

Patrizia Bergonzoni
Architetto
Tel 051-623 83 80
e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com

LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE QUARTA CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.123/2024“

GIUDICE: DOTT.SSA. ALESSANDRA MIRABELLI

LIQUIDATORE : DOTT.SSA MARIA MERENDA

STIMATRICE : ARCH. PATRIZIA BERGONZONI

*

Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

Il primo accesso programmato per adempiere al mandato ricevuto è stato eseguito il giorno 15 marzo 2025, per gli immobili siti in via San Giacomo 20 ed in via della Repubblica 8, oggetto di contratto di affitto. Un secondo sopralluogo è stato eseguito nei terreni di proprietà della società fallita in data **05 aprile 2025** con ulteriore sopralluogo in data **15 aprile 2025**.

Arch. Patrizia Bergonzoni

In data **09 maggio 2025** è stata redatta dal Notaio -/- la certificazione notarile, parte integrante e sostanziale della presente relazione e che si allega in copia.

La scrivente visti i luoghi ed il materiale tecnico recuperato presso gli enti preposti e/o fornito dal liquidatore, ha esteso le operazioni peritali presso:

- L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali- Catasto Fabbricati Comune di Loiano;
- Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Loiano ricerca pratiche edilizie;

- Osservatorio dei Valori Immobiliari del FIAIP comune di Loiano

agenzie immobiliari del territorio tramite annunci su internet, ecc;

- Agenzia del Territorio comune di Loiano (sezione valori immobiliari); OMI e consultazione valori immobiliari dichiarati;

PREMESSA

I beni oggetto di *liquidazione giudiziale* sono stati presi in considerazione, specificando:

- dati di trascrizioni;
- 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

Arch. Patrizia Bergonzoni

- consistenza superficiale

- stima del bene

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.;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- *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 superficiale.

Verifica regolarità urbanistica/edilizia/catastale dei beni oggetto di

Liquidazione giudiziale.

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 a carico della società “-/-”, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bologna con il numero e codice -/-

Il Tribunale di Bologna, sezione quarta civile e procedure concorsuali in Camera di Consiglio ha pronunciato la seguente Sentenza, dichiarando l’apertura della *liquidazione giudiziale*, trascritta a Bologna il 08 maggio 2025 all’art.16149 a *favore* della massa dei creditori di -/-, ed a *carico* della società “-/-”, con sede legale in comune di -/- (gravante tutti i beni oggetto della presente relazione).

La società risulta proprietaria dei seguenti immobili e terreni iscritti al Catasto Fabbricati come sotto indicati:

LOTTO 1)

Arch. Patrizia Bergonzoni

PROPRIETA’ 1/1 “-/-“

CATASTO FABBRICATI Comune di Loiano

- -Fgl.32, particella **512** Subalterno **30** – Via San Giacomo 20, Piano 2, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Tot. mq.74,00, Totale escluse aree scoperte mq.72,00, Rendita Euro 309,87 (appartamento);
- -Fgl.32, particella **512** Subalterno **9**– Via San Giacomo 20, Piano Terra, categoria C/6, Classe 2 Consistenza mq.18,00, Superficie Catastale mq.22,00, Rendita Euro 76,23 (autorimessa).

LOTTO 2)

PROPRIETA’ 1/1 “/”.

CATASTO FABBRICATI Comune di Loiano

- -Fgl.31, particella **1066** Subalterno **13**– Via Della Repubblica n.8, Piano seminterrato e primo, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Tot.mq.66,00, Totale escluse aree scoperte mq.64,00, Rendita Euro 216,91 (appartamento/cantina);
- -Fgl.31, particella **1066** Subalterno **4** – Via Della Repubblica n.8, Piano interrato e primo, categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq.12,00, Superficie Catastale Tot.mq.14,00, Rendita Euro 59,50 (autorimessa).

LOTTO 3)

PROPRIETA' 1/1 “/”

CATASTO FABBRICATI Comune di Loiano

- -Fgl.15, particella **718** Subalterno/ – Via Della Valle snc, Piano Terra e primo, categoria F/2.

