

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

	Patrizia Bergonzoni Architetto	2 di 29
	<i>Piano Terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani - dati di</i>	
	<i>superficie totale 56 mq., totale escluse aree scoperte 56mq., Rendita</i>	
	<i>Catastale Euro 154,94.</i>	
	*	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	LOTTO 1	
	-Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di	
	Monzuno (BO), località Vado, Piazzetta della Fortuna n.4/A e precisamente	
	porzione costituita da:	
	- unità immobiliare ad uso abitativo monolocale con servizio posta al piano	
	terra, della superficie lorda di circa mq.54,00. Alla data della perizia sono in	
	corso di definizione le opere di trasformazione urbanistico-edilizia da ufficio	
	ad abitazione, mediante la realizzazione già eseguita di un antibagno ed una	Arch. Patrizia Bergonzoni
	parete in cartongesso per alloggiare gli impianti dell'angolo cottura ancora	
	non realizzati, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla	
	SCIA ordinaria prot.n.7896/2023 con relative condizioni e prescrizioni del	
	comune di Monzuno.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta intestato al Catasto Fabbricati	
	del Comune di Monzuno (BO) al signor:	
	-/-(soggetto esecutato) , nato a -/-,il -/-, <i>pieno proprietario in regime di</i>	
	<i>separazione dei beni.</i>	
	Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del comune sopraccitato al:	
	Foglio 14 :	
	-Mappale 644, Sub.104 , Piazzetta della Fortuna 4/A, piano Terra, Zona	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	3 di 29
	Censuaria -/-, Cat.A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, Sup.Cat.mq.56,00	
	totale escluse aree scoperte mq.56, Rendita Catastale Euro 154,94,	
	appartamento	
	<i>Dati derivanti dal Catasto Fabbricati</i>	
	<u>per il Mappale 644, Sub.104 - appartamento:</u>	
	-Dall'11/10/2023 Variazione della destinazione (n.116388.1/2023) in data	
	11/10/2023- pratica n.BO0116388 in atti dal 11/10/2023; VARIAZIONE da	
	<u>Ufficio</u> (Sub.94 della particella 644, Cat. A/10, Classe U Consistenza 2,5	
	vani, Rendita Euro 561,65) ad <u>Abitazione</u> (Sub.104 della particella 644, Cat.	
	A/3, Classe 2 Consistenza 2,5 vani, Sup.Cat.mq.56,00 totale escluse aree	
	scoperte mq.56, Rendita Catastale Euro 154.94);	
	Precedentemente per il Sub.94	
	-Variazione in data 09/11/2015, dei dati di superficie;	Arch. Patrizia Bergonzoni
	-Variazione Toponomastica n.159957.1/2011) del 15/12/2011 Pratica	
	n.BO0/396882, in atti dal 15/12/2011;	
	-Variazione del Classamento n.84504.1/2009 dell'11/12/2009, Pratica	
	n.BO0372991, in atti dal 11/12/2009;	
	-Divisione n.1561.1/2009 Pratica n.BO0019669 del 27/01/2009;	
	Il Sub.94 del mappale 644 è stato originato dal precedente Sub.76 del	
	mappale 644 in data 25/09/2002 di maggior consistenza (cat.C1 Classe 7,	
	Consistenza 92 mq. Rendita Euro 3.192,94).	
	Il Sub.76 del mappale 644, Variato a seguito di Fraz. Class. del 03/04/1979	
	pratica n.259396 in atti dal 25/09/2002 (n.50.1/1979).	
	L'area di sedime e cortiliva del fabbricato è distinta al Catasto Terreni	
	del comune di Monzuno al:	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	4 di 29
	Foglio 14	
	Mapp.644 Ente Urbano di are 06ca 26 (vd.All.2).	
