

Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO 2
<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
<b>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE</b>	
<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI</b>	
Promosso da:	
Creditore Procedente	<b>Es n. 128/2025</b>
Contro	
Società Esecutata	
*	
<b>LOTTO 2</b>	
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 <b>25 settembre 2025</b>	
Arch. Patrizia Bergonzoni	
<b>Il primo accesso programmato per adempiere al mandato ricevuto è stato</b>	
<b>eseguito il giorno 22 ottobre 2025 ed un secondo sopralluogo il giorno</b>	
<b>12/10/2025</b> 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	
<b>Es. N. 128/2025 Lotto 2</b>	

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 Niccolò TIECCO 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;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- verifiche inerenti l'intero mappale 30 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 dell'immobile oggetto di pignoramento, 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 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 -/- C.F. -/-, 1/1 di piena proprietà, -/- (*contro*), sede -/-, C.F. -/-, 1/1 di piena proprietà.

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **LOTTO 2**

**-Piena proprietà** di una porzione di fabbricato ad uso deposito/ripostiglio da

cielo a terra e da un posto auto scoperto e corte esclusiva al piano terra, il

tutto ubicato in Comune di Bologna (prov.BO), via Sant'Agnese n.27 (già

n.23/A), in particolare:

- deposito/cantina al piano terra, composto da un locale deposito ed un  
ripostiglio della superficie lorda di circa di circa mq.46,80.

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

- area cortiliva in proprietà esclusiva della superficie lorda di circa  
mq.250,00 (come da unità di superficie riportata nella planimetria catastale e

nell'elaborato planimetrico dichiarato con protocollo BO0314072 del  
17/11/2008). Si precisa che da una ricognizione visiva dello stato dei luoghi

oggetto di perizia i confini catastali dell'area di proprietà non coincidono con  
la recinzione presente in sito.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Arch. Patrizia Bergonzoni

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

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

Bologna al:

Foglio **8**

Particella **30 Sub.16**, Z.C.2, Cat. C/2, Cl.3, Cons.39 mq. Sup.Cat.72,00

Rendita catastale Euro 221,56 (deposito P.T+ area cortiliva esclusiva).

Particella **30 Sub.27**, 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).

\*

*Derivanti dal Catasto Fabbricati:*

Particella 30 Sub.16:

- 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).

Particella 30 Sub. 27:

-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).

Arch. Patrizia Bergonzoni

\*

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

Foglio 8

Mapp. 30 Ente Urbano di are 25 ca 91

*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);

Es.N.128/2025 Lotto 2

-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);

-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.

Inoltre si precisa che;

- nella visura storica per immobile e nelle planimetrie catastali del deposito ed 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.27 (già n.23/A).

Arch. Patrizia Bergonzoni

**Si precisa che da una ricognizione visiva dello stato dei luoghi oggetto di perizia i confini catastali dell'area di proprietà non coincidono con la recinzione presente in sito.** L'area cortiliva in proprietà esclusiva non risulta conforme a quanto evidenziato nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico dichiarato con protocollo BO0314072 del 17/11/2008; inoltre allo stato attuale all'area esclusiva mapp.30 Sub.16 è stata accorpata la particella 66 del foglio 8 ente urbano. L'area cortiliva esclusiva di circa mq.250 e la particella 66 di mq.23 risultano accorpate e recintate con accesso esclusivo dal civico n.27 (già 23/A).

L'area a servizio esclusivo del deposito, e l'area accorpata impropriamente (part.66 del Foglio8) risultano in parte occupate da materiali vari di cantiere, legname, oltre alla presenza di baracche in legno e tettoie abusive e di un forno in muratura non autorizzato da nessun titolo edilizio.

*Sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la definizione esatta dei confini di proprietà per il riconoscimento del loro reale posizionamento come riportato sulla mappa catastale oltre alla demolizione di tutte le opere abusive realizzate su area di proprietà senza un titolo edilizio legittimo.*

Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato sarà opportunamente valutato nella valutazione dell'immobile anche in merito all'aggiornamento/correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa all'unità immobiliare (deposito/ripostiglio/area cortiliva) oggetto di stima.

