

Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO 2
TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI	
Promosso da:	
Creditore Procedente	Es n.10/2024
Contro	Udienza del
Soggetto Esecutato	
*	
L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 09 settembre 2024 ha incaricato la	
scrivente arch.Patrizia BERGONZONI 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	
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 -/-</i>	
DATI DI PIGNORAMENTO	
-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, Rep.10404/2023, a <i>favore -/-contro il signor -/-</i> .	
Gravante sui beni oggetto di procedura esecutiva identificati con il Lotto 1 e	
Lotto2, in specifico:	
<u>Lotto 2)</u> Autorimessa al piano sotterraneo, sita in comune di Monzuno in	
<i>località Cà di Barbieri di Sotto n.244 distinta al Catasto Fabbricati di detto</i>	
Es.N.10/2024 Lotto 2	

comune al:

-Foglio 31, Particella 515, Subalterno 17, località Cà di Barbieri di Sotto n.244. Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14 dati di superficie totale 14mq., Rendita Catastale Euro 59,29.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO 2

-Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, posta in Comune di Monzuno (BO), Località Tre Fasci, Via Tre Fasci n.244 (anche denominata Cà Barbieri di Sotto n.244) e precisamente locale ad uso autorimessa situato al piano interrato della superficie catastale di circa mq.14,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO) al signor:

Arch. Patrizia Bergonzoni

-/- nato a -/-, pieno proprietario in regime di separazione dei beni.

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

Foglio 31:

Particella **515**, Subalterno **17**, località Cà di Barbieri di Sotto n.244. Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza.14,00 mq. Superficie catastale 14mq., Rendita Catastale Euro 59,29.

*

Dati derivanti da Catasto Fabbricati

per il Mappale 515, Sub.17- autorimessa:

-Variazione Toponomastica D'ufficio del 24/09/2020 Pratica n. BO0075460 in atti dal 24/09/2020 (n.31464.1/2020) ;

Es.N.10/2024 Lotto 2

-Variazione Toponomastica Derivante Da Aggiornamento ANSC del

22/02/2016 Pratica n. BO0024913 in atti dal 22/02/2016 (n.6749.1/2016);

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-Sostituzione riferimenti di Mappa del 17/11/1981 in atti dal 21/06/1995

CLS (n. 224.1/1981);

-Costituzione del 17/11/1981 in atti dal 18/08/1989 (n.224.1/1981).

*

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

del comune di Monzuno al:

Foglio 31

Mapp. 515 Ente Urbano di are 03ca 40;

Dati derivanti dal Catasto Terreni

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Tipo Mappale del 05/06/1981 Pratica n.72610 in atti dal 08/03/2002 T.M.

84-25874/81 (n.25874.1/1981);

-Variazione D'ufficio del 01/06/1981 in atti dal 10/08/1982 (n.20082);

-Variazione D'ufficio del 20/02/1976 in atti dal 10/07/1976 (n.28476);

-Variazione D'ufficio del 21/03/1974 in atti dal 10/11/1975 (n.30075);

-Variazione D'ufficio del 09/09/1970 in atti dal 29/09/1970 (n.14170);

Impianto meccanografico del 30/09/1968;

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*” ad

eccezione del nome della strada che risulta all'attualità via Tre Fasci 244 e

Es.N.10/2024 Lotto 2

non più località Cà di Barbieri 244.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato riscontrato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

L'immobile in oggetto è stato trasferito 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 -/- 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 citato atto di provenienza.

CONFINI

Arch. Patrizia Bergonzoni

L'autorimessa identificata con il **Sub. 17** del mappale 515, confina con: muri perimetrali, corsello comune di accesso alle autorimesse, salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di stima.

Dalle informazioni reperite dalla scrivente attraverso l'Amministratore del condominio Tre Fasci n244 - Studio Ventura per quanto riguarda l'esercizio ordinario dal 24/03/2024 al 23/03/2025, il soggetto esecutato alla data del 01/10/2024 ha un debito nei confronti del codominio di **Euro 296,50**.

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 repertorio -/- debitamente registrato, trascritto a Bologna

il-/-

- ai signori -/- 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 -/-;

- alla signora -/- seguito di verbale di separazione consensuale con

assegnazione di beni emesso dal -/-;

- al signor -/- il garage è pervenuto in virtù di nuova costruzione su

terreno acquistato con atto a rogito del notaio -/-, in data 04 aprile

1975, -/-.