Arch. Patrizia Bergonzoni

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl	Particella	Qualità-classe	Deduz.	Superf.	Reddito	
				ha are ca	Domen. Agrario	
15	718	Ente urbano		00 04 07	/	/
15	170	Sem.arb. 2	BA2A	00 03 03	0,53	1,25
15	499	Sem.arb. 2	-/-	00 01 23	0,22	0,51

*

PROPRIETA' 12/24 “/”

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl	Particella	Qualità-classe	Deduz.	Superf.	Reddito	
				ha are ca	Domen. Agrario	

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

15 494 Prato 2 -/- 00 02 15 0,33 0,22

15 503 Sem.arb. 2 -/- 00 00 16 0,03 0,07

*

PROPRIETA' 24/72 “/”

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl	Particella	Qualità-classe	Deduz.	Superf.	Reddito
				ha are ca	Domen. Agrario

15 497 Prato 2 -/- 00 00 22 0,03 0,02

15 500 Sem.arb. 2 -/- 00 00 33 0,06 0,14

*

PROPRIETA' 9/24 “/”

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl	Particella	Qualità-classe	Deduz.	Superf.	Reddito	Arch. Patrizia Bergonzoni
				ha are ca	Domen. Agrario	

15 501 Sem.arb. 2 -/- 00 01 99 0,36 0,82

LOTTO 4

TERRENI UBICATI IN COMUNE DI LOIANO (BO), VIA CORAZZA

PROPRIETA' 1/2 “/”

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl	Particella	Qualità-Classe	Deduz.	Superf.	Reddito
				ha are ca	Domen. Agrario

31 364 Seminativo2 BA2A 00 87 80 15,42 36,28

31 1007 Seminativo2 BA2A 00 72 72 12,77 30,05

31 1033 Seminativo2 BA2A 00 47 08 8,27 19,45

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

LOTTO 5

**TERRENI UBICATI IN LOCALITÀ SABBIONI, COMUNE DI
LOIANO (BO), VIA DELLA SELVA.**

PROPRIETA' 1/1 "I"

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl	Particella	Qualità-Class	Deduz.	Superf.	Reddito	
				ha are ca	Domen. Agrario	
25	805	Bosco ceduo 3	-/-	00 13 88	0,72	0,22
25	806	Bosco ceduo 3	-/-	00 09 10	0,47	0,14
25	695	Bosco ceduo 3	-/-	00 11 34	0,59	0,18
25	696	Bosco ceduo 3	-/-	00 04 55	0,23	0,07

Arch. Patrizia Bergonzoni

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO 1

-Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di Loiano(prov.BO), San Giacomo n.20 (int.5) e precisamente una porzione costituita da un appartamento ubicato al piano primo (secondo catastale), con annesso un vano ad uso autorimessa e cantina pertinenziale al piano seminterrato (piano terra catastale), in specifico:

- appartamento ad uso abitativo composto da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un locale cucina, un disimpegno, due camere un bagno ed una loggia, il tutto coprente una superficie lorda di circa mq.72,00 (appartamento) loggia di circa mq.6,00

Annessi all'unità abitativa sono presenti un locale ad uso autorimessa e

cantina posti al piano seminterrato (piano terra catastale), della superficie

lorda di circa mq.15,00 (autorimessa) e mq.5,00 (cantina).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di *liquidazione giudiziale* risulta di piena proprietà intestato

al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) alla società:

-/- con sede legale in comune di -/- via -/-, Codice Fiscale e P.Iva -/-.

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

Foglio **32**:

-Mappale 512, Sub.30, Via San Giacomo n.20, piano T2°, Zona Censuaria /,

Cat.A/3, classe 3, consistenza vani5,00, Sup.Cat.74,00 mq, totale escluse

aree scoperte 72,00 mq. Rendita Catastale Euro 309,87 (appartamento)

(vd.All.1);

-Mappale 512, Sub.9, Via San Giacomo n.20, piano T2°, Zona Censuaria /,

Arch. Patrizia Bergonzoni

Cat.C/6, classe 2, consistenza 18mq, Sup.Cat.mq.22,00, totale escluse aree

scoperte mq.72,00, Rendita Catastale Euro 76,23 (autorimessa/cantina)

(vd.All.2);

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato in cui è posto il bene in oggetto

risulta censito al *Catasto Terreni* (vd.All.3) del comune sopraccitato al:

Foglio **32**

-Mappale 512 Ente Urbano ha10 are64

*

Dati derivanti da Catasto Fabbricati Foglio 32Mappale 512, Sub.30:

-*Variazione Toponomastica* derivante da aggiornamento ANCS

(n.45304.1/2020) del 30/12/2020- Pratica n.BO0113057 in atti dal

30/12/2020;

