

Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO 1
TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	
GIUDICE: DOTT. MAURIZIO ATZORI	
Promosso da:	
Creditore Procedente	Es n. 10/2024
Contro	
Soggetto Esecutato	
*	
LOTTO 1	
L'Ill.mo Giudice dell'Espropriazione Immobiliare in data 09 settembre 2024	
ha incaricato la scrivente, con studio in Bologna, via Giuseppe Mezzofanti	
n.71, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n.1993	
in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, di rispondere al seguente quesito:	
1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della	Arch. Patrizia Bergonzoni
documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame	
degli atti (<i>estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e</i>	
<i>trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate -/-</i>	
-Pignoramento Immobiliare, trascritto a Bologna il 15 gennaio 2024	
all'art.1623/2188 , a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna,	
del 14 dicembre 2023, Repertorio 10404/2023, a <i>favore</i> del -/- contro il -/-.	
Gravante sui beni oggetto di procedura esecutiva identificati con il Lotto 1 e	
Lotto2 (relazione a parte), in specifico:	
<u>Lotto 1</u> -Monocale al piano terra , sito in comune di Monzuno (BO),	
località Vado, Piazzetta della Fortuna n.4/A, distinto al Catasto Fabbricati di	
detto comune al:	
-Foglio 14, Particella 644, Subalterno 104, Piazzetta della Fortuna 4/A,	
Es.N.10/2024 Lotto 1	

Piano Terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani - dati di

superficie totale 56 mq., totale escluse aree scoperte 56mq., Rendita

Catastale Euro 154,94.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO 1

-Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di

Monzuno (BO), località Vado, Piazzetta della Fortuna n.4/A e precisamente

porzione costituita da:

- unità immobiliare ad uso abitativo monocale con servizio posta al piano

terra, della superficie lorda di circa mq.54,00. Alla data della perizia sono in

corso di definizione le opere di trasformazione urbanistico-edilizia da ufficio

ad abitazione, mediante la realizzazione già eseguita di un antibagno ed una

Arch. Patrizia Bergonzoni

parete in cartongesso per alloggiare gli impianti dell'angolo cottura ancora

non realizzati, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla

SCIA ordinaria prot.n.7896/2023 con relative condizioni e prescrizioni del

comune di Monzuno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta intestato al Catasto Fabbricati

del Comune di Monzuno (BO) al signor:

-/-(soggetto esecutato), nato a -/-,il -/-, *pieno proprietario in regime di*

separazione dei beni.

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

Foglio **14**:

-Mappale 644, Sub.104, Piazzetta della Fortuna 4/A, piano Terra, Zona

Patrizia Bergonzoni
Architetto

3 di 29

Censuaria -/-, Cat.A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, Sup.Cat.mq.56,00

totale escluse aree scoperte mq.56, Rendita Catastale Euro 154,94,

appartamento

Dati derivanti dal Catasto Fabbricati

per il Mappale 644, Sub.104 - appartamento:

-Dall'11/10/2023 Variazione della destinazione (n.116388.1/2023) in data

11/10/2023- pratica n.BO0116388 in atti dal 11/10/2023; VARIAZIONE da

Ufficio (Sub.94 della particella 644, Cat. A/10, Classe U Consistenza 2,5

vani, Rendita Euro 561,65) ad Abitazione (Sub.104 della particella 644, Cat.

A/3, Classe 2 Consistenza 2,5 vani, Sup.Cat.mq.56,00 totale escluse aree

scoperte mq.56, Rendita Catastale Euro 154.94);

Precedentemente per il Sub.94

-Variazione in data 09/11/2015, dei dati di superficie;

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Variazione Toponomastica n.159957.1/2011) del 15/12/2011 Pratica

n.BO0/396882, in atti dal 15/12/2011;

-Variazione del Classamento n.84504.1/2009 dell'11/12/2009, Pratica

n.BO0372991, in atti dal 11/12/2009;

-Divisione n.1561.1/2009 Pratica n.BO0019669 del 27/01/2009;

Il Sub.94 del mappale 644 è stato originato dal precedente Sub.76 del

mappale 644 in data 25/09/2002 di maggior consistenza (cat.C1 Classe 7,

Consistenza 92 mq. Rendita Euro 3.192,94).

