

Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO 1
TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI	
Promosso da:	
Creditore Procedente	Es n. 128/2025
Contro	LOTTO 1
Società Esecutata	
*	
L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 25/09/2025 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, Incarico che	
l'esperta dichiarava di accettare in data 25 settembre 2025.	
Arch. Patrizia Bergonzoni	
Il primo accesso programmato per adempiere al mandato ricevuto è stato	
eseguito il giorno 22 ottobre 2025 ed un secondo sopralluogo il giorno	
12/10/2025 dando corso agli accertamenti preliminari, visionando i beni	
oggetto di espropriazione immobiliare; presenti al sopralluogo il custode	
giudiziario avvocato -/- ed il signor -/- (socio accomandatario e legale	
rappresentante con firme congiunte con il signor -/- per la straordinaria	
amministrazione della società -/-) che ha permesso di visionare i beni in	
oggetto.	
La scrivente visti i luoghi ed il materiale tecnico recuperato presso gli enti	
preposti e/o fornito dal Tribunale, ha esteso le operazioni peritali presso:	
- L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bologna Ufficio	
Provinciale Territorio, Servizi Catastali- Catasto Fabbricati Comune	
Es. N. 128/2025 Lotto 1	

di Bologna;

- Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Bologna ricerca pratiche

edilizie;

- Osservatorio dei Valori Immobiliari del FIAIP comune di Bologna;

agenzie immobiliari del territorio tramite annunci su internet, ecc.;

- Agenzia del Territorio comune di Bologna (sezione valori

immobiliari); OMI e consultazione valori immobiliari dichiarati;

In merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, dalla

disamina dei documenti agli atti e dalla relazione notarile (certificazione

ventennale ipotecaria e catastale) redatta dal notaio -/- in data 04 giugno

2025, il tecnico espone quanto segue:

PREMESSA

Il bene oggetto di procedura espropriativa è stato preso in considerazione,

Arch. Patrizia Bergonzoni

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 edilizia

- certificazione energetica

- situazione occupazionale

- descrizione del bene

- conformità impianti

- consistenza superficiale

- stima del bene

Si precisa che con il conferimento della perizia sono escluse dal presente incarico le verifiche inerenti:

- il raffronto tra attuale confinamento del lotto in cui insiste il fabbricato;

- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui l'immobile pignorato è ubicato;

- verifiche inerenti l'intero mappale³⁰ su cui l'immobile pignorato ricade;

- analisi afferenti alle strutture dell'immobile/o del sottosuolo su cui il bene insiste, tra cui fra l'altro verifiche di composizione fiso-chimica dei terreni, eventuale presenza di resti archeologici interrati ecc.;

- nonché ogni eventuale indagine/accertamento non richiesto.

Ed inoltre non risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa all'interno del compendio immobiliare mapp.30, in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro e fuori terra, la presenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali a solo titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati) inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc, oltre a quanto

indicato in perizia.

Altresì si precisa:

-che la consistenza dei beni oggetto di espropriazione immobiliare, è stata determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documentati, forniti dalla Pubblica Amministrazione, che a seguito di misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo del sopralluogo effettuato. *Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.*

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- *fattori macroeconomici* quali l'inflazione, la svalutazione, (fattori rilevanti nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e disoccupazione ecc.;

- *fattori locali* tra cui si annoverano la struttura e dinamica residenziale, la produttiva della località, l'organizzazione urbanistica;

- *fattori extraeconomici* con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano);

- *caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso* 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, la situazione occupazionale, la consistenza superficiaria.

Verifica di massima della regolarità urbanistica/edilizia/catastale del bene oggetto di pignoramento immobiliare.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di mediante la creazione di due (2) lotti.

DATI DI PIGNORAMENTO

Bologna r.p.19862 e r.g.27296 del 03/06/2025, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2894 del 10/04/2025 - pubblico ufficiale UNEP di Bologna C.F. 91265630375.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Unità negoziale 1.

Beni identificati al Catasto Fabbricati del comune di Bologna al:

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.30, Via S. Agnese A/3;

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.21, Via S. Agnese C/6;

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.27, Via S. Agnese C/6;

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.16, Via s. Agnese C/2;

Quote di proprietà: -/-(favore), sede di Conegliano C.F.-/,1/1 di piena proprietà, -/-(contro), sede Bologna (BO), C.F. -/, 1/1 di piena proprietà.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

-Piena proprietà di una porzione di fabbricato residenziale composta da un

appartamento al piano primo e da un posto auto scoperto al piano terra, il

tutto ubicato in Comune di Bologna (prov.BO), via Sant'Agnese n.25, in

particolare:

-appartamento ad uso abitativo posto al piano primo, composto da un

ingresso, un soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno, il

tutto coprente una superficie lorda di circa mq.69,00 (appartamento);

-posto auto scoperto al piano terra della superficie catastale di mq.14,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di espropriazione immobiliare risulta intestato al Catasto

Fabbricati del Comune di Bologna (BO) alla società:

-/- (società oggetto di espropriazione immobiliare), con sede in Bologna,

codice fiscale -/- **quota 1/1 di piena proprietà.**

Il bene oggetto di stima risulta distinto al *Catasto Fabbricati* del comune di

Arch. Patrizia Bergonzoni

Bologna al:

Foglio **8**

Particella **30 Sub.30**, Via S. Agnese n.17, Z.C.2, Cat. A/3, Cl.2, Cons.3

vani, Sup.Cat.Tot. mq.70,00, Totale escluse aree scoperte mq.70,00,

Rendita Catastale Euro 395,09 (appartamento P.1).