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*** del signor ***-/-contro***

il signor -/-. Identificato catastalmente al:

Lotto 2) - Autorimessa al piano sotterraneo, sita in comune di Monzuno

sita in località Cà di Barbieri di Sotto n.244 distinta al Catasto Fabbricati di

detto comune al:

-Foglio 31, Particella 515, Subalterno 17, località Cà di Barbieri di Sotto

n.244. Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14 dati di

superficie totale 14mq., Rendita Catastale Euro 59,29.

Arch. Patrizia Bergonzoni

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

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa

urbanistica 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).

-TAV M/T1/1a classificazione del territorio e sistema delle tutele storiche

naturalistiche e paesaggistiche

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 salubrit 

dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici

esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attivit 

Arch. Patrizia Bergonzoni

economiche e sociali con essa compatibili. Viene inoltre favorita la

qualificazione funzionale ed edilizia, anche attraverso interventi di recupero

e completamento, nonch  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 cos 

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.

-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_1b aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità

(*art.38 RUE*), TAVOLA M/TA- classificazione del territorio urbanizzato e

del territorio rurale in specifico:

- 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

Arch. Patrizia Bergonzoni

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;

- 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_PU

BB#, 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 sono iniziate in data **posteriore al 01 settembre 1967.**

Arch. Patrizia Bergonzoni

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.261 rilasciata il 23 gennaio 1975 - Pratica n.291/1974, a seguito di domanda del 19 febbraio 1974 prot.n.5903; variante in corso d'opera per la costruzione del fabbricato sito in Località Tre Fasci;

-Licenza di Costruzione n.51 rilasciata il 21 luglio 1977 Pratica n.14/1977, a seguito di domanda del 19 febbraio 1977 prot.n.770; variante in corso d'opera alla Licenza n.261 del 23 gennaio 1975;

-Concessione di Costruzione n.70 rilasciata il 25 settembre 1980 Pratica

N.102/1980, a seguito di domanda del 24 settembre 1980 prot.n.4575;

Variante in corso d'opera alla Licenza n.51 del 21 luglio 1977;

Autorizzazione di Abitabilità n.509 rilasciata in data 02 dicembre 1981,

Pratica n.102/1980 in conformità alla Licenza di costruzione n.51 rilasciata il 21 luglio 1977 e n.70 rilasciata il 25 settembre 1980;

C.I.L. ex art. 6 DPR 380/200 prot.n.5241 del 20 aprile 2013 riguardante il condominio per opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta.

CILAS Reg. n. 0014621/2022 codice AOO:0370440 del 25 novembre 2022

per interventi di efficienza energetica SUPERBONUS 110% (Ecobonus)

Condominio -/-. Si fa presente che non risultano eseguite alla data della presente stima, le opere riguardanti la pratica in essere.

Arch. Patrizia Bergonzoni

E' sempre possibile prima dell'acquisto del bene tramite asta, 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, alla mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, costituita da una autorimessa al piano interrato non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Es.N.10/2024 Lotto 2

Alla data del sopralluogo del primo accesso eseguito in data 18 ottobre 2024

non si è potuto visionare l'unità immobiliare all'interno. In data 12

novembre 2024, si è proceduto ad effettuare un accesso forzoso rilevando

che l'autorimessa risulta libera da veicoli ed oggetti ed è da tale data nella

disponibilità del Custode Giudiziario.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è situato in

Località Tre Fasci piccolo borgo posto a circa 2,5 chilometri del centro di

Monzuno, comune italiano della città metropolitana di Bologna.

Comune membro dell'Unione dei comuni dell'Appennino Bolognese posto a

nord est della regione Emilia Romagna e dista dalla città metropolitana di

Bologna circa una trentina di chilometri.

Il fabbricato in cui è posto il bene in oggetto è inserito in un tessuto urbano a

Arch. Patrizia Bergonzoni

bassa densità abitativa in territorio urbanizzato, rappresentato da edifici

isolati sia condominiali che mono-familiari. Fabbricato plurifamiliare che si

sviluppa su quattro piani destinati ad abitazione e servizi con accesso

condominiale comune.

Il manufatto edilizio, costruito a partire dalla metà degli anni settanta, segue

la conformazione e l'andamento del terreno non piano, a partire

dall'interrato dove sono alloggiate le autorimesse e le cantine, mentre i piani

seminterrato, terra e primo sono dedicati principalmente alla residenza.