Il Sub.76 del mappale 644, Variato a seguito di Fraz. Class. del 03/04/1979

pratica n.259396 in atti dal 25/09/2002 (n.50.1/1979).

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato è distinta al Catasto Terreni

del comune di Monzuno al:

Es.N.10/2024 Lotto 1

Foglio 14

Mapp.644 Ente Urbano di are 06ca 26 (vd.All.2).

Area di Enti Urbani e Promiscui dal 03/10/1978- derivante da variazione d'ufficio n.7279 del 03/10/1978 in atti dal 10/02/1979.

*

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: si precisa che:

Nella nota di Trascrizione del Pignoramento del 15/01/2024 l'unità

negoziale 1 riguarda un immobile sito in comune di Monzuno identificato al

Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 644 Subalterno 94, Ufficio A/10

sito in Piazzetta della Fortuna n.4/B.

*Detto immobile però in data 11/10/2023 è stato oggetto di una **Variazione***

della destinazione (n.116388.1/2023) - **VARIAZIONE** da **ufficio P.T.**

Arch. Patrizia Bergonzoni

(Sub.94) ad abitazione/monolocale P.T. (Sub.104). Unità immobiliare che

ha mantenuto la stessa consistenza superficiale lorda, la stessa sagoma ma

non la destinazione urbanistica.

Inoltre il bene è ubicato nel Comune di Monzuno in Piazzetta della Fortuna

con il civ.4/A e non 4/B come evidenziato erroneamente anche nell'atto di

acquisto del bene e nella nota di trascrizione del pignoramento.

La planimetria catastale dell'appartamento/monolocale al piano terra, risulta

conforme allo stato riscontrato in sede di sopralluogo. Si precisa che l'unità

immobiliare è all'attualità oggetto di una SCIA ordinaria in corso di

ultimazione mancano alcuni impianti, rifacimento/sostituzione infissi, oltre

la sistemazione del locale bagno/antibagno con rifacimento impianti e

finiture.

Es.N.10/2024 Lotto 1

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

-L'unità immobiliare in oggetto è stata trasferita a corpo e non a misura nello stato di fatto e diritti in cui si trova, con accessioni e pertinenze, impianti, infissi, seminfissi, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti; con tutti i patti e le clausole di cui al titolo di provenienza del notaio -/- del 27 gennaio 2021 rep.-/- nulla escluso.

E' compresa nella vendita la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo o destinazione, quali meglio risultano dal sopra citato titolo di provenienza, ed in particolare alla porzione in oggetto si intendono annesse le comunioni come da atti di provenienza.

CONFINI

-L'appartamento/monocale identificato con il **Sub.104 mappale 644**, posto al piano terra confina con: vano scala/parti comuni/muri perimetrali, unità immobiliare uso ufficio identificato con il Sub.95 del mappale 644, le strade Piazzetta della Fortuna e via Val di Setta 33, salvo altri più precisi ed aggiornati.

Arch. Patrizia Bergonzoni

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

La dott.ssa -/- a seguito di richiesta in data 29 ottobre 2024, ha fatto pervenire alla scrivente la documentazione riguardante le spese ordinarie e straordinarie a carico del soggetto esecutato.

In particolare l'unità immobiliare catalogata con il n.36 (Sub.104 già 94)

-Riparto spese ordinarie per il periodo 01/05/2022 al 30/04/2023

Unità catalogata con il n.36 - (exSub.94) Saldo attuale a seguito del debito

da corrispondere al Condominio è pari ad Euro 4.340,41.

Riparto spese per il periodo 01/05/2023 al 30/04/2024

Unità catalogata con il numero 36: al 15/07/2024 risulta un debito nei confronti del condominio comprensivo del saldo precedente- periodo 01/05/2022 - 30/04/2023) pari ad Euro 6.093,00.

- Si allega copia del Verbale dell'Assemblea Ordinaria Condominiale del 14 dicembre 2023 –condominio -/-

Si segnala che con verbale dell'Assemblea Straordinaria del 09/05/2024 "... è stato approvato il Preventivo della -/- e riporta i seguenti importi e modalità di pagamento in specifico

- **sostituzione della Centrale Termica e Impianto di Contabilizzazione** per un importo comprensivo di Iva al 10% pari ad **Euro 144.128,60** corrispondente con le seguenti modalità 30% entro il 31/12/2024 a caldaia installata; 20% al 31/03/2025, 20% al 31/03/2026, 15% al 31/03/2027 e 15% al 31/03/2028.