Particella **30 Sub.21**, Via S. Agnese n.17, Cat.C/6, Cl.1, Cons.mq.14,

Sup.Cat. mq.14, Rendita Catastale Euro 49,17, (posto auto scoperto P.T).

*

Dati Derivanti dal Catasto Fabbricati:

Particella 30 Sub.30:

- dati derivanti da Variazione del 20/05/2008 Pratica n.BO0145337 in atti

dal 20/05/2008, ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni -

Es.N.128/2025 Lotto 1

ristrutturazione frazionamento e fusione (n.10083.1/2008);

precedentemente identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 30

Subalterni **1, 2, 3, 4, 9** (ex Sub.7 et Sub. 8 che derivano a loro volta dal Sub.5), **10** (edificato su area di corte), **11** (edificato su area di corte).

Particella 30 Sub. 21:

-dati derivanti da Variazione del 20/05/2008 Pratica n.BO0145337 in atti dal 20/05/2008, ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione frazionamento e fusione (n.10083.1/2008);precedentemente identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 30 Subalterni **1, 2, 3, 4, 9** (ex Sub.7 et Sub. 8 che derivano a loro volta dal Sub.5), **10** (edificato su area di corte), **11** (edificato su area di corte).

*

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato è distinta **al Catasto Terreni** del comune di Bologna al:

Arch. Patrizia Bergonzoni

Foglio **8**

Mapp.**30** Ente Urbano di are25 ca91

*Dati derivanti da **Catasto Terreni***

-Tabella di Variazione del 07/03/2008 Pratica n.BO0071012 in atti dal 07/03/2008 (n.71012.1/2008);

-Tabella di Variazione del 04/07/2005 Pratica n.BO0124674 in atti dal 04/07/2005 (n.124674.1/2005);

-Frazionamento del 27/06/2005 Pratica n.BO0109968 in atti dal 27/06/2005 (n.109968.1/2005);

-Tipo Mappale del 18/12/1995 in atti dal 18/12/1995 (n.20069.1/1995);

Es.N.128/2025 Lotto 1

Patrizia Bergonzoni
Architetto

8 di 39

-Variazione Geometrica del 18/12/1995 in atti dal 18/12/1995

(n.20069.1/1995);

-Variazione D'Ufficio del 28/04/1972 in atti dal 30/05/1972 (n.87972);

-Impianto meccanografico del 31/07/1968.

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.

Si evidenzia che nella visura storica per immobile e nelle planimetrie

catastali dell'appartamento e del posto auto scoperto viene riportato il civico

n.17 di Via Sant'Agnese, mentre alla data della stima l'appartamento ed il

posto auto sono ubicati al civico n.25.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Arch. Patrizia Bergonzoni

La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti inerenti,

servitù attive e passive se esistenti ed aventi ragione legale di esistere ed

anche costituende come meglio appresso si dirà, specie per quanto riguarda

l'accesso alla pubblica viabilità dell'immobile compravenduto, ed inoltre

con i patti, obblighi e convenzioni ben conosciuti dalla parte acquirente

portati e richiamati nel titolo di provenienza, dandosi atto che tra le parti che

l'immobile oggetto della presente vendita è pervenuto alla società venditrice

in forza di compravendita a rogito Notaio -/-in data 07 febbraio 2002 rep.

n.105666/17074, trascritta a Bologna il 19 febbraio 2002 all'art. 5557

Nell'atto di compravendita n.47259/11530 del notaio -/- di Bologna in data

28/11/2006, la vendita viene inoltre fatta con il seguente:

Patto speciale

Es.N.128/2025 Lotto 1

-la società venditrice (-/-) da atto che già noto alla società acquirente (-/-)

l'immobile compravenduto è interessato dal lato sud dalle opere di costruzione della TAV che prevedono la soppressione del passaggio a livello di via Sant'Agnese con la realizzazione di un sottopasso e la trasformazione di detta via Sant'Agnese in pista ciclo- pedonale.

Allo scopo pertanto di assicurare l'accesso alla pubblica viabilità dall'immobile compravenduto, la società venditrice garantisce la realizzazione a sua cura e spese della strada in parte privata ed in parte ad uso pubblico, nella conformazione risultante dalla tavola 10 allegata alla convenzione. Tale strada, per il tratto che rimarrà privato, avrà accesso dal lato nord della corte mappale 30 del foglio 8 e si svolgerà in parte su terreno di proprietà di terzi, del quale la società venditrice acquisirà, a sue spese, la disponibilità; sul tratto medesimo alla società acquirente sarà concessa servitù perpetua di passaggio per pedoni e veicoli entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere, con spese del relativo atto notarile a carico della società venditrice.

Arch. Patrizia Bergonzoni

La società venditrice dà atto che tale tratto da asservire fa parte del piano particolareggiato "Borgo 1" disciplinato dalla convenzione stipulata con il comune di Bologna con atto autenticato nelle firme a ministero Notaio -/-, n data 12 luglio 2005 rep. n. 113167/21705 trascritta a Bologna il 3 agosto 2005 all'art.28619.

Sul tratto della strada destinata ad uso pubblico, tratto che si immetterà nella via Commenda, la società venditrice garantisce alla società acquirente l'accesso all'immobile compravenduto fino a che il tratto medesimo non sarà ceduto al comune di Bologna.

Di tutti i suddetti obblighi si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di cui appresso.

Tutta la suddetta viabilità dovrà essere completata ed agibile entro il 31 dicembre 2007; la società venditrice garantisce in ogni momento alla società acquirente l'accesso anche carraio del bene compravenduto anche nell'ipotesi che la via Sant'Agnese venga resa intransitabile prima del completamento della viabilità prevista dal piano particolareggiato.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area sarà a carico dei singoli utilizzatori sulla base delle vigenti disposizioni di legge.