L'accesso sia pedonale che carrabile avviene dalla via Tre Fasci. Si accede al

piano interrato per raggiungere le autorimesse da una rampa pavimentata con

mattonelle in graniglia di forma quadrata che dal piano terra tramite un

cancello in ferro verniciato conduce al piano interrato. L'accesso pedonale

ha una pensilina in muratura e cancello in ferro verniciato.

La struttura portante del fabbricato è a travi e pilastri in c.a., muratura di mattoni di laterizio ed i solai sono in latero-cemento.

I paramenti esterni del fabbricato sono del tipo intonacati e tinteggiati, il coperto è del tipo a falda inclinata e manto di copertura in alluminio elettrocolorato. Presenti scuri a tagliere in legno verniciato.

Al piano interrato dove sono alloggiato le autorimesse è presente un portone in ferro zincato di accesso, corsello di manovra delle autovetture pavimentato con cemento del tipo industriale, intradosso dei solai in laterocemento, solo tinteggiato.

Caratteristiche interne

Autorimessa piano interrato

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il portone di accesso dell'autorimessa è del tipo basculante in ferro azionata manualmente, il sopraluce del portone è aperto ed è presente una rete metallica anti intrusione animali. Il pavimento è del tipo cemento industriale, le pareti sono in blocchi di cemento né intonacate né tinteggiate. In prossimità dell'entrata è presente una trave ribassata e pilastro in sporgenza. Presente punto luce.

Dal sopralluogo eseguito si evidenzia uno stato di conservazione mediocre.

Tutto ciò meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti,(interni all'unità immobiliare 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 se necessario, 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 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.).

Arch. Patrizia Bergonzoni

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:

Autorimessa P.S1 circa mq. 14,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le

relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

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, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza.

Si precisa che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura espropriativa risulta di piena ed esclusiva proprietà del -/- e che:

l'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) posta al piano interrato 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:

Arch. Patrizia Bergonzoni

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.

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).

*

L'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 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:

– **OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari** -Risultato interrogazione:

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA - **Comune:** MONZUNO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONE SELVE

Codice di zona: B1

Microzona catastale - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Es.N.10/2024 Lotto 2

-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		950	1200	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1550	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1050	L			
Box	NORMALE	450	700	L			
*							
- Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2023 report							
settembre 2022- aprile 2023 per le autorimesse							
<i>BOX Entro 5 metri :</i>		min. Euro 7.000		max Euro 10.000			
<i>BOX Oltre 5 metri :</i>		min. Euro 8.000		max Euro 12.000			
<i>BOX Doppi :</i>		min. Euro 15.000		max Euro 17.000		Arch. Patrizia Bergonzoni	
*							
<p>In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico stimatore giunge alla quantificazione del valore del bene oggetto di procedura espropriativa, tenendo in considerazione lo stato complessivo del bene, quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, lo stato di occupazione alla data della perizia libero, oltre la consistenza superficiera. La determinazione del valore a metro quadrato è stata determinata soprattutto sopra tutto dalla localizzazione del fabbricato posto in una piccola frazione della località di Monzuno, che può interessare quasi esclusivamente ai</p>							
Es.N.10/2024 Lotto 2							

residenti dell'edificio stesso.

In considerazione di quanto sopra scritto il valore commerciale afferente il bene in esame al metro quadrato è pari a circa Euro 450,00 (quattrocento cinquanta/00), valore che tiene conto di tutto quanto osservato, rilevato e sopra meglio descritto, ciò con le seguenti risultanze:

$\text{mq.}14,00 \times \text{Euro}/\text{mq.}450,00 = \text{Euro } 6.300,00$ valore arrotondato per difetto ad Euro 6.000,00.

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 considerazione delle *spese ordinarie da corrispondere al condominio* ed alla stagnazione del mercato immobiliare per immobili di detta categoria (C/6), posti in detto preciso contesto urbano di scarsa appetibilità.

Arch. Patrizia Bergonzoni

In considerazione di quanto sopra scritto il più probabile valore di mercato afferente al bene in esame pari ad Euro 6.000,00 è stato ridotto di circa 15% con le seguenti risultanze = **Euro 5.000,00 (cinque mila/00).**

*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a base d'asta è pari ad Euro 5.000,00 (cinque 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