Arch. Patrizia Bergonzoni

A sommarsi:

- **costi di progettazione** , lavoro già eseguito -/- fase di 110% per un valore scontato di **Euro 25.000,00** da corrispondere in due tranches, la prima entro il 31/12/2024 e la seconda entro giugno 2025;

-**espletamento legge 10 per AOP** (attestato di prestazione energetica), direzione lavori pratica ENEA ,pratica INAIL, parametrizzazione, contabilizzatori, redazione di tabelle millesimali il tutto da redigersi a cura - /- per un importo di **Euro 20.367,00** da corrispondere in due tranches, la prima entro il 31/12/2024 e la seconda entro giugno 2026;

-**fondo per opere murarie Euro 7.700,00** da corrispondere in due tranches, la

prima entro il 31/12/2024 e la seconda entro giugno 2026;

- rilascio prevenzione incendi Euro 1.785,00 entro il 31/12/2024;

- amministrazione straordinaria Euro 2.537,00 entro il 31/12/2024.

Inoltre nel verbale viene deliberato di sostituire il sistema di contabilizzazione e di accettare il preventivo della -/- nella formula e nel noleggio al costo di Euro 9,00 oltre IVA =9,90 a radiatore per 10 anni.

Alla data della presente relazione risulta da versare per le opere sopradescritte in acconto (manutenzione straordinaria) un importo pari ad Euro 1.616,00.

Si precisa che: in data 11 Novembre 2024 è stata inviata alla scrivente dall'Amministratrice del Condominio -/- la copia del riparto del preventivo spese dal 01/05/2024 al 30/04/2025 e la documentazione inerente la convocazione dell'Assemblea Ordinaria che si terrà il 14 Novembre 2024

Arch. Patrizia Bergonzoni

Dalla documentazione visionata risulta che:

Il soggetto esecutato alla data della perizia 11 novembre 2024 è in debito nei confronti del condominio

-per le spese ordinarie di Euro 7.627,04. (Unità catalogata con il n.37).

-per le spese straordinarie in acconto di Euro 1.616,00.

Il tutto meglio descritto nella documentazione inviata alla scrivente dall'amministratore condominiale ed allegata alla presente relazione.

PROPRIETA'

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta di piena proprietà del signor -/-, nato a -/-, il -/-, codice fiscale -/-.

PROVENIENZA DEL BENE

Al signor -/- il bene in oggetto è pervenuto con altri beni a seguito di

acquisto dai signori -/- con atto di compravendita a rogito del notaio -/- del

27 gennaio 2021 -/- debitamente registrato, trascritto a Bologna il 24

febbraio -/-

- ai signori -/-, giusta denuncia di successione registrata a Bologna il

23 ottobre 2007 al -/- e trascritta a Bologna il 20 novembre 2007

all'art.39490/71491.

Si precisa che risulta trascritta a Bologna l'accettazione tacita di

detta eredità il 24 ottobre 2008 all'art.33688/60128;

- alla signora -/- separazione consensuale con assegnazione di beni

emesso dal Tribunale di Bologna in data -/- debitamente registrato,

trascritto a Bologna il 28 luglio 1993 all'art.13172/20052;

- al signor -/-, repertorio n.-/-, registrato a Bologna il 20 giugno 1975

al n.7159 e trascritto a Bologna il 17 giugno 1975 all'art.7051.

Arch. Patrizia Bergonzoni

STATO CIVILE DEL SOGGETTO ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE: nell'atto di acquisto il soggetto esecutato

ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel presente capitolo vengono riportate di seguito le formalità

pregiudizievoli descritte nella relazione notarile ventennale del Notaio Dott.

-/-, in data 05 febbraio 2024, allegata agli atti.

- Formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni -/-

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il **15 gennaio 2024**

all'art.1623/2188, a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna,

del 14 dicembre 2023, Repertorio 10404/2023, a *favore* -/- *contro* il -/-.