Arch. Patrizia Bergonzoni

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

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

**Es.N.128/2025 Lotto 2**

**Patto speciale**

-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 -/- in 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, seminfissi ed impianti di ragione padronale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova alla data della stima.

Arch. Patrizia Bergonzoni

### **CONFINI**

L'unità immobiliare deposito e corte esclusiva formante un unico corpo

**Sub.16** della particella **30** confina con:

-muri perimetrali, area cortiliva identificata con il Sub.36, unità immobiliare identificata con il Sub.35, unità immobiliare identificata con il Sub.28 (posto auto scoperto) corte comune e di accesso (Sub.12), Via Sant'Agnese (pista ciclabile pedonale), mappale 66 e mappale 292 del Foglio 8, salvo altri più precisi ed aggiornati.

L'unità immobiliare (posto auto scoperto) **Sub.27** della particella **30** confina con:

-corte comune e di accesso (Sub.12), unità immobiliare identificata con il Sub.16, salvo altri più precisi ed aggiornati.

**VINCOLI ED ONERI**

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

In data 23 ottobre 2025 l'amministratore del Condominio di Via Sant'Agnesa 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. 27v (ex civ.23/A)**

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				
09 soc.esecutata	0,00	163,75	221,31	27,70	0,00	412,76	522,00	-167,11	<u>-57,87</u>

Arch. Patrizia Bergonzoni

**Preventivo Spese dal 01/05/2025 al 30/04/2026 CIV. 27v (ex civ.23/A)**

n. condomini	scale	manuten.	spese	spese	person	totale
	ordinaria		generali	comuni	propr.	spese preventivato

	1	2	6	7	8	
09 soc.esecutata	0,00	149,92	234,25	27,78	0,00	411,95

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 -/-, codice fiscale -/-.

Es.N.128/2025 Lotto 2

**PROVENIENZA DEL BENE**

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: -/-

Arch. Patrizia Bergonzoni

(favore) sede Bologna C.F. -/-, 1/1 di piena proprietà, -/- (contro) sede Bologna C.F. -/- 1/1 di piena proprietà;

**-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 -/-,C.F. -/-, 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;

Es.N.128/2025 Lotto 2

-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 -/-, 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

Arch. Patrizia Bergonzoni

Piano Urbanistico Generale, come richiesto dalla legge regionale 24 del

2017.

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

Amministrazione, in termini di efficacia ed efficienza nel controllo delle

trasformazioni urbane, nonché di perseguimento degli obiettivi di neutralità

climatica.

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:

**-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***

-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:***

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Aree di concentrazione di materiali archeologici -

***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](http://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 di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia sono iniziate in data **posteriore al 01 settembre 1967,**

*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:*

**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;

Arch. Patrizia Bergonzoni

**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, evidenziare alcune difformità non conformi allo stato rilevato in sede di sopralluogo, in specifico:

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:

deposito piano terra

come si evince dall'elaborato grafico legittimato, il fabbricato accessorio uso deposito presenta un'altezza interna maggiore rispetto allo stato licenziato. Tale differenza è data probabilmente dal fatto che la quota del pavimento interno risulta più basso rispetto allo stato concessionato,

Arch. Patrizia Bergonzoni

La quota del pavimento interno nello stato licenziato era di +0,42 ml. raggiungibile con la realizzazione di due gradini, quota prevista per la realizzazione di un solaio areato che non è mai stato realizzato, inoltre il marciapiede è stato realizzato della stessa quota del terreno ml.+0,00. Questo ha comportato la realizzazione di un solo gradino, portando la quota interna circa a \*0,14ml. Esternamente la quota di gronda è rimasta la stessa maggiorata della quota del marciapiede, realizzata alla stessa quota del terreno. La sagoma planimetrica risulta praticamente invariata, tenendo conto delle tolleranze costruttive.