L'immobile vien ceduto con tutte le pertinenze e dipendenze, fissi, semi-infissi ed impianti di ragione padronale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova alla data della stima.

CONFINI

Arch. Patrizia Bergonzoni

L'unità immobiliare (appartamento)Sub.**30** della particella **30** confina con:

-muri perimetrali, vano scala comune (Sub.13), unità immobiliare identificata con il Sub.29 ed unità immobiliare identificata con il Sub.31, salvo altri più precisi ed aggiornati.

L'unità immobiliare (posto auto scoperto) Sub.**21** della particella **30** confina con:

-corte comune e di accesso (Sub.12), unità immobiliare identificata con il Sub.20, unità immobiliare identificata con il Sub.22, area cortiliva Sub.17 (corte esclusiva del Sub.31) salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

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

In data 23 ottobre 2025 l'amministratore del Condominio di Via

Sant'Agnese civici nn.23-27(-/-) ha inviato i seguenti documenti allegati alla

presente stima e sotto riportati riguardanti la società oggetto di

espropriazione immobiliare, in specifico:

Consuntivo Spese dal 01/05/2024 al 30/04/2025 CIV.25

n. condomini	scale	manuten.	spese	spese	person	totale	acconti	saldo	saldo
	ordinaria		generali	comuni	propr.	spese	versati	gest.	attuale
							precedent.	+/-	
	1	2	6	7	8				
05	soc. esec	0,00	0,00	252,19	27,70	0,00	279,89	385,00	-145,07 -39,96
*01	inquilino	342,91	221,06	0,00	0,00	0,00	563,97	758,00	-309,36 -115,55

Preventivo Spese dal 01/05/2025 al 30/04/2026 CIV.25

n. condomini	scale	manuten.	spese	spese	person	totale
	ordinaria		generali	comuni	propr.	spese preventivato
	1	2	6	7	8	
05	soc. esec.	0,00	0,00	213,83	27,78	0,00 241,61
*01	inquilino	363,08	136,85	0,00	0,00	0,00 499,93

Arch. Patrizia Bergonzoni

Non è stata consegnata alla scrivente documentazione inerente le spese di

manutenzione straordinaria riguardante il bene oggetto di relazione peritale.

PROPRIETA'

Il bene oggetto di espropriazione immobiliare risulta di piena ed esclusiva

proprietà della società:

-/- (società oggetto di espropriazione immobiliare), con sede in Bologna,

codice fiscale 02021531203.

- PROVENIENZA DEL BENE

Es.N.128/2025 Lotto 1

Il bene oggetto di stima è pervenuto alla società -/-, con atto tra vivi, compravendita, numero 47259/11530 del 28/11/2006 del notaio -/- di Bologna, trascritto a Bologna, r.p.43962 r.g.78680 del 02/12/2006 in specifico:

Unità negoziale 1. Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 1, Via Sant'Agnese n. 17, A/4; Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 2, Via Sant'Agnese n. 17, A/4, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 3, Via Sant'Agnese n. 17, A/4, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 10, Via Sant'Agnese n. 17, C/2, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 11, Via Sant'Agnese n. 17, C/7, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 4, Via Sant'Agnese n. 17, E, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 9, Via Sant'Agnese n. 17, E, Bologna, NCT fgl. 8 p.lla 30, Via Sant'Agnese n. 17, EU mq 2.591. Quote di proprietà: -/-(*favore*) sede Bologna C.F. -/-, 1/1 di piena proprietà, -/-(*contro*) sede Bologna C.F. -/- 1/1 di piena proprietà;

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Bologna r.p.5557 r.g. 8095 del 19/02/2002, atto tra vivi, compravendita, atto numero 105666 del 07/02/2002 notaio -/- di Bologna. Unità negoziale 1. Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 1, Via Sant'Agnese n. 17, A/4; Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 2, Via Sant'Agnese n. 17, A/4, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 3, Via Sant'Agnese n. 17, A/4, Bologna NCEU fgl 8 p.lla 30 sub 4, Via Sant'Agnese n. 17, E, Bologna NCEU fgl 8 p.lla 30 sub 5, Via Sant'Agnese n. 17, CO, Bologna, NCT fgl. 8 p.lla 30, Via Sant'Agnese n. 17, EU. Quote di proprietà: -/-(*favore*) sede Bologna C.F. 02105171207 1/1 di piena proprietà, -/-(*contro*) nato a -/- il -/- C.F. -/- ,1/2 di piena proprietà, -/-(*contro*) nato a -/- il -/- C.F.-/-, 1/2 di piena proprietà.

N.B. nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: è compresa nella

vendita la tettoia citata in atto che risulta graficamente identificata nel tipo mappale presentato all'U.T.E. di Bologna in data 18 dicembre 1995 protocollo n.20069, nonché denunciata nel catasto terreni del comune di Bologna come da modello 26 presentato in data 29 gennaio 1987 ricevuta n.231.

STATO CIVILE DEL SOGGETTO ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE:

-/-nato a -/-, il -/- e -/- nato a -/-, il -/-, intervengono non in proprio ma nella veste di soci accomandatari e legali rappresentanti con firma congiunta per la straordinaria amministrazione della Società -/- .