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

-*Variazione* del 09 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

-*Variazione Toponomastica* richiesta dal comune (n.4847.1/2011) del 25/01/2011, Pratica n.BO0019768- in atti dal 25/01/2011;

-*Classamento rettifica proposta* del 10/05/1996 (n.E00444.2/1996), in atti dal 10/05/1996;

Costituzione del 10/05/1996 in atti dal 10/05/1996 (n.E00444.1/1996)

*

Dati derivanti da Catasto Fabbricati Foglio 32Mappale 512, Sub.9:

-*Variazione Toponomastica* derivante da aggiornamento ANCS (n.45288.1/2020) del 30/12/2020- Pratica n.BO0113041 in atti dal 30/12/2020;

-*Variazione* del 09 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Arch. Patrizia Bergonzoni

-*Variazione Toponomastica* richiesta dal comune (n.4814.1/2011) del 25/01/2011, Pratica n.BO0019735, in atti dal 25/01/2011;

Costituzione del 10/05/1996 in atti dal 10/05/1996 (n.E00444.1/1996)

*

Dati derivanti da Catasto terreni Foglio 32Mappale 512:

-*Variazione d'Ufficio* del 08/05/1996 RETT.UFF. (n.1221.1/1996);

-*Tipo Mappale* del 22/04/1996 in atti dal 22/04/1996 (n.5791.1/1996);

-*Variazione geometrica* del 22/04/1996 in atti dal 22/04/1996 (n.57/91.1/1996):

-*Frazionamento* del 28/02/1994 in atti dal 28/02/1994, (n.180.1/1994).

*

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO IN CARICO ALLA LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE : SI

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento “*concordano*”.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

-L'immobile in oggetto è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con tutti i diritti accessori relativi, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti, con tutti i patti, diritti ed obblighi contenuti o richiamati negli atti di provenienza del notaio -/- in data 13/09/2011 rep. n.28558, racc.n.8671, registrato a Bologna, presso l'Ufficio Territoriale di Bologna 3 il 22/09/2011 n.10597 serie IT, Trascritto a Bologna il 23/09/2011, reg.gen.n.39234, reg.part.n.24945, e del notaio -/- in data 22 luglio 1997 rep. n. 8397/4430, registrato a Bologna, IV Ufficio delle Entrate il 30luglio 1997 al n. 20458, serie 1V, ivi Trascritto il 29 luglio1997, all'art.16181.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Inoltre è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo di provenienza e destinazione, ed in particolare dei seguenti enti distinti nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della Denuncia di Accatastamento protocollo E444/96 del 10 maggio 1996 al Foglio **32** Mappale **512**, Subalterni:

- 1, b.c.n.c. rampa di accesso alle autorimesse ed ai posti auto;
- 2, b.c.n.c. corsello di accesso alle autorimesse ed ai posti auto;
- 3, b.c.n.c. passaggio;
- 4, b.c.n.c. atrio di ingresso, scale, corridoi, ascensore, vano tecnico;

nonché delle altre parti comuni a norma di legge e destinazione fra le quali il sottotetto.

CONFINI

-L'appartamento identificato con il Sub.30 Mappale 512, confina con: ragioni -/-, ragioni eredi -/-, parti comuni (vano scala), muri perimetrali, salvo altri più precisi ed aggiornati.

Il locale autorimessa con piccolo vano cantina retrostante, identificato con il Sub.9 Mappale 512, risulta confinante con corsello comune (Sub.29), vano tecnico (Sub.4), autorimessa identificata con il Sub.10 del Mapp.512, salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

Si precisa inoltre che nell'atto di acquisto del bene da parte della società oggetto di *liquidazione giudiziale* viene citata una Convenzione stipulata tra il comune di Loiano con atti autenticati nelle sottoscrizioni dal Notaio -/-, in data 02/07/1990 rep.n.2421/1536, registrato a Bologna, Ufficio Atti Privati, il 12/07/1990 al n.4014, ed in date 30 ottobre 1992 rep.n.4297 e 16 /11 1992 rep.n.4336/2494, registrato a Bologna, Ufficio Atti Privati il 25/11/1992 al n.5230 e trascritto, unicamente quest'ultimo, a Bologna il 15/12/1992 all'art. 22694;

-dell'obbligo di provvedere pro-quota, fino a quando il comune di Loiano non le assumerà in carico, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione del comparto di cui fa parte la porzione immobiliare sopra descritta.