Inoltre internamente il locale ripostiglio (all'attualità bagno da riportare a

ripostiglio con eliminazione dei sanitari) risulta spostato rispetto a quello autorizzato.

Difformità da regolarizzare mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA a Sanatoria) -pratica edilizia, poiché opera interna difforme dal titolo edilizio con (Applicazione art.19bis l.r. 23/2004 a conferma 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 3.500,00 (tre mila cinquecento/00) oltre spese ed oneri di legge.

Arch. Patrizia Bergonzoni

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.

*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.*

Arch. Patrizia Bergonzoni

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare è costituita da un locale deposito/ripostiglio non riscaldato di conseguenza non soggetto alla redazione di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 12/12/2025 l'unità immobiliare ad uso deposito ripostiglio, il posto auto scoperto e l'area cortiliva di proprietà esclusiva risultano in uso della società (oggetto di espropriazione immobiliare) così come i beni mobili presenti al suo interno.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

**Es.N.128/2025 Lotto 2**

Il fabbricato accessorio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in comune di Bologna, via Sant'Agnese n.27(già civ.23/A), nel quartiere Borgo Panigale, inserito 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 accessorio posto in confine con la zona industriale di Calderara di Reno denominata "Bargellino" fa parte di una ex corte rurale con annessi edifici secondari, presumibilmente l'edificio principale risale alla prima metà del 900, mentre l'accessorio è stato edificato in epoca successiva, a sua volta ricostruito in altra posizione ad un solo piano fuori terra, mantenendo forma e dimensioni di quello esistente un tempo sulla corte rurale.

Fabbricato costituito da due unità ad uso deposito/cantina da cielo a terra di cui quella posta quasi a confine con la vecchia strada di Via Sant'Agnese (all'attualità pista ciclabile e pedonale) è quella oggetto di stima.

Arch. Patrizia Bergonzoni

La porzione di fabbricato ad uso accessorio posta al civ.27 (già 23/A) ha l'accesso pedonale e meccanizzato dal prolungamento (strada perpendicolare) della via Sant'Agnese, attraverso cancello comandato a distanza.

La porzione di fabbricato accessorio come già descritto è stato demolito e ricostruito con le medesime finiture dell'edificio principale, muratura in laterizio "a cassetta" con paramento esterno a faccia a vista e solaio di copertura a falde in legno lamellare a vista e manto di copertura in coppi di laterizio, lattoneria in rame, presenti delle riquadrature intonacate e tinteggiate attorno alle finestre e porte.

L'unità immobiliare presenta un accesso indipendente su corte in proprietà esclusiva su tre lati, corte completamente recintata. Il posto auto scoperto risulta accorpato alla corte esclusiva delimitata da recinzione con accesso da cancello interno comandato a distanza.

Sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la verifica della legittimità della recinzione e del rispetto dei confini di proprietà.

Come già esplicitato sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario la demolizione di tutte le opere abusive presenti nella corte di proprietà esclusiva (baracche, tettoie e forno in muratura) edificate senza titolo edilizio legittimo).

**Deposito P.T.- finiture interne**

Deposito/cantina presenta una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico circa cm.33x33 .

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il bagno creato abusivamente da riportare a ripostiglio, ha un'aerazione forzata, con pavimento in piastrelle di grés ceramico cm.33x33, e rivestimento in piastrelle in ceramica cm.10x10; nel locale è presente un wc con cassetta interna, un bidet, un lavandino ed un box doccia.

Le pareti dell'unità ad uso magazzino sono intonacate e tinteggiate con tinta chiara. L'intradosso del coperto a falde struttura a vista in legno verniciato.

Gli infissi esterni finestre sono in legno mordenzato vetro camera, inferriate in ferro verniciato, sistema di oscuramento attraverso scuri del tipo a tagliere in legno verniciato.