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel presente capitolo vengono riportate di seguito le formalità pregiudizievoli descritte e certificate nella relazione notarile ventennale del Notaio -/-, redatta in data 04 giugno 2025 allegata agli atti e parte integrante e sostanziale di detta stima:

Arch. Patrizia Bergonzoni

Iscrizioni

***Bologna r.p. 26290 r.g.46083 del 31/07/2008**, atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 119210/26183 del 25/07/2008 notaio -/- di Bologna. **Unità negoziale 1** (fondo servente). Bologna, NCT fgl 8 p.lle 244, 246, 248, 250, terreni. Quote di proprietà: -/-(**contro**) sede -/-(,) C.F. -/-, servitù di passaggio, -/-(**contro**) sede-/- ,C.F. -/-, servitù di passaggio.

Unità negoziale 2 (fondo dominante). Bologna NCEU fgl 8 p.la 30, p.la 30 sub 16, 21, 27, 30. Quote di proprietà: -/-(**favore**) sede -/-, C.F. -/-servitù di passaggio. **N.B.:** la servitù' costituita perpetua è di passaggio, ma non di

sosta permanente, per pedoni e veicoli.

***Bologna r.p.18112 r.g.78681 del 02/12/2006**, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 47260/11531 del 28/11/2006 notaio -/-, C.F. -/-, importo totale -/- Euro, importo capitale -/- Euro, tasso annuale variabile del 5.25% durata anni 21 e mesi 6.

Unità negoziale 1. Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 1, Via Sant'Agnese n. 17, A/4; Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 2, Via Sant'Agnese n. 17, A/4, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 3, Via Sant'Agnese n. 17, A/4, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 10, Via Sant'Agnese n. 17, C/2, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 11, Via Sant'Agnese n. 17, C/7, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 4, Via Sant'Agnese n. 17, E, Bologna, NCEU fgl. 8 p.lla 30 sub. 9, Via Sant'Agnese n. 17, E, Bologna, NCT fgl. 8 p.lla 30, Via Sant'Agnese n. 17, EU mq 2.591. Quote di proprietà: -/- (**favore**) sede di -/- C.F.-/- (domicilio ipotecario eletto -/-), 1/1 di piena proprietà, -/- (**contro**) sede -/-, C.F.-/-, 1/1 di piena proprietà.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Trascrizioni

Bologna r.p.19862 e r.g.27296 del 03/06/2025, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2894 del 10/04/2025 - pubblico ufficiale UNEP di Bologna C.F. 91265630375.

Unità negoziale 1.

Beni identificai al Catasto Fabbricati del comune di Bologna al:

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.30, Via S. Agnese A/3;

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.21, Via S. Agnese C/6;

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.27, Via S. Agnese C/6;

Es.N.128/2025 Lotto 1

-fgl. 8 p.lla 30 Sub.16, Via s. Agnese C/2;

Quote di proprietà: -/-. (**favore**) sede di -/-, C.F.-/,1/1 di piena proprietà, -/-(**contro**) sede -/), C.F.-/, 1/1 di piena proprietà.

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 ed in base alle condizioni fiscali soggettive del futuro aggiudicatario.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Bologna:

Il 26 luglio 2021 il Consiglio Comunale ha **approvato definitivamente il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna**, insieme alla prima variante del Regolamento Edilizio, che porta in allegato le Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico e la Convenzione-tipo per l'attivazione di usi temporanei.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il Piano Urbanistico Generale e le modifiche apportate al Regolamento Edilizio sono entrate in vigore dal 29 settembre 2021, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna l'avviso di avvenuta approvazione del Piano.

È stato approvato ed è vigente anche il **Regolamento Edilizio** che contiene la disciplina definitiva e prescrittiva sui materiali urbani. Il Regolamento è luogo di convergenza anche del Regolamento del verde pubblico e privato e del Regolamento per l'applicazione del vincolo idrogeologico.

La documentazione completa ed aggiornata è comunque consultabile in

formato pdf nel sito [Urbanistica e Edilizia](#).

La vigente Classificazione acustica, approvata con OdG 336/2015 (PG 328998 del 23/11/2015), è consultabile in formato pdf nel sito del [Settore Ambiente ed Energia](#). Il Piano Urbanistico Generale e le modifiche apportate al Regolamento Edilizio sono entrate in vigore il 29 settembre 2021, data in cui è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna l'avviso di avvenuta approvazione del Piano.

Le modifiche al Regolamento del Verde Pubblico e Privato e al Regolamento della gestione del Vincolo idrogeologico, approvate con [Delibera di Consiglio P.G. 342650/2021](#) sono entrate in vigore dal 06 settembre 2021.

Si ricorda che Bologna è uno dei primi Comuni in Regione ad approvare il Piano Urbanistico Generale, come richiesto dalla legge regionale 24 del 2017.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera P.G.342648/2021 ed è entrato in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione; insieme al Piano sono entrate in vigore le modifiche al Regolamento Edilizio approvate con delibera P.G.342650/2021.

È stato approvato ed è vigente anche il **Regolamento Edilizio** che contiene la disciplina definitiva e prescrittiva sui materiali urbani. Il Regolamento è luogo di convergenza anche del Regolamento del verde pubblico e privato e del Regolamento per l'applicazione del vincolo idrogeologico.

A complemento del Piano sono state approvate dalla Giunta con delibera PG

430532/2021 le **Disposizioni organizzative urbanistiche** in cui vengono descritti gli aspetti operativi e documentali per l'elaborazione e la presentazione delle istanze degli strumenti attuativi introdotti dalla L.R. 24/2017 e disciplinati dal PUG.

Si precisa inoltre che: il Comune di Bologna ha avviato le procedure previste dalla LR 24/2017 per introdurre alcune modifiche al proprio Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed entrato in vigore il 29 settembre 2021. La proposta di variante - che si inserisce nell'ambito di un più ampio processo di modifica agli strumenti di governo del territorio, avviato con **delibera PG**

174721/2023 del 17/03/2023 - mira innanzitutto a rendere le azioni del PUG meglio aderenti alle Linee programmatiche di mandato dell'attuale Amministrazione, in termini di efficacia ed efficienza nel controllo delle trasformazioni urbane, nonché di perseguimento degli obiettivi di neutralità climatica.

