edificabile (Lotto7) inserita in un

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Convenzionato, denominato le

“Terrazze sul Rio” posto nella zona sopra la via Emilia, nelle immediate

vicinanze dal centro di Toscanella, in un tessuto urbano prettamente

residenziale di vecchia e nuova edificazione.

Area piana delimitata in parte da rete metallica con accesso mediante

Arch. Patrizia Bergonzoni

cancello in ferro posto sulla via Europa.

CONFORMITÀ IMPIANTI

-/-

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie dell'area urbana (Lotto7) è stata desunta esclusivamente dalla

superficie catastale di mq.1195,00.

Si precisa che per l'area urbana, la stimatrice ha eseguito solo una

ricognizione visiva dello stato dei luoghi.

L'individuazione della consistenza dell'area oggetto di stima è stata desunta

esclusivamente dalla visura catastale e l'individuazione del Lotto dagli

elaborati del P.P.I.P.

-la stimatrice non ha eseguito nessuna verifica strumentale di dette superfici

catastali;

- non sono stati verificati con strumenti i confini di proprietà, la verifica sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Il progetto del Lotto7 facente parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Le Terrazze Sul RIO” (salvo verifica e conferma a seguito dell’adozione/approvazione del PUG) definisce:

-SU residenziale edificabile (superficie utile)= 615mq.

ed una SA superficie accessoria (RUE - TomoIII- Titolo3 Capo 3.1-norme generali degli interventi) *Art. 3.1.2 –Superfici accessorie in funzione degli usi*

-per edifici fino a due piani fuori terra $30\% Su \leq Sa \leq 110\% Su$

-per edifici con più di due piani fuori terra $30\% Su \leq Sa \leq 90\% Su$

STIMA DEL BENE

Arch. Patrizia Bergonzoni

ASPETTO ECONOMICO:

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene 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 ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nello specifico 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 della formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita.

PROCEDIMENTO DI STIMA ED INDAGINI DI MERCATO

In relazione al quesito posto dal giudice relativo al valore del bene oggetto di procedura esecutiva, la scrivente ha proceduto come prima analisi ad una verifica dei valori immobiliari mediante un confronto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio registrati nell'ultimo anno - anno e mezzo, del FIAIP (Osservatorio Immobiliare Bologna e Provincia),

Indagini di mercato

L'indagine relativa al più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata desunta per via indiretta, rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP.

Arch. Patrizia Bergonzoni

I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in specifico:

secondo il report *di Immobiliare .it*

-a Marzo 2024 per gli immobili residenziali *già edificati* in vendita sono stati richiesti in media **Euro1.546,00 al metro quadro**, con **una diminuzione del 6,19% rispetto a Marzo 2023** (1.648 Euro/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dozza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2022, con un valore di **Euro 1.735 al metro quadro per abitazioni esistenti sul territorio.**

I dati dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, mostrano che il mercato immobiliare si trova in una fase di sensibile rallentamento: l'aumento dei tassi di interesse e l'incertezza generale creano prudenza nei potenziali acquirenti, soprattutto in chi deve ricorrere a un mutuo. Infatti, dal lato creditizio si registra una contrazione della domanda poiché gli istituti di credito pongono una maggiore attenzione alla solvibilità dei richiedenti. *Gli investitori, secondo le analisi sulle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, continuano ad animare il mercato, ma solo se la marginalità e la redditività della operazione è garantita.*

Di sicuro contribuisce alla riduzione delle compravendite anche un'offerta ancora esigua e la distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità dei potenziali acquirenti che portano a una maggiore trattativa sui prezzi (che stanno rallentando la loro crescita).

Arch. Patrizia Bergonzoni

Altra indagine desunta per via indiretta è stata rilevata da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobiliare FIAIP.

Valori unitari adottati da operatori del settore immobiliare per edifici nuovi o in ottimo in specifico:

A) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato
interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: BOLOGNA

-Comune: DOZZA

-Fascia/zona: Periferia /Toscanella zone agricole circostanti

Codice di zona: D5

Es.N.254/2023 Lotto Unico

Microzona catastale – 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	NORMALE		1100	1550	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2000	L			

Se si considerano abitazioni nuove da impresa (migliore efficienza energetica, nuove tecnologie costruttive) è corretto per abitazioni considerare il valore di **Euro/mq. 2.000,00**

*

B) - Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2023

report settembre 2022- aprile 2023

Abitazioni nuove o ristruttur. integral.: min. **Euro/mq.1.900** max **Euro/mq.2.300**

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati del FIAIP –evidenzia un valore di compravendita per abitazioni NUOVE pari a circa **Euro/mq.2.100,00** dato più attendibile operato da professionisti immobiliari.

A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si colloca l’area urbana all’attualità edificabile, la scrivente ha analizzato abitazioni pubblicizzate da varie agenzie immobiliari (-/- -San Lazzaro di Savena e -/- Agenzia Immobiliare –Dozza) dove si riscontra che abitazioni usate non recenti si attestano su un valore medio di Euro/mq.1.450,00/1.550,00, mentre in un contesto residenziale di recente costruzione, rifinito, luminoso pari al nuovo in circa **Euro/mq 2.300,00**.

Il valore medio a metro quadrato dei comparabili delle abitazioni sopra

Es.N.254/2023 Lotto Unico

indicati, prendendo come riferimento solo quelle in ottime condizioni o nuove è stato ottenuto sommando i valori a metro quadrato e dividendo la somma ottenuta per i tre comparabili pari ad un probabile valore a metro quadrato di Euro/mq.2.133,00 valore arrotondato per eccesso ad Euro/mq. 2.150,00 (duemila centocinquanta/00).