	Area di Enti Urbani e Promiscui dal 03/10/1978- derivante da variazione d'ufficio n.7279 del 03/10/1978 in atti dal 10/02/1979.	
	*	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: si precisa che:	
	<i>Nella nota di Trascrizione del Pignoramento del 15/01/2024 l'unità</i>	
	<i>negoziale 1 riguarda un immobile sito in comune di Monzuno identificato al</i>	
	<i>Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 644 Subalterno 94, Ufficio A/10</i>	
	<i>sito in Piazzetta della Fortuna n.4/B.</i>	
	<i>Detto immobile però in data 11/10/2023 è stato oggetto di una Variazione</i>	
	della destinazione (n.116388.1/2023) - VARIAZIONE da ufficio P.T.	Arch. Patrizia Bergonzoni
	(Sub.94) ad abitazione/monolocale P.T. (Sub.104) . Unità immobiliare che	
	ha mantenuto la stessa consistenza superficiaria lorda, la stessa sagoma ma	
	non la destinazione urbanistica.	
	<i>Inoltre il bene è ubicato nel Comune di Monzuno in Piazzetta della Fortuna</i>	
	<i>con il civ.4/A e non 4/B come evidenziato erroneamente anche nell'atto di</i>	
	<i>acquisto del bene e nella nota di trascrizione del pignoramento.</i>	
	<u>La planimetria catastale dell'appartamento/monolocale al piano terra</u> , risulta	
	conforme allo stato riscontrato in sede di sopralluogo. Si precisa che l'unità	
	immobiliare è all'attualità oggetto di una SCIA ordinaria in corso di	
	ultimazione mancano alcuni impianti, rifacimento/sostituzione infissi, oltre	
	la sistemazione del locale bagno/antibagno con rifacimento impianti e	
	finiture.	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	5 di 29
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	-L'unità immobiliare in oggetto è stata trasferita a corpo e non a misura nello	
	stato di fatto e diritti in cui si trova, con accessioni e pertinenze, impianti,	
	infissi, seminfissi, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto	
	legalmente esistenti; con tutti i patti e le clausole di cui al titolo di	
	provenienza del notaio -/- del 27 gennaio 2021 rep.-/- nulla escluso.	
	E' compresa nella vendita la comproprietà pro-quota delle parti comuni del	
	fabbricato, tali per legge, titolo o destinazione, quali meglio risultano dal	
	sopra citato titolo di provenienza, ed in particolare alla porzione in oggetto si	
	intendono annesse le comunioni come da atti di provenienza.	
	CONFINI	
	-L'appartamento/monolocale identificato con il Sub.104 mappale 644 ,	
	posto al piano terra confina con: vano scala/parti comuni/muri perimetrali,	Arch. Patrizia Bergonzoni
	unità immobiliare uso ufficio identificato con il Sub.95 del mappale 644, le	
	strade Piazzetta della Fortuna e via Val di Setta 33, salvo altri più precisi ed	
	aggiornati.	
	VINCOLI ED ONERI	
	Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trova l'unità	
	immobiliare oggetto di stima.	
	La dott.ssa -/- a seguito di richiesta in data 29 ottobre 2024, ha fatto	
	pervenire alla scrivente la documentazione riguardante le spese ordinarie e	
	straordinarie a carico del soggetto esecutato.	
	In particolare l'unità immobiliare catalogata con il n.36 (Sub.104 già 94)	
	<i>-Riparto spese ordinarie per il periodo 01/05/2022 al 30/04/2023</i>	
	Unità catalogata con il n.36 - (exSub.94) Saldo attuale a seguito del debito	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