Arch. Patrizia Bergonzoni

La proposta di variante, infatti, è stata assunta dalla Giunta con **delibera PG** **522099/2023** del 01/08/2023 e pubblicata per un periodo di 60 giorni affinché chiunque potesse formulare le proprie osservazioni, così come indicato nel relativo **avviso di deposito**.

Il Piano oggetto di 1^variante approvata con Delibera PG. N. 803390/2024 entrata in vigore in data 04 dicembre 2024 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 370.

Destinazione Urbanistica:

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa urbanistica, in specifico:

Es.N.128/2025 Lotto 1

-P.U.G. (Piano Urbanistico Generale): il bene è inserito in un edificio facente parte del patrimonio edilizio esistente di Bologna, l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di stima risulta **"inserito nel tessuto compatto della città"**.

Quartiere Borgo Panigale/Reno

Areali: Birra - Bargellino Lavino

Il fabbricato in cui è posto il bene oggetto di relazione *non risulta tutelato* ed insiste nel Territorio Urbanizzato del comune di Bologna, Parti della Città da Rigenerare *PUG- Disciplina di Piano- Resilienza ed ambiente*

1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo.

1.1a Azione: patrimonio esistente -favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente

Arch. Patrizia Bergonzoni

1.1d Azione: territorio comunale rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione.

TAVOLA DEI VINCOLI (in vigore dal 02/08/2025)

L'area su cui insiste il fabbricato è sottoposta ai seguenti **Vincoli:**

Vincoli - Altre perimetrazioni

- -Perimetro Centro abitato;
- Perimetro delle aree escluse per legge dai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art.142, comma 2 del D.Lgs.42/2004- Zona territoriale omogenea SB ai sensi del DM02/04 1968n.1444;
- Perimetro territorio urbanizzato;
- Perimetro territorio urbanizzato al 29/06/1989 e 11/02/2003;

Vincoli - Tutele risorse idriche e assetto idrogeologico

Es.N.128/2025 Lotto 1

-Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti –

Reticolo principale;

-Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare- reticolo principale;

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio interessate da alluvioni rare- reticolo principale;

Vincoli - tutela stabilità dei versanti:

-Nessuna norma individuata;

-Vincoli - tutele elementi naturali e paesaggistici:

-Aree da sottoporre a verifica per la presenza di boschi e aree assimilate ai sensi del D.LGS.34/2018;

Vincoli - tutele testimonianze storiche ed archeologiche:

-Aree di concentrazione di materiali archeologici -

Arch. Patrizia Bergonzoni

Vincoli - tutele rischio sismico:

-Microzone omogenee in prospettiva sismica - zone stabili suscettibili di amplificazione 1B (sottozona 1Bc);

Vincoli - infrastrutture, suolo e servitù:

- Vincoli: Strade;

- Vincoli: Ferrovie

Vincoli - infrastrutture per la navigazione aerea 1:

- -Vincoli: Limite della zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale;

- Vincoli: Zone di Tutela- Zone di Tutela D;

- Limite di zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale

Vincoli - infrastrutture per la navigazione aerea 2:

-Ostacoli alla navigazione aerea – Aree interessate da superfici di

delimitazione degli ostacoli a quota variabile (Allegato A);

-Pericoli per la navigazione aerea – Tipologia 1 (TAV.PC01A);

-Pericoli per la navigazione aerea – Tipologia 2 (TAV.PC01A);;

-Pericoli per la navigazione aerea – Tipologia 3 – Limiti sorgenti

laser proiettori (TAV.PC01B);

-Pericoli per la navigazione area – Tipologia 4a – Impianti Eolici –

Area di incompatibilità assoluta (TAV.PC01C);

-Superfici di delimitazione degli ostacoli, Superficie orizzontale

interna – Quota=81,67 mt.;

Vincoli - Elettromagnetismo:

-Emissione radio-tele/visiva – Area di divieto di localizzazione

impianti.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Gli elaborati sono consultabili mediante il portale di Urbanistica ed Edilizia

del Comune di Bologna www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia, 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 Bologna, la situazione urbanistico-edilizia

attuale dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione immobiliare.

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 stima sono iniziate in data **anteriore al 01 settembre**

1967e successivamente il fabbricato è stato oggetto di una
ristrutturazione completa.

Il comune di Bologna 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

espropriazione immobiliare in specifico:

Condono Edilizio prot.n.30785/86 relativo alla realizzazione sul mappale 30

di un locale deposito attrezzi e locale igienico e relativa concessione edilizia

a sanatoria rilasciata in data 06 maggio 1996;

Arch. Patrizia Bergonzoni

Permesso di Costruire prot.n.167819/2006 rilasciato in data 27/11/2006 per

nuova costruzione di un deposito-magazzino nonché la ristrutturazione del

fabbricato classificato di Cat.2a esistente con frazionamento da tre unità ad

otto unità immobiliari;

D.I.A. prot.n.101027 del 30/04/2008 – (Variante al Permesso di Costruire

n.167819/2006, per accorpamento unità – opere interne ed esterne al

permesso di costruire;

D.I.A. prot.n.270530 del 12/11/2008 - Variante alla DIA

prot.n.101027/2008, per errore grafico in un magazzino i piani della casa

rimangono invariati;

Agibilità pratica prot.284931/2008 presentata il 28/11/2008; Deposito

Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità di n7 unità immobiliari ad

uso, residenziale ed un magazzino- rif. Pratica PG.167819/06, 101027/08,

270530/08. Si precisa che detta pratica di Agibilità completa di allegati, non

è stata inviata alla scrivente dal comune di Bologna, pratica richiesta

nuovamente al comune ufficio pratiche edilizie.