Lotto 1-Monocale al piano terra, sito il comune di Monzuno (BO),

località Vado, Via Piazzetta della Fortuna n.4/A, distinto al Catasto

Fabbricati di detto comune al:

-Foglio 14, Particella 644, Subalterno 104, Piazzetta della Fortuna 4/A,

Piano Terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani- dati di

superficie totale 56mq., totale escluse aree scoperte 56mq., Rendita

Catastale Euro 154,94;

SITUAZIONE FISCALE

La vendita del bene oggetto di espropriazione immobiliare sarà soggetta a

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

del trasferimento del bene.

SITUAZIONE URBANISTICA

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa

urbanistica vigente del Comune di Monzuno:

-PSC - Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del C.C, n.90 in

data 07/07/2011 e sue varianti: individua l'area del fabbricato in cui è

inserito il bene oggetto di stima all'interno del **TERRITORIO**

URBANIZZATO in Ambito a prevalente destinazione residenziale ad

assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione (Art. 22).

Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico

consolidato (AC) comprendono le parti del territorio totalmente o

parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di

qualità urbana ed ambientale. Tali ambiti comprendono inoltre le aree in

corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi approvati,

convenzionati e vigenti con destinazione totalmente o prevalentemente residenziale.

In tali ambiti viene perseguito il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Viene inoltre favorita la qualificazione funzionale ed edilizia, anche attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso. Gli interventi ammessi in tali ambiti sono quindi rivolti alla qualificazione diffusa dell'ambiente urbano e dei tessuti edificati.

Il PSC perimetra tali ambiti, ai sensi dell'art. A-10 della LR 20/2000, nelle tavole T.1/1 "Classificazione del territorio e sistema delle tutele storiche, naturalistiche e paesaggistiche" del PSC. All'interno dei perimetri così delineati, il RUE prevede, per quanto riguarda le aree a destinazione residenziale, un'articolazione nelle seguenti tipologie di aree e ne determina le relative perimetrazioni:

- aree AC_1 -aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato, per le quali il PSC ritiene che debbano essere sostanzialmente confermate le caratteristiche del tessuto edificato esistente, in termini di densità edilizia esistente, ed affida al RUE l'articolazione delle politiche di intervento.

Il RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera n.91 del C.C. in data 07/07/2011 e sue varianti, individua l'area del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di stima in Territorio Urbanizzato – classificato

AC_1a aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità

(art.38 RUE):

- art.38) l'area AC_1 comprende un tessuto urbano prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato, quindi area di impianto non recente, edificata in assenza di una vera e propria pianificazione, che presenta un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale. In questa area per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

- *AC_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità;*

- *AC_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità;*

Arch. Patrizia Bergonzoni

Gli elaborati sono consultabili mediante il portale di Urbanistica ed Edilizia del Comune di Monzuno:

https://websit.unioneappennino.bo.it/WebSIT.aspx?CodProgetto=WS_037044_PUBB#,

sito che contiene tutte le informazioni che servono per orientarsi tra strumenti urbanistici, normative e procedure di settore, a disposizione di professionisti e cittadini una serie di servizi online tra cui le mappe interattive, il Regolamento Urbanistico Edilizio navigabile e i servizi di accesso agli atti e ricerca pratiche.

La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile da parte di chi è interessato all'acquisto, prima dell'ASTA consultare e verificare presso il comune di Monzuno, la situazione urbanistico-edilizia

attuale dell'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa.

INDAGINE EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94e successive modifiche ed integrazioni).

Le opere di costruzione del fabbricato originario, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è iniziata in data **posteriore al 01 settembre**

1967.

Il comune di Monzuno dopo specifica richiesta di accesso agli atti da parte della scrivente ha consegnato al ctu in forma digitale i seguenti precedenti edilizi (titoli abilitativi) che interessano l'immobile oggetto di procedura espropriativa in specifico:

- **Licenza di costruzione n.96 rilasciata in data 15 marzo 1975 al prot.n.1179, Pratica n.46;** relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Arch. Patrizia Bergonzoni

- **Concessione di Costruzione a Variante n.17, rilasciata il 15 marzo 1979, prot.n.1147, Pratica n.19/1979;** progetto di variante: utilizzo camera d'aria esistente e sottostante al piano terreno

- **Autorizzazione di Abitabilità n.441-** (Pratica n.46/1975 e Pratica n.19/1979), Autorizzata con decorrenza dal 15 giugno 1979,

-**Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.47/85, n. 405 del 05/12/1991, relativamente a "opere abusive eseguite nell'edificio sito in Vado, via Val di Setta angolo Piazza della Fortuna;**

- **D.I.A. in Sanatoria del 12 novembre 2008 n.211/08 prot.n.15280,** riguardante il frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso e modifica degli spazi interni delle unità immobiliari poste in comune di nel

Patrizia Bergonzoni
Architetto

13 di 29

fabbricato sito in comune di Monzuno/Vado, via Val di Setta n.33 (Fgl.14

Mappale 644 Subb.76,77 et 78),

- Domanda di Rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità

in data 14 marzo 2009, prot.n.3467 con allegata scheda tecnica descrittiva

-CILA-SUPERBONUS- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L.