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

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

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

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

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

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

A sommarsi:

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

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

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

	Patrizia Bergonzoni Architetto	7 di 29
	prima entro il 31/12/2024 e la seconda entro giugno 2026;	
	- rilascio prevenzione incendi Euro 1.785,00 entro il 31/12/2024;	
	- amministrazione straordinaria Euro 2.537,00 entro il 31/12/2024.	
	Inoltre nel verbale viene deliberato di sostituire il sistema di	
	contabilizzazione e di accettare il preventivo della -/- nella formula e nel	
	noleggio al costo di Euro 9,00 oltre IVA =9,90 a radiatore per 10 anni.	
	Alla data della presente relazione risulta da versare per le opere	
	sopradescritte in acconto (manutenzione straordinaria) un importo pari ad	
	Euro 1.616,00.	
	Si precisa che: in data 11 Novembre 2024 è stata inviata alla scrivente	
	dall'Amministratrice del Condominio -/- la copia del riparto del preventivo	
	spese dal 01/05/2024 al 30/04/2025 e la documentazione inerente la	
	convocazione dell'Assemblea Ordinaria che si terrà il 14 Novembre 2024	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Dalla documentazione visionata risulta che:	
	<u>Il soggetto esecutato alla data della perizia 11 novembre 2024 è in debito</u>	
	<u>nei confronti del condominio</u>	
	<u>-per le spese ordinarie di Euro 7.627,04. (Unità catalogata con il n.37).</u>	
	<u>-per le spese straordinarie in acconto di Euro 1.616,00.</u>	
	Il tutto meglio descritto nella documentazione inviata alla scrivente	
	dall'amministratore condominiale ed allegata alla presente relazione.	
	PROPRIETA'	
	Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta di piena proprietà del signor -	
	/-, nato a -/-, il -/-, codice fiscale -/-.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Al signor -/- il bene in oggetto è pervenuto con altri beni a seguito di	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	8 di 29
	acquisto dai signori -/- con atto di compravendita a rogito del notaio -/- del	
	27 gennaio 2021 -/- debitamente registrato, trascritto a Bologna il 24	
	febbraio -/-	
	- ai signori -/-, giusta denuncia di successione registrata a Bologna il	
	23 ottobre 2007 al -/- e trascritta a Bologna il 20 novembre 2007	
	all'art.39490/71491.	
	Si precisa che risulta trascritta a Bologna l'accettazione tacita di	
	detta eredità il 24 ottobre 2008 all'art.33688/60128;	
	- alla signora -/- separazione consensuale con assegnazione di beni	
	emesso dal Tribunale di Bologna in data -/- debitamente registrato,	
	trascritto a Bologna il 28 luglio 1993 all'art.13172/20052;	
	- al signor -/-, repertorio n.-/-, registrato a Bologna il 20 giugno 1975	
	al n.7159 e trascritto a Bologna il 17 giugno 1975 all'art.7051.	Arch. Patrizia Bergonzoni
	STATO CIVILE DEL SOGGETTO ESECUTATO AL MOMENTO	
	DELL'ACQUISTO DEL BENE: nell'atto di acquisto il soggetto esecutato	
	ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Nel presente capitolo vengono riportate di seguito le formalità	
	pregiudizievoli descritte nella relazione notarile ventennale del Notaio Dott.	
	-/-, in data 05 febbraio 2024, allegata agli atti.	
	- Formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:	
	<u>Iscrizioni</u> -/-	
	<u>Trascrizioni</u>	
	Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 15 gennaio 2024	
	all'art.1623/2188 , a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna,	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	9 di 29
	del 14 dicembre 2023, Repertorio 10404/2023, a <i>favore</i> -/- <i>contro</i> il -/-.	
	Lotto 1-Monolocale al piano terra , sito il comune di Monzuno (BO),	
	località Vado, Via Piazzetta della Fortuna n.4/A, distinto al Catasto	
	Fabbricati di detto comune al:	
	<i>-Foglio 14, Particella 644, Subalterno 104, Piazzetta della Fortuna 4/A,</i>	
	<i>Piano Terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani- dati di</i>	
	<i>superficie totale 56mq., totale escluse aree scoperte 56mq., Rendita</i>	