Alla data di stima si rimane in attesa della pratica edilizia completa con

elaborati grafici allegati.

*

Si ritiene opportuno dopo l'analisi della documentazione fatta pervenire alla

scrivente per via telematica dal comune di Bologna ad eccezione di alcuni

allegati all'Agibilità ancora da visionare dal ctu, evidenziare che:

appartamento piano primo.

Come si evince dagli elaborati grafici sopraccitati l'unità 4 posta al piano

primo risulta conforma all'ultimo titolo edilizio tenuto conto di alcune

Arch. Patrizia Bergonzoni

tolleranze costruttive rilevate durante il rilievo sommario eseguito dalla

scrivente all'interno dell'unità abitativa ad eccezione del locale bagno dov'è

presente una risega di cm.25x40, evidenziata nel rilievo sommario eseguito

dalla scrivente,

Difformità da regolarizzare mediante una CILA a Sanatoria -pratica edilizia,

poiché opera interna difforme dal titolo edilizio con Applicazione art.19bis

l.r. 23/2004 a conferma dello stato di fatto rispetto al titolo legittimo.

L'intervento a sanatoria risulta oneroso essendo stato realizzato da più di 10

anni per cui si ritiene di applicare la sanzione *non inferiore ad Euro.1.000,*

oltre ad oneri e diritti di segreteria, di sicuro il tutto da valutare in sede di

presentazione della pratica edilizia con verifica della sanzione presso la

Pubblica Amministrazione.

Le competenze professionali dei tecnici incaricati per la regolarizzazione

urbanistica/edilizia e catastale, e sismica (se necessaria) indispensabili per la presentazione della pratica edilizia a sanatoria saranno a totale onere e cura del futuro aggiudicatario. Oneri professionali e spese non quantificabili esattamente in quanto oggetto di libero mercato, e soggetti a trattativa tra le parti, in via prudenziale e solo a titolo conoscitivo il costo tecnico per detta pratica potrà avere un importo presunto all'attualità pari a circa Euro 2.500,00 (due mila cinquecento/00) oltre spese ed oneri di legge.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito alla sanatoria e/o all'accertamento di conformità richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a totale carico del futuro aggiudicatario.

La stimatrice precisa che la determinazione della possibilità di eventuali e/o ulteriori sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere *meramente informativo e non vincolante* , in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e dettagliato della consistenza allo stato di fatto del bene pignorato, con successiva restituzione grafica e comparazione ,con gli elaborati legittimi, possa far emergere l'esigenza di altre difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea che in caso di aggiudicazione all'asta, l'effettiva sanabilità o meno del bene oggetto di pignoramento e gli eventuali sanzioni ed importi con relativi diritti di segreteria ecc. come dovuti, saranno determinabili, in concreto solo dall'Amministrazione Comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto per quanto possibile all'attualità di quanto sopra descritto, in merito alla regolarità urbanistica-edilizia-catastale, alla mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, al Foglio **8** Particella **30**, Sub.**30**, è posta in classe energetica “-/-”.

Attestato di Prestazione Energetica in corso di definizione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 22 ottobre 2025, l'unità immobiliare risultava occupata senza titolo.

DESCRIZIONE DEL BENE

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in comune di Bologna, via Sant'Agnese, nel quartiere Borgo Panigale posto nel settore occidentale della periferia, attraversato dall'antica via Emilia e dal raccordo autostradale di collegamento con l'autostrada A1, confina con i comuni di Anzola dell'Emilia e Calderara di Reno.

Il fabbricato in cui è posto il bene oggetto di stima è posto in confine con la zona industriale di Calderara di Reno denominata “Bargellino” l'edificio in oggetto faceva parte di una corte definita rurale con annessi edifici secondari, presumibilmente l'edificio principale risale alla prima metà del 900, mentre l'accessorio è stato edificato in epoca successiva.

La tipologia del fabbricato presenta una pianta quasi quadrata con scala a due rampe che conduce ai vari appartamenti di cui due al piano terra (uno

indipendente) e 4 al piano primo con uno di questi che si sviluppa anche al piano sottotetto.

Tra gli anni 2006-2008 gli edifici facenti parte della corte rurale sono stati oggetto di recupero edilizio compresa la riorganizzazione della corte.

L'edificio principale è stato oggetto di numerosi interventi che ne hanno alterato le caratteristiche sia dei paramenti esterni che interni.

Il fabbricato ed annessi nel suo complesso comprende più numeri civici n.23 n.25 e n.27, gli accessi pedonali e meccanizzati al fabbricato avvengono dal prolungamento (strada perpendicolare) della via Sant'Agnese, attraverso cancello comandato a distanza. Successivamente si accede all'area comune circostante il fabbricato dove sono situati dei posti auto scoperti con pavimentazione in formelle del tipo inerbite.

La struttura principale portante del fabbricato è in muratura, con solai in legno e laterizio, il coperto del tipo a falde inclinate presenta una struttura principale e secondaria in legno e manto di copertura in coppi di laterizio, la lattoneria è in rame.

Arch. Patrizia Bergonzoni

I paramenti esterni del fabbricato sono del tipo mattoni faccia a vista con zoccolatura, la parte di zoccolatura del fabbricato e la parte superiore su attacco del coperto, è intonacata e tinteggiata. Presenti delle riquadrature intonacate e tinteggiate attorno alle finestre e porte.