N.34 DEL 2020 (ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del

2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021), riguardante la

coibentazione a cappotto sulle pareti esterne - coibentazione delle falde di

copertura -rifacimento centrale termica e terminali impianti riscaldamento

ove necessario - installazione pannelli solari termici in copertura -

sostituzione infissi e portoncini blindati.

-N.14245/2022- Notifica Preliminare Art.99 e Allegato XII° DLgs

Arch. Patrizia Bergonzoni

81/2008integrata ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 25/2/2013

n.217, (n.855802)

Da quanto riferito dall'amministratrice del condominio e dal tecnico di

riferimento ing. -/- non risultano eseguite alla data della presente stima, le

opere riguardanti la pratica in essere; le uniche opere condominiali di

manutenzione straordinaria risultano quelle deliberate dall'Assemblea

Straordinaria Condominiale del 09/05/2024 come sopra descritte. La

scrivente non ha ricevuto nessuna comunicazione in merito alla pratica

CILAS in oggetto.

-SCIA Ordinaria prot.7896/2023 in corso relativa al cambio d'uso con

opere di due unità immobiliari ad uso ufficio, in abitazione, (rif. catastali

Foglio 14 mappale 644 Sub.94 et Sub.96)

Es.N.10/2024 Lotto 1

Comunicazione del comune di Monzuno in data 21/07/2023

prot.0009521/2023 avente per oggetto la SCIA prot.7896/2023 – Riscontro

Condizionato. Il comune (area tecnica) in merito alla SCIA riscontra la regolarità delle opere alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- *“le opere dovranno essere eseguite nel rispetto dei requisiti acustici (si veda Modulo 2 punto 11.4) trasmettendo opportuna attestazione, anche in occasione della comunicazione di Fine Lavori”.*

- *“le aperture di porte e finestre con affaccio su aree pubbliche e/o transitabili dovranno utilizzare opportuni sistemi ed accorgimenti per garantire il rispetto della privacy a tutela degli utilizzatori del bene. Tali sistemi dovranno essere indicati in occasione della comunicazione di Fine Lavori”.*

- *“si riscontra infine che l'allegato “dati geometrici di altri immobili” riporta erroneamente la superficie complessiva di entrambe le U.I. interessate, pertanto si terrà conto dei valori indicati nell'elaborato grafico”.*

Arch. Patrizia Bergonzoni

Alla data della perizia (sopralluogo 18/10/2024), l'unità immobiliare è in corso di definizione per trasformazione urbanistico-edilizia da ufficio ad abitazione. Catastalmente l'unità immobiliare è già ad uso abitativo.

L'intervento mediante SCIA ordinaria (anno 2023) è ancora in corso (non risulta data la fine lavori alla data del sopralluogo) e le opere di trasformazione consistono in una serie di interventi propedeutici all'uso abitativo. In specifico all'interno dell'attuale locale, identificato catastalmente con il Subalterno 104 (già Sub.94), è stato realizzato l'antibagno ed una contro-parete in cartongesso allo scopo di accogliere

l'angolo cottura e gli impianti necessari alla stessa. Impianti ancora da realizzare nell'angolo cottura, ed aggiornare nel locale bagno/antibagno oltre alla realizzazione delle opere relative alle condizioni e prescrizioni dettate dal comune di Monzuno per detta SCIA.