	<i>Catastale Euro 154,94;</i>	
	SITUAZIONE FISCALE	
	La vendita del bene oggetto di espropriazione immobiliare sarà soggetta a	
	Tassa di Registro o IVA, secondo la normativa fiscale vigente al momento	
	del trasferimento del bene.	
	SITUAZIONE URBANISTICA	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa	
	urbanistica vigente del Comune di Monzuno:	
	-PSC - Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del C.C, n.90 in	
	data 07/07/2011 e sue varianti: individua l'area del fabbricato in cui è	
	inserito il bene oggetto di stima all'interno del TERRITORIO	
	URBANIZZATO in Ambito a prevalente destinazione residenziale ad	
	assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione (Art. 22).	
	Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico	
	consolidato (AC) comprendono le parti del territorio totalmente o	
	parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di	
	qualità urbana ed ambientale. Tali ambiti comprendono inoltre le aree in	
	corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi approvati,	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	10 di 29
	convenzionati e vigenti con destinazione totalmente o prevalentemente residenziale.	
	In tali ambiti viene perseguito il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Viene inoltre favorita la qualificazione funzionale ed edilizia, anche attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso. Gli interventi ammessi in tali ambiti sono quindi rivolti alla qualificazione diffusa dell'ambiente urbano e dei tessuti edificati.	
	Il PSC perimetra tali ambiti, ai sensi dell'art. A-10 della LR 20/2000, nelle tavole T.1/1 "Classificazione del territorio e sistema delle tutele storiche, naturalistiche e paesaggistiche" del PSC. All'interno dei perimetri così delineati, il RUE prevede, per quanto riguarda le aree a destinazione residenziale, un'articolazione nelle seguenti tipologie di aree e ne determina le relative perimetrazioni:	Arch. Patrizia Bergonzoni
	- aree AC_1 -aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato, per le quali il PSC ritiene che debbano essere sostanzialmente confermate le caratteristiche del tessuto edificato esistente, in termini di densità edilizia esistente, ed affida al RUE l'articolazione delle politiche di intervento.	
	Il RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera n.91 del C.C. in data 07/07/2011 e sue varianti, individua l'area del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di stima in Territorio Urbanizzato – classificato	
	AC_1a aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto <i>(art.38 RUE):</i>	11 di 29
	- art.38) l'area AC_1 comprende un tessuto urbano prevalentemente	
	residenziali ad assetto urbanistico consolidato, quindi area di	
	impianto non recente, edificata in assenza di una vera e propria	
	pianificazione, che presenta un adeguato livello di qualità urbana ed	
	ambientale. In questa area per gli edifici esistenti, il RUE prevede	
	interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi	
	abitativi e delle attività complementari alla residenza e per lotti liberi,	
	interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione nel rispetto dei	
	parametri edilizi ed urbanistici di seguito indicati:	
	- AC_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad	
	assetto urbanistico consolidato, ad alta densità;	
	- AC_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad	Arch. Patrizia Bergonzoni
	assetto urbanistico consolidato, a bassa densità;	
	Gli elaborati sono consultabili mediante il portale di Urbanistica ed Edilizia	
	del Comune di Monzuno:	
	https://websit.unioneappennino.bo.it/WebSIT.aspx?CodProgetto=WS_037044_PUBB# ,	
	sito che contiene tutte le informazioni che servono per orientarsi tra	
	strumenti urbanistici, normative e procedure di settore, a disposizione di	
	professionisti e cittadini una serie di servizi online tra cui le mappe	
	interattive, il Regolamento Urbanistico Edilizio navigabile e i servizi di	
	accesso agli atti e ricerca pratiche.	
	<i>La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile da</i>	
	<i>parte di chi è interessato all'acquisto, prima dell'ASTA consultare e</i>	
	<i>verificare presso il comune di Monzuno, la situazione urbanistico-edilizia</i>	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