Lo Studio -/,- Condominio, ha fatto pervenire alla scrivente tramite il suo legale avvocato -/- il Bilancio Preventivo esercizio ordinario dal 01/08/2024 al 31/07/2025 che si allega alla presente relazione.

Esercizio ordinario 2024/2025 - Periodo 01/08/2024 – 31/07/2025.

Preventivo ripartizione per unità/anagrafica:

PROPRIETA' -/-Palazzina 1

Millesimi generali	Spese puliz	Spese	Manutenz	Manutenz	Ascens	Totale	Saldo di fine
Spese generali	scale	scale	ordinarie	straordinarie		gestione	esercizio prec.
- 398,79	0,00	0,00	0,00	-39,06	0,00	-437,85	-1.107,08

La proprietà -/- ha un debito nei confronti del condominio al **10/04/2025** (4 rata) di un importo comprensivo del saldo precedente, pari ad un Totale di **Euro 1.544,93.**

*

Arch. Patrizia Bergonzoni

Affittuaria -/- Palazzina 1

Millesimi generali	Spese puliz	Spese	Manutenz	Manutenz	Ascens	Totale	Saldo di fine
Spese generali	scale	scale	ordinarie	straordinarie		gestione	esercizio prec.
- 31,25	-167,30	-112,68	-78,12	0,00	-156,03	- 545,38	194,75

L'affittuaria ha un debito nei confronti del condominio al **10/04/2025** (4 rata) di un importo comprensivo del saldo precedente, pari ad un Totale di **Euro 350,63.**

PROPRIETA'

Il bene oggetto di *liquidazione giudiziale* è di piena ed esclusiva proprietà della società “-/-”, con sede legale in -/-, via Scascoli n.77, Codice Fiscale e - /-.

PROVENIENZA DEL BENE

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società -/-, a seguito di **acquisto** con atto del notaio -/- in data 13/09/2011 rep.n.28558, racc.n.8671, registrato a Bologna, presso l'Ufficio Territoriale di Bologna 3 il 22/09/2011 n.10597 serie IT, Trascritto a Bologna il 23/09/2011, reg.gen.n.39234, reg.part.n.24945; dai signori-/-, pieni proprietari della quota indivisa di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Ai signori -/-, pieni proprietari della quota indivisa di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, detto bene è pervenuto in forza di atto di provenienza a ministero del notaio -/- in data 22 luglio 1997 rep.n.8397/4430, registrato a Bologna, IV Ufficio delle Entrate il 30luglio 1997 al n.20458, serie 1V, ivi Trascritto il 29 luglio1997 all'art.16181 dalla società Bon Fin S.r.l. sede di Bologna, (Codice fiscale 02437620376).

-Convenzione stipulata tra il comune di Loiano con atti autenticati nelle sottoscrizioni dal Notaio -/- in data 02/07/1990 rep.n.2421/1536, registrato a Bologna, Ufficio Atti Privati, il 12/07/1990 al n.4014, ed in date 30 ottobre 1992 rep.n.4297 e 16 /11 1992 rep.n.4336/2494, registrato a Bologna, Ufficio Atti Privati il 25/11/1992 al n.5230 e trascritto, unicamente quest'ultimo, a Bologna il 15/12/1992 all'art. 22694.

Arch. Patrizia Bergonzoni

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel presente capitolo vengono riportate di seguito le formalità pregiudizievoli descritte nella relazione notarile ventennale del Notaio -/-.

Da quanto riportato nella certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma2 C.P.C. alla data del **09 maggio 2025**; i beni oggetto di stima risultano essere libero da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche o privilegi, ad eccezione di quanto segue:

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

Iscrizioni:

-ipoteca volontaria iscritta a Bologna, il 13 luglio 2015 all'art.4362 per euro -/-, a **favore** della -/-, ed a **carico** della società -/- (gravante le unità immobiliari distinte al Foglio **32** con il mappale **512** subalterni **30** et **9** ed al Foglio 31 con il mappale 1066 subalterni 13 et 4);

-ipoteca giudiziale iscritta a Bologna, il 26 gennaio 2024 all'art. 580 per euro -/- a **favore** della società -/- ed a **carico** della società -/- (gravante le unità immobiliari distinte al Foglio **32** con il mappale **512** subalterni **30** et **9** ed al Foglio 31 con il mappale 1066 subalterni 13 et 4);