Il valore medio per metro quadrato è pari ad Euro 2.150,00 (duemila centocinquanta/00).

*

CALCOLO

Determinazione del più probabile valore di mercato da ricercare pari a quello venale in comune commercio dell'area urbana priva di soprastanti fabbricati, posta in comune di Dozza (BO), frazione Toscanella, via Europa, della superficie catastale di mq.1.195,00, inserita nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, denominato "Terrazze sul Rio", oggetto di Convenzione Urbanistica, "Lotto 7".

Arch. Patrizia Bergonzoni

I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area sono i seguenti:

V_a= valore dell'area da ricercare, espressa in Euro per metro quadrato di superficie utile (***S_u***) e metro quadrato di superficie lorda vendibile (***S_{lv}***);

S = superficie dell'area fabbricabile, espressa in metri quadrati, risultante dalla zonizzazione degli strumenti urbanistici - PRG vigente, PSC e RUE adottati - ovvero come risultante dagli strumenti di attuazione - piani particolareggiati (caso specifico), piani urbanistici attuativi, piani di recupero, ecc. - normalmente individuata come superficie del lotto fabbricabile;

UF = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, ovvero dalle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie utile netta nelle aree residenziali, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie lorda nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio, ovvero desunto dal Piano Particolareggiato approvato;

UT = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, ovvero dalle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie utile netta nelle aree residenziali, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie lorda nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio;

Arch. Patrizia Bergonzoni

F = Considerando i dati di progetto desunti per detto Lotto (come da Piano Particolareggiato denominato "Terrazze sul Rio", oggetto di Convenzione Urbanistica, "Lotto 7 risulta già determinato il **fattore F** di conversione:

-**SU** (sup. utile) residenziale edificabile = **615mq.**

-**SA** superficie accessoria (RUE- Tomo III- Titolo3 Capo 3.1-norme generali degli interventi) Art. 3.1.2 –Superfici accessorie in funzione degli usi:

-per edifici fino a due piani fuori terra $30\% Su \leq Sa \leq 110\% Su$

-per edifici con più di due piani fuori terra $30\% Su \leq Sa \leq 90\% Su$ (**pari a mq. 553,00 = superficie massima SNR ammessa 90% di Su**);

VF = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile pari ad **Euro/mq. 2.150,00**, (valore ricavato dall'analisi delle varie zone della località di Toscanella di

Dozza, dallo strumento urbanistico, potenzialità edificatoria, delle nuove tecnologie edilizie e risparmio energetico che caratterizzano le nuove abitazioni);

IA = incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale e valutata sulla base di dati rilevati sul mercato immobiliare, variabili in base alla localizzazione sul territorio e ridotta qualora l'edificabilità dell'area sia subordinata a convenzione obbligatoria, a strumenti urbanistici attuativi o a particolari prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici in base all'entità degli oneri a carico. Inoltre l'incidenza varia in funzione della zona omogenea di cui al precedente articolo 3, della zona o ambito dello strumento urbanistico e della destinazione.

Il comune di Dozza (nella tabella dei valori unitari delle aree urbanizzate e degli ambiti speciali - All. A) per aree inserite in ambiti consolidati realizzati in caso di lotti liberi $Su = Su$ assegnata da piano particolareggiato approvato, individua un'incidenza dell'area che va da un 11% ad un 7%. La scrivente ha adottato un valore medio di incidenza dell'area pari a un 9%.

I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più probabile valore di mercato del bene trattato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA FABBRICABILE ALLA DATA DELLA PRESENTE STIMA.

Il valore venale del "Lotto 7" edificabile (VVA) espresso in Euro per metro quadrato di superficie utile è determinato applicando la seguente formula:

$$VVA = (SU+SA)*VF/ IA$$

$$VVA = (615 + 553) \text{ Euro/mq.} \cdot 2.150,00 = \text{Euro } 226.000,00$$

9%

Valore venale LOTTO pari ad Euro 226.000,00 (duecento ventisei mila/00)

Per quanto sopra esposto ed 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 del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare un valore di mercato come sotto evidenziato, con riduzione di circa un 15%; anche in rapporto alla stagnazione del mercato immobiliare per aree da edificare, in detto preciso contesto urbano, in considerazione dell'impegnativo processo di trasformazione da area urbana edificabile a costruito. Ricordando i molteplici fattori che hanno contribuito a rallentare il mercato immobiliare, soprattutto una pandemia che ha spostato il modo e il luogo di lavoro delle persone, alle più recenti incertezze geopolitiche e all'instabilità dei mercati finanziari.

Arch. Patrizia Bergonzoni

In considerazione di quanto sopra scritto il più probabile valore di mercato afferente al bene in esame pari ad Euro 226.000,00 è stato ridotto del 15% con le seguenti risultanze = **Euro 192.000,00 (cento novantadue mila/00).**

*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a base d'asta è pari ad Euro 192.000,00 (cento novantadue mila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto, la sottoscritta si dichiara a

Patrizia Bergonzoni
Architetto

22 di 22

disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto
necessario.

Con Osservanza

Bologna li 29 aprile 2024

IL CTU

Arch. Patrizia Bergonzoni

Arch. Patrizia Bergonzoni