attuale dell'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa.

INDAGINE EDILIZIA

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

Le opere di costruzione del fabbricato originario, di cui fa parte l'unità immobiliari oggetto di perizia è iniziata in data **posteriore al 01 settembre 1967.**

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

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

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

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

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

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

	Patrizia Bergonzoni Architetto	13 di 29
	fabbricato sito in comune di Monzuno/Vado, via Val di Setta n.33 (Fgl.14	
	Mappale 644 Subb.76,77 et 78),	
	- Domanda di Rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità	
	in data 14 marzo 2009, prot.n.3467 con allegata scheda tecnica descrittiva	
	-CILA-SUPERBONUS- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI	
	ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L.	
	N.34 DEL 2020 (ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del	
	2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021), riguardante la	
	coibentazione a cappotto sulle pareti esterne - coibentazione delle falde di	
	copertura –rifacimento centrale termica e terminali impianti riscaldamento	
	ove necessario – installazione pannelli solari termici in copertura –	
	sostituzione infissi e portoncini blindati.	
	-N.14245/2022- Notifica Preliminare Art.99 e Allegato XII° DLgs	Arch. Patrizia Bergonzoni
	81/2008integrata ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 25/2/2013	
	n.217, (n.855802)	
	<i>Da quanto riferito dall'amministratrice del condominio e dal tecnico di</i>	
	<i>riferimento ing. -/- non risultano eseguite alla data della presente stima, le</i>	
	<i>opere riguardanti la pratica in essere; le uniche opere condominiali di</i>	
	<i>manutenzione straordinaria risultano quelle deliberate dall'Assemblea</i>	
	<i>Straordinaria Condominiale del 09/05/2024 come sopra descritte. La</i>	
	<i>scrivente non ha ricevuto nessuna comunicazione in merito alla pratica</i>	
	<i>CILAS in oggetto.</i>	
	-SCIA Ordinaria prot.7896/2023 in corso relativa al cambio d'uso con	
	opere di due unità immobiliari ad uso ufficio, in abitazione, (rif. catastali	
	Foglio 14 mappale 644 Sub.94 et Sub.96)	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	14 di 29
	Comunicazione del comune di Monzuno in data 21/07/2023	
	prot.0009521/2023 avente per oggetto la SCIA prot.7896/2023 – Riscontro	
	Condizionato. Il comune (area tecnica) in merito alla SCIA riscontra la	
	regolarità delle opere alle seguenti condizioni e prescrizioni:	
	- <i>“le opere dovranno essere eseguite nel rispetto dei requisiti acustici</i>	
	<i>(si veda Modulo 2 punto 11.4) trasmettendo opportuna attestazione,</i>	
	<i>anche in occasione della comunicazione di Fine Lavori”.</i>	
	- <i>“le aperture di porte e finestre con affaccio su aree pubbliche e/o</i>	
	<i>transitabili dovranno utilizzare opportuni sistemi ed accorgimenti</i>	
	<i>per garantire il rispetto della privacy a tutela degli utilizzatori del</i>	
	<i>bene. Tali sistemi dovranno essere indicati in occasione della</i>	
	<i>comunicazione di Fine Lavori”.</i>	
	- <i>“si riscontra infine che l'allegato “dati geometrici di altri immobili”</i>	Arch. Patrizia Bergonzoni
	<i>riporta erroneamente la superficie complessiva di entrambe le U.I.</i>	
	<i>interessate, pertanto si terrà conto dei valori indicati nell'elaborato</i>	
	<i>grafico”.</i>	
	Alla data della perizia (sopralluogo 18/10/2024), l'unità immobiliare è in	
	corso di definizione per trasformazione urbanistico-edilizia da ufficio ad	
	abitazione. Catastalmente l'unità immobiliare è già ad uso abitativo.	
	L'intervento mediante SCIA ordinaria (anno 2023) è ancora in corso (non	
	risulta data la fine lavori alla data del sopralluogo) e le opere di	
	trasformazione consistono in una serie di interventi propedeutici all'uso	
	abitativo. In specifico all'interno dell'attuale locale, identificato	
	catastalmente con il Subalterno 104 (già Sub.94), è stato realizzato	
	l'antibagno ed una contro-parete in cartongesso allo scopo di accogliere	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	15 di 29
	l'angolo cottura e gli impianti necessari alla stessa. Impianti ancora da	
	realizzare nell'angolo cottura, ed aggiornare nel locale bagno/antibagno oltre	
	alla realizzazione delle opere relative alle condizioni e prescrizioni dettate	
	dal comune di Monzuno per detta SCIA.	
	Da un primo sopralluogo visivo non risultano conformità edilizie se non il	
	completamento dell'impiantistica, infissi e delle prescrizioni come sopra-	
	specificato.	
	Per ulteriori chiarimenti si rimanda l'attenzione all'elaborato grafico ed a	
	tutta la documentazione allegata alla stima.	
	E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del bene oggetto di	
	pignoramento immobiliare, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune	
	di Monzuno, al fine di accertare quanto sopra evidenziato.	
	Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento a metro-	Arch. Patrizia Bergonzoni
	quadrato del bene eseguito dalla scrivente terrà conto <i>per quanto possibile</i>	
	all'attualità di quanto sopra descritto, in merito alla situazione attuale in cui	
	si trova l'unità immobiliare ed alla conclusione delle opere e pratica edilizia	
	il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.	
	Inoltre dovrà essere presentata sempre a cura e spese dell'aggiudicatario	
	entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento	
	(art. 24 comma 2 d.P.R. n.380/2001) dal soggetto titolare della Segnalazione	
	Certificata di Inizio Attività (o i loro successori o aventi causa) la pratica	
	SCCEA - Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità che	
	attesti che l'opera realizzata è conforme al progetto edilizio e che sono	
	rispettate le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica	
	degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	16 di 29
	creazione delle barriere architettoniche.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano terra identificato	