Da un primo sopralluogo visivo non risultano conformità edilizie se non il completamento dell'impiantistica, infissi e delle prescrizioni come sopra-specificato.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda l'attenzione all'elaborato grafico ed a tutta la documentazione allegata alla stima.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del bene oggetto di pignoramento immobiliare, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno, al fine di accertare quanto sopra evidenziato.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento a metro-quadrato del bene eseguito dalla scrivente terrà conto *per quanto possibile* all'attualità di quanto sopra descritto, in merito alla situazione attuale in cui si trova l'unità immobiliare ed alla conclusione delle opere e pratica edilizia il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Inoltre dovrà essere presentata sempre a cura e spese dell'aggiudicatario entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (art. 24 comma 2 d.P.R. n.380/2001) dal soggetto titolare della Segnalazione

Certificata di Inizio Attività (o i loro successori o aventi causa) la pratica SCCEA - Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità che attesti che l'opera realizzata è conforme al progetto edilizio e che sono rispettate le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non

creazione delle barriere architettoniche.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno, al **Foglio 14 Mapp.644, Sub.14**, è posta in classe energetica "F".

Attestato di Prestazione Energetica n.00827-628684-2024 redatto dal soggetto certificatore - ing. -/- valido fino al 09/11/2034.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo del 18 ottobre 2024 l'unità immobiliare risulta nella disposizione del soggetto esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima risulta ubicato in un edificio condominiale ubicato in comune di Monzuno (BO), località Vado, posto in angolo tra le strade Piazzetta della Fortuna e Via Val di Setta. Edificio che si eleva per 5 piani fuori terra composto da alcune unità immobiliari ad uso abitativo al piano terra con prevalenza di uffici e negozi /uffici, mentre i piani superiori sono ad uso abitativo, oltre ad autorimesse e cantine al piano interrato.

Arch. Patrizia Bergonzoni

La frazione di Vado dista circa 9 chilometri dal comune di appartenenza di Monzuno, comune posto a nord est della regione Emilia Romagna ed appartiene alla città metropolitana di Bologna dal quale dista circa una trentina di chilometri. La distanza tra le città Bologna, e la frazione di Vado, su strada pubblica è di circa chilometri 32.

Il tessuto urbano in cui è posto il bene oggetto di stima è parzialmente edificato con continuità e presenta un sufficiente livello di qualità urbana ed ambientale, con destinazione prevalentemente residenziale.

Sufficienti sono i servizi e le infrastrutture presenti nella zona, così come i

mezzi pubblici (TIPER – Linee Bus) di collegamento con il centro del

comune di appartenenza e con l'esterno. A circa un chilometro dal bene in

oggetto percorrendo la SP325/Val di Setta è facilmente raggiungibile la

stazione di Vado/Monzuno che collega la frazione con il comune di Bologna.

Il manufatto edilizio in cui è posto il bene in oggetto risulta di vecchia

edificazione costruito alla fine degli anni '70.

La struttura principale portante del fabbricato è a travi e pilastri in c.a., i

solai sono in latero-cemento, i tamponamenti sono in laterizio. I paramenti

esterni del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con rivestimento in c.a in

alcune porzioni del piano terra, si evidenziano elementi tipo marcapiano ed

elementi verticali in cemento a vista.

L'unità immobiliare in corso di ultimazione (SCIA ordinaria) per quanto

Arch. Patrizia Bergonzoni

riguarda le finiture e gli impianti, è posta al piano terra in angolo tra la via

Piazzetta della Fortuna e la Via Val di Setta e presenta un accesso autonomo

dalla Piazzetta della Fortuna al civ.4/A.

Le opere di trasformazione come già evidenziato consistono in una serie di

interventi propedeutici all'uso abitativo. In specifico all'interno dell'attuale

locale, identificato catastalmente con il subalterno 104 (ex Sub.94), è stato

realizzato l'antibagno ed una contro-parete in cartongesso allo scopo di

accogliere l'angolo cottura e gli impianti necessari alla stessa. Impianti

ancora da realizzare nell'angolo cottura, e da aggiornare nel locale

bagno/antibagno oltre alle finiture interne, agli infissi esterni, interni ed alla

realizzazione delle opere relative alle condizioni e prescrizioni dettate dal

comune di Monzuno per detta SCIA.

La pavimentazione interna visionata in sede di sopralluogo è in piastrelle di gres cm.20x30, mentre nel bagno la pavimentazione sempre in gres ceramico è di cm.15x7, con rivestimento cm.15x15. Le attuali finestre da sostituire sono in alluminio con vetro semplice del tipo scorrevole, oltre ad inferriate che delimitano le aperture.