Appartamento P 1 - finiture interne

L'appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico circa cm.33x33 e battiscopa di legno.

Nella zona cottura è presente in corrispondenza del piano di lavoro un rivestimento realizzato con piastrelle in gres ceramico di cm.20x20.

Il bagno con aerazione forzata, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica cm.35x35, il rivestimento è in piastrelle in ceramica cm.20x20; nel locale è presente un wc con cassetta interna, un bidet, un lavandino ed un box doccia.

Le pareti dell'unità abitativa sono intonacate e tinteggiate con tinta chiara.

Gli infissi esterni finestre sono in legno mordenzato vetro camera, zanzariere, con sistema di oscuramento mediante scuri del tipo a tagliere in legno verniciato.

La porta di accesso all'unità immobiliare è del tipo blindata.

Le porte interne ad unica anta sono impiallacciate in legno dotate di ferramenta di ritegno e di chiusura

E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico/sanitario, e l'impianto citofonico.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale e corpi scaldanti del tipo in lega metallica tutti dotati di valvole termostatiche, termo-arredo nel locale bagno.

Dal sopralluogo eseguito si evidenzia uno stato di conservazione dell'unità immobiliare buono.

Si precisa che per gli impianti presenti nell'unità immobiliare, la scrivente non può accertare eventuali manomissioni di detti impianti da parte di terzi, ovvero difetti derivanti da una carenza o mancanza di manutenzione ecc.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'eventuale sopralluogo, verifica, sistemazione/rifacimento e relativa conformità di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare ed annessi da parte di tecnici specializzati incaricati dal futuro aggiudicatario.

Posto auto scoperto piano terra

Si accede a detto posto auto da corte comune circostante il fabbricato, il posto auto è delimitato da mattonelle del tipo inerbito di diverso colore.

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 degli impianti, interni all'unità abitativa ed 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 di espropriativa immobiliare 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.

Arch. Patrizia Bergonzoni

- 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.

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

Appartamento	P.T	circa mq.	69,00
--------------	-----	-----------	-------

Es.N.128/2025 Lotto 1

Posto auto scoperto P.T circa mq. 14,00

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

		Superficie	Coeff. di destinaz.	Sup. commerciale
Appartamento	P.T	mq .69,00	X 1,00=	mq. 69,00
Posto auto scoperto	P.T	mq. 14,00	X 0,45=	<u>mq. 6,00</u>
Superficie lorda commerciale				mq. 75,00

Arch. Patrizia Bergonzoni

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

Si precisa che:

-l'unità immobiliare (appartamento) posta al P1 oggetto di procedura espropriativa 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.

Inoltre si precisa che **il posto auto scoperto** al piano terra, è stata trattato

dalla scrivente come **pertinenza dell'unità immobiliare.**

*

-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.

Criterio di stima adottato:

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

Alla stimatrice 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 superficiale. 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).

Tendenze di mercato

Nel 2024, il mercato residenziale italiano ha mostrato segnali di stabilizzazione, attenuando la fase di flessione avviata all'inizio del 2023. I dati del secondo e terzo trimestre evidenziano una lieve ripresa, con incrementi rispettivamente dell'1,2% e del 2,7%, che hanno in parte compensato la contrazione del primo trimestre (-7,2%). Questo andamento ha portato a una riduzione annua contenuta, pari a -1,1% nei primi nove mesi dell'anno. Si precisa inoltre che i Tassi di interesse a differenza del mercato immobiliare tradizionale, quello di pregio in Italia è meno influenzato dai tassi di interesse, grazie alla minore dipendenza dal credito bancario. Il Market Report Italia 2025 di Engel & Völkers evidenzia come il segmento del lusso abbia mantenuto una domanda solida anche nel 2024, nonostante l'andamento dei tassi. Questo è dovuto alla prevalenza di acquirenti con elevata capacità di spesa e all'aumento dell'interesse da parte di investitori stranieri.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Mentre per il segmento abitativo non di lusso 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 e istituti di credito con 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 dell'operazione sono garantite.

Dalle previsioni dell'ufficio studi di Tecnocasa, nel capoluogo felsineo è stato previsto un incremento dei prezzi immobiliari fino al +2%, con una domanda focalizzata su qualità e sostenibilità abitativa. Le abitazioni più richieste sono quelle in buono o ottimo stato, energeticamente efficienti, nuove o inserite in contesti serviti. Al contrario, gli immobili che richiedono importanti interventi di riqualificazione potrebbero subire una riduzione del valore. Il capoluogo emiliano beneficia di una **bassa offerta di immobili**, una condizione che sostiene i prezzi, mentre i tempi di vendita potrebbero allungarsi in caso di gap significativo tra domanda e offerta, un fenomeno già osservato nel 2024.

Arch. Patrizia Bergonzoni

*

A seguito di quanto sopra scritto, la scrivente ha effettuato un'indagine di compravendite II semestre anno 2024 nel raggio di duecento/quattrocento metri (attraverso la consultazione del Portale Agenzia delle Entrate – OMI - valori immobiliari dichiarati),evidenziando alcuni valori immobiliari, 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. 2.160,00

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

comparabili per la somma della consistenza degli stessi.

-Appartamento A/4 mq.50,00 Giugno 2023

Valore dichiarato Euro 102.000,00 *(Euro/mq.2.040,00)*

-Appartamento A/3 mq.64,00 Dicembre 2024

Valore dichiarato Euro 140.000,00 *(Euro/mq.2.187,00)*

-Appartamento/garage A/3 mq.37,00+ C/6 mq. 15,00 Febbraio 2024

Valore dichiarato Euro 125.000,00 *(Euro/mq.2.403,00)*

-Appartamento/garage A/3mq.54,00 + C/6 mq. 12,00 Novembre 2024

Valore dichiarato Euro 133.000,00 *(Euro/mq.2.015,00)*

*

Altra indagine eseguita riguardante il 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

Arch. Patrizia Bergonzoni

Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse

Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilieri FIAIP.