	al Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno, al Foglio 14 Mapp.644,	
	Sub.14 , è posta in classe energetica "F" .	
	Attestato di Prestazione Energetica n.00827-628684-2024 redatto dal	
	soggetto certificatore - ing. -/- valido fino al 09/11/2034.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data del sopralluogo del 18 ottobre 2024 l'unità immobiliare risulta	
	nella disposizione del soggetto esecutato.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Il bene oggetto di stima risulta ubicato in un edificio condominiale ubicato in	
	comune di Monzuno (BO), località Vado, posto in angolo tra le strade	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Piazzetta della Fortuna e Via Val di Setta. Edificio che si eleva per 5 piani	
	fuori terra composto da alcune unità immobiliari ad uso abitativo al piano	
	terra con prevalenza di uffici e negozi /uffici, mentre i piani superiori sono	
	ad uso abitativo, oltre ad autorimesse e cantine al piano interrato.	
	La frazione di Vado dista circa 9 chilometri dal comune di appartenenza di	
	Monzuno, comune posto a nord est della regione Emilia Romagna ed	
	appartiene alla città metropolitana di Bologna dal quale dista circa una	
	trentina di chilometri. La distanza tra le città <u>Bologna</u> , e la frazione di <u>Vado</u> ,	
	su strada pubblica è di circa chilometri 32.	
	Il tessuto urbano in cui è posto il bene oggetto di stima è parzialmente	
	edificato con continuità e presenta un sufficiente livello di qualità urbana ed	
	ambientale, con destinazione prevalentemente residenziale.	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	17 di 29
	Sufficienti sono i servizi e le infrastrutture presenti nella zona, così come i	
	mezzi pubblici (TIPER – Linee Bus) di collegamento con il centro del	
	comune di appartenenza e con l'esterno. A circa un chilometro dal bene in	
	oggetto percorrendo la SP325/Val di Setta è facilmente raggiungibile la	
	stazione di Vado/Monzuno che collega la frazione con il comune di Bologna.	
	Il manufatto edilizio in cui è posto il bene in oggetto risulta di vecchia	
	edificazione costruito alla fine degli anni '70.	
	La struttura principale portante del fabbricato è a travi e pilastri in c.a., i	
	solai sono in latero-cemento, i tamponamenti sono in laterizio. I paramenti	
	esterni del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con rivestimento in c.a in	
	alcune porzioni del piano terra, si evidenziano elementi tipo marcapiano ed	
	elementi verticali in cemento a vista.	
	L'unità immobiliare in corso di ultimazione (SCIA ordinaria) per quanto	Arch. Patrizia Bergonzoni
	riguarda le finiture e gli impianti, è posta al piano terra in angolo tra la via	
	Piazzetta della Fortuna e la Via Val di Setta e presenta un accesso autonomo	
	dalla Piazzetta della Fortuna al civ.4/A.	
	Le opere di trasformazione come già evidenziato consistono in una serie di	
	interventi propedeutici all'uso abitativo. In specifico all'interno dell'attuale	
	locale, identificato catastalmente con il subalterno 104 (ex Sub.94), è stato	
	realizzato l'antibagno ed una contro-parete in cartongesso allo scopo di	
	accogliere l'angolo cottura e gli impianti necessari alla stessa. Impianti	
	ancora da realizzare nell'angolo cottura, e da aggiornare nel locale	
	bagno/antibagno oltre alle finiture interne, agli infissi esterni, interni ed alla	
	realizzazione delle opere relative alle condizioni e prescrizioni dettate dal	
	comune di Monzuno per detta SCIA.	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	18 di 29
	La pavimentazione interna visionata in sede di sopralluogo è in piastrelle di	
	gres cm.20x30, mentre nel bagno la pavimentazione sempre in gres ceramico	
	è di cm.15x7, con rivestimento cm.15x15. Le attuali finestre da sostituire	
	sono in alluminio con vetro semplice del tipo scorrevole, oltre ad inferriate	
	che delimitano le aperture.	
	Impianto centralizzato con attuale termoconvettore nel locale antibagno.	
	CONFORMITÀ IMPIANTI	
	Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli	
	impianti,(interni all’unità abitativa che esterni/parti comuni) pertanto	
	l’aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare	
	irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi	
	interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento/sostituzione o	
	rifacimento totale, degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza	Arch. Patrizia Bergonzoni
	sollevando ai sensi dell’art.1490 del codice civile gli organi della procedura	
	esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.	
	CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo	
	abitudinario, computando l’intero spessore dei muri interni ed esterni di	
	pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d’ambito con	
	il vano scala.	
	Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme	
	per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle	
	unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni	
	censuarie in esecuzione all’art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre	
	1996 n°662. In particolare l’Allegato “C”: Norme tecniche per la	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	19 di 29
	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;	
	- <u>Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti</u>	Arch. Patrizia Bergonzoni
	<u>con i locali principali.</u>	
	- 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 <u>a titolo indicativo</u> , è la seguente:	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	20 di 29
	Appartamento P.T. circa mq. 54,00	
	Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della	
	consistenza sopraccitata e specificando che <u>la valutazione del bene è</u>	
	<u>effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in</u>	
	<u>oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:</u>	
	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 destinazione Sup. commerciale	
	Appartamento P.T. mq.54,00 X 1,00= mq. 54,00	
	Superficie commerciale circa = mq. 54,00	
	<i>La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione</i>	Arch. Patrizia Bergonzoni