Impianto centralizzato con attuale termoconvettore nel locale antibagno.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti,(interni all'unità abitativa che esterni/parti comuni) pertanto 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/sostituzione o rifacimento totale, 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.

Arch. Patrizia Bergonzoni

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

Per le abitazioni

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali.
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

Arch. Patrizia Bergonzoni

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature, puramente *a titolo indicativo*, è la seguente:

Es.N.10/2024 Lotto 1

procedura espropriativa risulta di piena ed esclusiva proprietà del -/- e che:

l'unità immobiliare in oggetto (appartamento) posta al piano terra è indivisibile in natura e sul piano urbanistico attese le dimensioni e la tipologia dell'immobile di cui trattasi.

Il suo frazionamento è irrealizzabile poiché rende impossibile la formazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione ed anche della progressiva utilizzazione del bene stesso.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di espropriazione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di mercato") alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda "l'oggettività" della stima.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la sua consistenza superficiaria.

Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato; nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare

l'andamento del mercato per immobili simili a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite).

Da un'indagine di mercato del 1 semestre del 2024 per le compravendite residenziali a Monzuno, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate analizzati dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa si sono riscontrati segnali di rallentamento.

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). *Inoltre nel caso specifico*

l'appartamento monolocale risulta in corso di ristrutturazione SCIA Ordinaria con impianti e finiture (bagno-finestre ecc.) da definire.

La scrivente ha effettuato un'indagine di compravendite gennaio/dicembre 2023 semestre anno 2024 nel raggio di duecento/trecento metri (attraverso la consultazione del Portale Agenzia delle Entrate – OMI -valori immobiliari dichiarati) evidenziando alcuni valori, dove però sono presenti solo le superfici ed il valore dichiarato, non si conosce il piano, la tipologia, la presenza o meno del locale ascensore, lo stato occupazionale e soprattutto lo stato d'uso e di conservazione in particolare:

A) = Valore medio pari ad Euro/mq.1.218,00

Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei 4

comparabili per la somma della consistenza degli stessi.

-Appartamento A/3 mq.66,00 Valore dichiarato Euro 95.000,00

-Appartamento A/4 mq.42,00 Valore dichiarato Euro 38.000,00

-Appartamento A/3 mq.57,00 Valore dichiarato Euro 72.000,00

Cantina 9mq.

-Appartamento A/3 mq.48,00 Valore dichiarato Euro 60.000,00

*

Altra indagine eseguita del più probabile valore di mercato del bene in

oggetto è stata desunta per via indiretta rilevandolo 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 immobilisti FIAIP.

I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine

Arch. Patrizia Bergonzoni

di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad

altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in

specifico:

B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato

interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: BOLOGNA - **Comune:** Monzuno

Fascia/zona: Suburbana/Vado

Codice di zona: E2

Microzona catastale - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile-

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		(€/mq)	Min Max		(€/mq x mese)	Min Max	

Es.N.10/2024 Lotto 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Ottimo		1400	1600	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	6	10	L
Box	NORMALE	450	600	L	9	13	L

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di compravendita per **abitazioni di tipo economico normali** (perfettamente funzionanti) pari ad **Euro/mq. 950,00**.

C) - Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2023 report settembre 2022 - aprile 2023.

-Abitazioni da ristrutturare: min. Euro 250,00 max Euro 400,00

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Abitazioni buono stato: min. Euro 600,00 max Euro 700,00

-Abitazioni ristruttur. internamente.: min. Euro 800,00 max Euro 950,00

-Abitazioni nuove o ristruttur. integral.: min. Euro 1.300,00 max Euro 1.450,00

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati del FIAIP – evidenzia un *valore medio* di compravendita per abitazioni di tipo economico (A3) da ristrutturare pari a circa **Euro/mq.325,00** (valore minimo Euro 250,00 -valore massimo Euro 400,00).

Mentre il *valore medio* di compravendita per abitazioni di tipo economico (A3) in buono stato è pari circa **Euro/mq.650,00**.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, la scrivente ha

analizzato anche degli immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie

immobiliari

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzione, attesi gli sconti praticati a causa dell'attuale crisi economica del settore immobiliare per dette zone dell'appennino, come confermato dalle statistiche "idealista" per le abitazioni, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita pari a circa il 8% -10%.

In particolare:

D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari.