-ipoteca giudiziale iscritta a Bologna, il 05 dicembre 2024 all'art.9976 per euro -/- a favore del "-/-", con sede -/- C.F. -/- (con domicilio ipotecario eletto -/- presso lo studio dell'Avv. -/-) ed a carico della società "-/-", con sede in Loiano, (gravante le unità immobiliari distinte al Foglio **32** con il mappale **512** subalterni **30** et **9** ed al Foglio 31 con il mappale 1066 subalterni 13 et 4);

Arch. Patrizia Bergonzoni

Trascrizioni

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Bologna l'8 maggio 2025 al reg.part.n.16149 e reg. gen. n.22248 a **favore** della massa dei creditori di -/-. e a **carico** della società -/-.", con sede legale -/-. Codice -/-. (gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima).

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto di *liquidazione giudiziale* sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA, secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto di *liquidazione giudiziale* è interessato dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Loiano (BO).

Destinazione Urbanistica:

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

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale):

-approvato con delibera CC 31 del 07/07/2011, Variante 1, Approvato con delibera di delibera di Consiglio Comunale n.68 del 24/09/2014.

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio):

-approvato con delibera 32 del 07/07/2011

-VARIANTE 1 approvata con delibera di Consiglio Comunale del 24/09/2014, adeguato alla DGR 922/2017 con Deliberazione di Consiglio Comunale n.69 del 29/09/2017.

Arch. Patrizia Bergonzoni

-R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) approvato con Delibera C.C.69 del 24.09.2014;

-P.A.E. approvato con Delibera C.C.23 del 02.05.2017;

Richiamata la Deliberazione di C.C. 69 del 29/12/2017;

Visto il D.lgs 267 del 18/08/2000;

Visto l'art. 30 comma 2 DPR n.380/2001

Il bene è inserito in un edificio facente parte del patrimonio edilizio esistente di Loiano nel perimetro del territorio urbanizzato.

Per il P.S.C.(Tav.PSC.L/T.1/Ib): il bene è inserito in ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione (art.22 NTA PSC) .

P.S.C.-Art. 22 Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione:

Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC) comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale. Tali ambiti comprendono inoltre le aree in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi approvati, convenzionati e vigenti con destinazione totalmente o prevalentemente residenziale.

2. 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.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Le aree **AC_2** (*aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione*), identificate nella cartografia del RUE, sono costituite da tessuti urbani edificabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi non ancora completamente attuati. Il RUE prevede la conferma delle capacità edificatorie e degli altri parametri urbanistici ed edilizi fissati dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti e dalle relative convenzioni attuative. Eventuali varianti che introducano modifiche sostanziali all'assetto degli strumenti urbanistici attuativi, devono essere previste nell'ambito di un POC che fisserà, eventualmente, sulla base

di uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, i nuovi parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni all'attuazione, anche al fine di garantire coerenza con lo schema planivolumetrico originario eventualmente avviato e comunque con il PSC.

Per il R.U.E. (Tav.RUE.L/Ta) il bene è inserito in area AC_2 Area edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (art.39 del RUE)

L'art. 39 - aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2).

1. Nelle aree AC_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Nelle aree AC_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi, non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

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 Loiano, la situazione urbanistico-edilizia attuale dell'unità immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale.

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 fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia sono iniziate in data **posteriori al 01 settembre 1967.**

Il comune di Loiano dopo specifica richiesta di accesso agli atti da parte della scrivente ha consegnato allo stimatore in forma digitale i seguenti precedenti edilizi (titoli abilitativi) che interessano l'immobile oggetto di *liquidazione giudiziale* in specifico:

Arch. Patrizia Bergonzoni

- **Concessione Edilizia prot.n.1889 Pratica del 1332 rilasciata dal comune di Loiano in data 24/03/1993;** relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Cà Di Moschino (Lotto5);

- Fabbricato ultimato come da dichiarazione del Tecnico il 23/03/1997;

- **Domanda di Abitabilità presentata il 04/09/1997 prot. n.6229,** relativa al piano seminterrato, piano terra e piano primo, escluso il piano secondo non ancora ultimato;

- **Comunicazione** del comune di Loiano da parte del responsabile tecnico dell'area territoriale ed ambiente arch. Gamberini in data **02/08/2011** a seguito di richiesta di Conformità Edilizia ed Agibilità relativo all'immobile ad uso civile abitazione, ubicato in via San

Giacomo n.20, presentata in data 02/07/2011 prot.4239 che “ *vista la domanda di abitabilità presentata in data 16/12/1997 prot. 6229 e 14/04/1998 prot.n.2722 quale si richiedeva documentazione integrativa; vista la completa integrazione della pratica di abitabilità in data 25/05/2000; il responsabile dell’area attesta che non essendo stato emesso nessun Certificato di Abitabilità, ai sensi dell’art.4 comma 3 del DPR 425/94, la stessa si intende comunque attestata (silenzio per attestazione)*”.