	<i>esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le</i>	
	<i>relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.</i>	
	STIMA DEL BENE	
	-Aspetto economico: il quesito del G.E. chiede di determinare il valore	
	commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una	
	procedura di espropriazione immobiliare. Il valore di mercato, peraltro	
	rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe	
	ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, sebbene	
	fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato	
	competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e	
	agiscono con prudenza.	
	Si precisa che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	21 di 29
	procedura espropriativa risulta di piena ed esclusiva proprietà del -/- e che:	
	<i>l'unità immobiliare in oggetto (appartamento) posta al piano terra è</i>	
	<i><u>indivisibile</u> in natura e sul piano urbanistico attese le dimensioni e la</i>	
	<i>tipologia dell'immobile di cui trattasi.</i>	
	Il suo frazionamento è irrealizzabile poiché rende impossibile la formazione	
	di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto	
	dell'usuale destinazione ed anche della progressiva utilizzazione del bene	
	stesso.	
	Criterio di stima adottato:	
	Per la valutazione del bene oggetto di espropriazione si tratta di determinare	
	il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo	
	di mercato”) alla data della presente relazione.	
	Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo	Arch. Patrizia Bergonzoni
	che più sottenda “l’oggettività” della stima.	
	Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha	
	applicato il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto con prezzi	
	noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità	
	simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di	
	una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il	
	valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli	
	in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di	
	conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la sua consistenza	
	superficiaria.	
	Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di	
	mercato; nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	22 di 29
	l'andamento del mercato per immobili simili a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.	
	L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite).	
	Da un'indagine di mercato del 1 semestre del 2024 per le compravendite residenziali a Monzuno, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate analizzati dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa si sono riscontrati segnali di rallentamento.	
	Di sicuro contribuisce alla riduzione delle compravendite anche un'offerta ancora esigua e la distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità dei potenziali acquirenti che portano a una maggiore trattativa sui prezzi (che stanno rallentando la loro crescita). <i>Inoltre nel caso specifico l'appartamento monolocale risulta in corso di ristrutturazione SCIA Ordinaria con impianti e finiture (bagno-finestre ecc.) da definire.</i>	Arch. Patrizia Bergonzoni
	La scrivente ha effettuato un'indagine di compravendite gennaio/dicembre 2023 semestre anno 2024 nel raggio di duecento/trecento metri (attraverso la consultazione del Portale Agenzia delle Entrate – OMI -valori immobiliari dichiarati) evidenziando alcuni valori, dove però sono presenti solo le superfici ed il valore dichiarato, non si conosce il piano, la tipologia, la presenza o meno del locale ascensore, lo stato occupazionale e soprattutto lo stato d'uso e di conservazione in particolare:	
	A) = <u>Valore medio pari ad Euro/mq.1.218,00</u>	
	Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei 4	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto		23 di 29																
	comparabili per la somma della consistenza degli stessi.																		
	-Appartamento A/3 mq.66,00	Valore dichiarato Euro 95.000,00																	
	-Appartamento A/4 mq.42,00	Valore dichiarato Euro 38.000,00																	
	-Appartamento A/3 mq.57,00	Valore dichiarato Euro 72.000,00																	
	Cantina 9mq.																		
	-Appartamento A/3 mq.48,00	Valore dichiarato Euro 60.000,00																	
	*																		
	Altra indagine eseguita del più probabile valore di mercato del bene in																		
	oggetto è stata desunta per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni																		
	specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici																		
	Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse																		
	Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilaristi FIAIP.																		
	I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine		Arch. Patrizia Bergonzoni																
	di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad																		
	altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in																		
	specifico:																		
	B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato																		
	interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1																		
	Provincia: BOLOGNA - Comune: Monzuno																		
	Fascia/zona: Suburbana/Vado																		
	Codice di zona: E2																		
	Microzona catastale - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile-																		
	Destinazione: Residenziale																		
	<table><tr><td rowspan="3">Tipologia</td><td rowspan="3">Stato conservativo</td><td colspan="2">Valore Mercato</td><td rowspan="3">Superficie (L/N)</td><td colspan="2">Valori Locazione</td><td rowspan="3">Superficie (L/N)</td></tr><tr><td colspan="2">(€/mq)</td><td colspan="2">(€/mq x mese)</td></tr><tr><td>Min</td><td>Max</td><td>Min</td><td>Max</td></tr></table>	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)	(€/mq)		(€/mq x mese)		Min	Max	Min	Max		
Tipologia	Stato conservativo			Valore Mercato			Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)									
				(€/mq)				(€/mq x mese)											
		Min	Max	Min	Max														
	Es.N.10/2024 Lotto 1																		