Agenzia Gabetti Franchising Annuncio 2024

Via Alcide De Gasperi n.17 – Vado

Arch. Patrizia Bergonzoni

Costruzione anni 90

-Appartamento STATO BUONO/Abitabile - Arredato

4 locali Mq.100 - piano R –Ascensore Euro 95.000,00

Euro 95.000,00/100mq = Euro/mq.950,00

Euro/mq.950,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq. 855,00**

*

REagent.it (Agenti Immobiliari Riuniti) Annuncio 2024

ZONA – Vado

Costruzione anni 80

Appartamento STATO BUONO/Abitabile - Arredato Parzialmente

Garage doppio

4 locali Mq.150 - piano 2 – Euro 139.000,00

Es.N.10/2024 Lotto 1

Euro 139.000,00/150 mq = Euro/mq.926,00

Euro/mq.926,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq. 833,00**

*

PRIVATO Annuncio 2024

Via Val di Setta n.1– Vado

Costruzione recente

-Appartamento STATO BUONO/Abitabile –

Garage

2 locali Mq.65 - piano 2 – Euro 95.000,00

Euro 65.000,00/65mq = Euro/mq.1.000,00

Euro/mq.1000,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq. 900,00**

Il valore medio a metro quadrato dei comparabili sopra indicati è stato ottenuto sommando i valori a metro quadrato (già ridotti) e dividendo la somma ottenuta per i tre comparabili.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il valore medio per metro quadrato è pari ad Euro 860,00, si ricorda che detti immobili sono in uno stato buono/abitabili e 2 parzialmente arredati.

RIASSUMENDO

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

Da quanto sopra evidenziato si determina una forbice ampia data probabilmente dal piano, dalla superficie, dal tipo di conservazione e di ristrutturazione delle unità compravendute e dalla presenza di garage e/o locali accessori in specifico.

Valori medi a metro quadrato di appartamenti abitabili in sufficiente/buono stato di uso e manutenzione desunti dalle rispettive

ricerche

A) Agenzia delle Entrate – OMI -Valori Immobiliari Dichiarati

Euro/mq. 1.218,00

B) A.E.-OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari

Euro/mq. 950,00

C) FIAIP -Valori Immobiliari

Euro/mq. 650,00

D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari

Euro/mq. 860,00

Di seguito la scrivente ha eseguito la media dei valori medi sopraindicati per abitazioni civili di tipo economico (A/3) in buono stato/abitabili che risulta pari a circa **Euro/mq. 920,00**.

Il valore medio a metro quadrato di circa Euro 920,00 è relativo ad immobili abitabili in normale/buono stato di conservazione, quindi la scrivente ha preso detto valore deprezzandolo di circa un 50% causa lo stato attuale in cui versa l'unità immobiliare oggetto di SCIA ordinaria, con rifacimento ancora da eseguirsi di tutte le finiture interne (infissi esterni/interni), impiantistica e chiusura pratica edilizia. Inoltre nella determinazione del valore la scrivente ha considerato la tipologia, la localizzazione al piano terra, oltre all'esposizione nord/ovest di detta unità ed alle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria da regolarizzare a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Arch. Patrizia Bergonzoni

In considerazione di quanto sopra scritto il valore commerciale afferente il bene in esame al metro quadrato è pari a circa Euro 460,00 (quattrocento sessanta/00), valore che tiene conto di tutto quanto osservato, rilevato e

sopra meglio decritto, ciò con le seguenti risultanze:

mq.54,00 x Euro/mq.460,00 = Euro 24.840,00 Valore arrotondato per eccesso ad **Euro 25.000,00 (venticinque mila/00).**

Il valore di mercato attuale del bene a prezzo di mercato Euro 25.000,00

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 espropriazione immobiliare, 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 immobili posti in località collinari, in detto preciso contesto urbano, oltre all'impegnativo processo di ristrutturazione. Ricordando inoltre 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 25.000,00 è stato ridotto del 15% con le seguenti risultanze = **Euro 21.000,00 (ventuno mila/00).**

*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a base d'asta è pari ad Euro 21.000,00 (ventuno mila/00).

Inoltre si precisa che:

-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento

hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna lì 12 novembre 2024

Il Consulente Tecnico

Arch. Patrizia Bergonzoni

Arch. Patrizia Bergonzoni