La porta di accesso all'unità immobiliare presenta un telaio in legno e vetro, con cancello di sicurezza in ferro verniciato, scurone esterno del tipo a tagliere in legno verniciato.

La porta interna ad unica anta è del tipo laccata opaca, dotata di ferramenta di ritegno e di chiusura

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

Dal sopralluogo eseguito si evidenzia uno stato di conservazione dell'unità immobiliare mediocre, dato soprattutto, come da sopralluogo visivo di alcune perdite di acqua meteorica provenienti dal coperto e da macchie di umidità presenti nei muri perimetrali.

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.

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, interni all'unità ad uso deposito/rip. che di quelli 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 espropriativa 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

#### **1. Fabbricati ad uso Deposito**

##### **Principio adottato**

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che assume metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

##### **Indicazioni di carattere generale**

La superficie commerciale di detto immobile con la tipologia in esame, è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulti pari alla somma :

##### **Misurazione**

La misurazione della superficie è effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm.25.

b) pertinenze esclusive

superficie scoperta viene computata nella misura del 10% .

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

Deposito/cantina	P.T	circa mq.	46,80
Posto auto scoperto	P.T	circa mq.	14,00
Area scoperta	P.T	circa mq.	250,00

Arch. Patrizia Bergonzoni

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
Deposito/Cantina	P.T.	mq.46,80	X 1,00=	mq. 47,00
Area cortiliva	P.T.	mq.250	X 0,10=	<u>mq. 25,00</u>

Sup. lorda commerciale **mq. 72,00**

Posto auto scoperto P.T. mq. 14,00 X 0,45= **mq. 6,00**

**Superficie lorda commerciale Totale mq. 78,00**

*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.

Arch. Patrizia Bergonzoni

\*

-

#### **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.

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

superficiaria.

La scrivente per detto tipo di immobile con caratteristiche di

deposito/cantina con annessa area cortiliva, ha eseguito delle indagini

specifiche riferite alla porzione di immobile in oggetto ad un solo piano

fuori terra, inserita in una ex corte rurale con caratteristiche e rifiniture quasi

di un immobile abitativo non di lusso, priva di riscaldamento con area

cortiliva e posto auto in proprietà esclusiva; indagini che non hanno portato

Arch. Patrizia Bergonzoni

al confronto con beni similari, la scrivente non ha riscontrato compravendite

né oggetti similari in vendita pubblicizzati da varie agenzie per detta zona a

carattere principale di terziario/ commerciale/industriale.

Quindi vista la difficoltà di reperire dati certi, si ritiene di corretto applicare

un valore a metro quadrato per detto tipo di immobile pari a circa

Euro/mq.1.100,00 (mille cento/00) dato riferito al costo di costruzione del

bene, con la percentuale della corte in proprietà esclusiva e del posto auto

scoperto, in specifico:

$\text{mq.78,00} \times \text{Euro/mq.1.100,00} = \text{Euro } 85.800,00$  (valore arrotondato per

eccesso ad Euro 86.000,00(ottanta sei mila/00).

**Adeguamento e correzione della stima:**

**A seguito di quanto descritto si applica una riduzione del 25% della**

stima, causa la regolarizzazione urbanistica edilizia catastale del bene in oggetto, la ridefinizione esatta dei confini di proprietà, oltre alla demolizione di tutte le opere abusive insistenti sull'area di proprietà esclusiva, il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario, oltre alla mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima.

***Il prezzo base d'asta del lotto 2, al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova è pari ad Euro 64.000,00 (sessanta quattro mila/00).***

\*

***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.*

Arch. Patrizia Bergonzoni

*-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.

Patrizia Bergonzoni  
Architetto

34 di 34

Con Osservanza

Bologna lì 30 Dicembre 2025

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Patrizia Bergonzoni

Arch. Patrizia Bergonzoni

Es.N.128/2025 Lotto 2