Tipologia	Stato	Valore		Superficie	Valori		Superficie
		Mercato			Locazione		
		(€/mq)	(L/N)		(€/mq x mese)	(L/N)	
	conservativo	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1600	L	9	13,5	L
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	6	10	L
Box	NORMALE	450	600	L	9	13	L

report settembre 2022 - aprile 2023.

Es.N.10/2024 Lotto 1

	Patrizia Bergonzoni Architetto	25 di 29
	analizzato anche degli immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie immobiliari	
	I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzione, attesi gli sconti praticati a causa dell'attuale crisi economica del settore immobiliare per dette zone dell'appennino, come confermato dalle statistiche "idealista" per le abitazioni, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita pari a circa il 8% -10%.	
	In particolare:	
	D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari.	
	Agenzia Gabetti Franchising Annuncio 2024	
	Via Alcide De Gasperi n.17 – Vado	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Costruzione anni 90	
	-Appartamento STATO BUONO/Abitabile - Arredato	
	4 locali Mq.100 - piano R –Ascensore Euro 95.000,00	
	Euro 95.000,00/100mq = Euro/mq.950,00	
	Euro/mq.950,00 x coeff. riduzione 10% = Euro/mq. 855,00	
	*	
	REagent.it (Agenti Immobiliari Riuniti) Annuncio 2024	
	ZONA – Vado	
	Costruzione anni 80	
	Appartamento STATO BUONO/Abitabile - Arredato Parzialmente	
	Garage doppio	
	4 locali Mq.150 - piano 2 – Euro 139.000,00	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	26 di 29
	Euro 139.000,00/150 mq = Euro/mq.926,00	
	Euro/mq.926,00 x coeff. riduzione 10% = Euro/mq. 833,00	
	*	
	PRIVATO Annuncio 2024	
	Via Val di Setta n.1– Vado	
	Costruzione recente	
	-Appartamento STATO BUONO/Abitabile –	
	Garage	
	2 locali Mq.65 - piano 2 – Euro 95.000,00	
	Euro 65.000,00/65mq = Euro/mq.1.000,00	
	Euro/mq.1000,00 x coeff. riduzione 10% = Euro/mq. 900,00	
	Il valore medio a metro quadrato dei comparabili sopra indicati è stato	
	ottenuto sommando i valori a metro quadrato (già ridotti) e dividendo la	Arch. Patrizia Bergonzoni
	somma ottenuta per i tre comparabili.	
	<u>Il valore medio per metro quadrato è pari ad Euro 860,00,</u> si ricorda che	
	detti immobili sono in uno stato buono/abitabili e 2 parzialmente arredati.	
	<i>RIASSUMENDO</i>	
	I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più	
	probabile valore di mercato del bene trattato.	
	Da quanto sopra evidenziato si determina una forbice ampia data	
	probabilmente dal piano, dalla superficie, dal tipo di conservazione e di	
	ristrutturazione delle unità compravendute e dalla presenza di garage e/o	
	locali accessori in specifico.	
	Valori medi a metro quadrato di appartamenti abitabili in	
	sufficiente/buono stato di uso e manutenzione desunti dalle rispettive	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	27 di 29
	ricerche	
	A) Agenzia delle Entrate – OMI -Valori Immobiliari Dichiarati	
	Euro/mq. 1.218,00	
	B) A.E.-OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari	
	Euro/mq. 950,00	
	C) FIAIP -Valori Immobiliari	
	Euro/mq. 650,00	
	D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari	
	Euro/mq. 860,00	
	Di seguito la scrivente ha eseguito <u>la media dei valori medi</u> sopraindicati per	
	abitazioni civili di tipo economico (A/3) in buono stato/abitabili che risulta	
	pari a circa Euro/mq. 920,00.	
	Il valore medio a metro quadrato di circa Euro 920,00 è relativo ad immobili	Arch. Patrizia Bergonzoni
	abitabili in normale/buono stato di conservazione, quindi la scrivente ha	
	preso detto valore deprezzandolo di circa un 50% causa lo stato attuale in cui	
	versa l’unità immobiliare oggetto di SCIA ordinaria, con rifacimento ancora	
	da eseguirsi di tutte le finiture interne (infissi esterni/interni), impiantistica e	
	chiusura pratica edilizia. Inoltre nella determinazione del valore la scrivente	
	ha considerato la tipologia, la localizzazione al piano terra, oltre	
	all’esposizione nord/ovest di detta unità ed alle spese di manutenzione	
	<u>straordinaria ed ordinaria</u> da regolarizzare a cura e spese del futuro	
	aggiudicatario.	
	In considerazione di quanto sopra scritto il valore commerciale afferente il	
	bene in esame al metro quadrato è pari a circa Euro 460,00 (quattrocento	
	sessanta/00), valore che tiene conto di tutto quanto osservato, rilevato e	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	28 di 29
	sopra meglio decritto, ciò con le seguenti risultanze:	
	mq.54,00 x Euro/mq.460,00 = Euro 24.840,00 Valore arrotondato per	
	eccesso ad Euro 25.000,00 (venticinque mila/00).	
	Il valore di mercato attuale del bene a prezzo di mercato Euro 25.000,00	
	Per quanto sopra esposto ed in ossequio al primo principio dell'estimo in	
	base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la	
	stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una	
	positiva conclusione della espropriazione immobiliare, si reputa opportuno	
	applicare un valore di mercato come sotto evidenziato, con riduzione di	
	circa un 15%; anche in rapporto alla stagnazione del mercato immobiliare	
	per immobili posti in località collinari, in detto preciso contesto urbano,	
	oltre all'impegnativo processo di ristrutturazione. Ricordando inoltre i	
	molteplici fattori che hanno contribuito a rallentare il mercato immobiliare,	Arch. Patrizia Bergonzoni
	soprattutto una pandemia che ha spostato il modo e il luogo di lavoro delle	
	persone, alle più recenti incertezze geopolitiche e all'instabilità dei mercati	
	finanziari.	
	In considerazione di quanto sopra scritto il più probabile valore di mercato	
	afferrete al bene in esame pari ad Euro 25.000,00 è stato ridotto del 15%	
	con le seguenti risultanze = Euro 21.000,00 (ventuno mila/00).	
	*	
	Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a	
	base d'asta è pari ad Euro 21.000,00 (ventuno mila/00).	
	<i>Inoltre si precisa che:</i>	
	<i>-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della</i>	
	<i>consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento</i>	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	29 di 29
	<i>hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di</i>	
	<i>mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto</i>	
	<i>quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non</i>	
	<i>riportate in perizia.</i>	
	<i>Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o</i>	
	<i>di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene</i>	
	<i>“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.</i>	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatole la	
	sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	
	Bologna lì 12 novembre 2024	
	Il Consulente Tecnico	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Arch. Patrizia Bergonzoni	
	Es.N.10/2024 Lotto 1	