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:

B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato

interrogazione: **Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: BOLOGNA **-Comune:** BOLOGNA

Fascia/zona: Suburbana/BORGO PANIGALE – BIRRA – CASTEL

DEBOLE

Codice di zona: E5

Es.N.128/2025 Lotto 1

Microzona catastale N.5

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		2150	2500	
Abitazioni civili	Ottimo	2550	2900	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2450	L	7,5	10,5	L
Posto auto scoperto	NORMALE	400	600	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 civili pari ad Euro 2.325,00**

Arch. Patrizia Bergonzoni

*

C) - Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2024 report settembre 2023- giugno 2024

-Abitazioni da ristrutturare: min. Euro 1.500,00 max Euro 1.600,00

-Abitazioni buono stato: min. Euro 2.100,00 max Euro 2.400,00

Abitazioni ristruttur. internamente.: min. Euro 2.600,00 max Euro 2.800,00

Abitazioni nuove o ristruttur. integral.: min. Euro 3.000,00 max Euro 3.200,00

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati del FIAIP – evidenzia un valore medio di compravendita per abitazioni di tipo economico di compravendite pari a circa

Euro/mq.2.250,00

*

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si colloca l'immobile oggetto di valutazione, la scrivente ha analizzato anche 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 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 3% -5%.

In particolare:

D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari.

Agenzia TEMPOCASA Annuncio 2025

Arch. Patrizia Bergonzoni

Via della Fornace 1

-Appartamento in buone condizioni

Quadrilocale Mq.90 - piano 1 – Euro 218.000,00

Euro 218.000,00/90 mq = Euro/mq.2.422,00

Euro/mq.2.422,00 x ceff.riduzione3% = **Euro/mq.2.349,00**

*

Agenzia TEMPOCASA Annuncio 2025

Via della Fornace 1 / 2

-Appartamento ottimo ristrutturato

Quadrilocale Mq.96 - 3 posti auto Euro 242.000,00

Euro 242.000,00/96 mq = Euro/mq. 2.520,00

Euro/mq.2.520,00 x ceff.riduzione 3% = **Euro/mq.2.444,00**

Es.N.128/2025 Lotto 1

*

Agenzia TEMPOCASA Annuncio 2025

Via della Fornace

-Appartamento ottimo stato d'uso

Bilocale Mq.62,00 - piano 2- 1 posto auto Euro 189.000,00

Euro 189.000,00/62 mq. = Euro/mq.3.048,00

Euro/mq.3.048,00 x ceff.riduzione 10% = **Euro/mq.2.960,00**

*

Agenzia Felsina Real Estate – Saffi Annuncio 2025

Via D. Biancolelli

-Appartamento ottimo /ristrutturato

Trilocale Mq.40,00 - piano T – 1 posto auto Euro 160.000,00

Euro 160.000,00/40 mq. = Euro /mq. 4.000,00

Euro/mq.4.000,00 x ceff.riduzione5% = **Euro/mq. 3.800,00**

Arch. Patrizia Bergonzoni

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 quattro comparabili.

Il valore medio per metro quadrato è pari ad Euro 2.880,00

*

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

Es.N.128/2025 Lotto 1

locali accessori.

Valori medi desunti dalle rispettive ricerche

Agenzia delle Entrate Valori Immob. Dichiarati Euro 2.160,00

Agenzia delle Entrate – OMI - Euro 2.325,00

FIAIP Euro 2.250,00

Comparativi Agenzie Immobiliari Euro 2.880,00

Di seguito la scrivente ha eseguito la media dei valori medi sopraindicati per

abitazioni civili di tipo economico (A/3) ristrutturate in normale/buono stato

pari ad Euro/mq.2.405,00 valore medio che la scrivente ritiene di aggiornare

in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla tipologia, alla

superficie e tipologia di piano del bene oggetto di stima; **applicando un**

incremento a metro quadrato di circa un 5%arrivando alla

determinazione a metro quadrato per detto immobile di circa

Euro/mq.2.500,00 (due mila cinquecento/00).

Arch. Patrizia Bergonzoni

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico

stimatore è giunto alla quantificazione del valore del bene oggetto di

espropriazione immobiliare, 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, la situazione

occupazionale la consistenza superficiera.

*

La scrivente ritiene che per detto immobile il più probabile valore

commerciale afferente il bene in esame si può quantificare in circa

Euro/mq.2.500,00 (due mila cinquecento/00), valore che tiene conto di tutto

quanto osservato, rilevato e sopra meglio descritto, ciò con le seguenti

risultanze:

mq.75,00 x Euro/mq.2.500,00 = Euro 187.500,00

Valore arrotondato per difetto ad **Euro 187.000,00 (cento ottanta sette mila/00).**

Adeguamento e correzione della stima:

Riduzione del 5% causa la regolarizzazione urbanistica edilizia catastale dell'unità immobiliare oltre alla mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima.

Il prezzo base d'asta del lotto 1, al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova è pari ad Euro 178.000,00 (cento settantotto mila/00).

*

Arch. Patrizia Bergonzoni

Inoltre si precisa che:

-qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito alla sanatoria ed accertamento di conformità richiesti dal Comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.

-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

Patrizia Bergonzoni
Architetto

39 di 39

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 30 Dicembre 2025

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Patrizia Bergonzoni

Arch. Patrizia Bergonzoni

Es.N.128/2025 Lotto 1