*

La stimatrice durante il sopralluogo eseguito nei luoghi oggetto di stima ha riscontrato che l’unità immobiliare risulta legittimata da titolo edilizio, ma non conforme in merito ad alcune misure interne all’appartamento difformi anche se alcune rientranti nelle tolleranze costruttive;

Arch. Patrizia Bergonzoni

Si evidenzia che nel locale cantina è presente un pilastro non evidenziato sia nell’elaborato di concessione che nella planimetria catastale.

Si ritiene a titolo prudenziale, visto quanto sopra, regolarizzare il tutto mediante una pratica a sanatoria meglio sotto descritta.

Le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di un titolo idoneo a sanatoria; nel caso specifico una CILA a Sanatoria che comporta una sanzione amministrativa non inferiore ad Euro 1.000,00 (in caso di non conformità statica dietro verifica tecnica, una SCIA a sanatoria che comporta una sanzione amministrativa non inferiore ad Euro 2.000,00 oltre a verifica statica).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria in vigore al momento della presentazione da corrispondere

all'amministrazione comunale. Oblazione per abusi effettuati

precedentemente all'anno 2004 (dichiarazione dell'anno dell'abuso a cura

della proprietà) da stabilire con l'ufficio tecnico.

- Diritti di segreteria attuali: da verificare al momento della presentazione.

A seguito della presentazione del titolo a sanatoria (*esclusivamente nel caso*

sia del tipo senza opere) la successiva presentazione della SCCEA

(segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la

norma attualmente vigente (art.23 comma 1 – L.R. n.15/2013 e successive

modifiche ed integrazioni), sarà *facoltativa*.

Sarà a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, incaricare un

tecnico abilitato per la verifica mediante un rilievo puntuale e preciso

dell'unità immobiliare e di tutte le verifiche tecniche (con particolare

riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di

sicurezza (sismica) e vivibilità degli immobili e delle pertinenze ecc.),

necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi

le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati

grafici necessari, titoli abilitativi necessari per la regolarizzazione

urbanistica-edilizia.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in

merito all'accertamento di conformità (se necessario) richiesti dal comune

anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del

futuro aggiudicatario.

Le competenze professionali dei tecnici incaricati per la regolarizzazione

urbanistica/edilizia e catastale, indispensabili per la presentazione della

pratica edilizia a sanatoria saranno a totale onere e cura del futuro

aggiudicatario. Oneri professionali e spese non quantificabili in quanto

oggetto di libero mercato, e soggetti a trattativa tra le parti.

E' sempre possibile prima dell'acquisto del bene tramite asta, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano al fine di accertare quanto sopra evidenziato.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento a metro-quadrato del bene eseguito dalla scrivente terrà conto *per quanto possibile* all'attualità di quanto sopra descritto, dello stato occupazionale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano terra/primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, al Foglio **32** Mapp.**512**, Sub.**30**, è posta in classe energetica " **F** ".

Arch. Patrizia Bergonzoni

Attestato di Prestazione Energetica 00827-674044-2025 redatto dal soggetto certificatore ing. -/-, rilasciato il 16 marzo 2025, valido fino al 16/03/2035.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo del **15 marzo 2025**, l'unità immobiliare ubicata in via San Giacomo n.20, posta al piano primo (secondo catastale) con autorimessa e cantina al piano seminterrato (terra catastale), risulta occupato con contratto di affitto registrato:

Precedente contratto registrato il 17/10/2011 al N.8723 Serie 3

Identificativo Telematico TGF1L008723000EE

Contratto a canone libero

Durata: la locazione è stipulata per la durata di anni 4(quattro) con inizio dal giorno 15/10/2011 al giorno 14/10/2015 e si intenderà rinnovata per altri

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

quattro anni, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi ai conduttori

disdetta del contratto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno almeno

un anno prima.

Canone: il canone annuo di locazione è stabilito, convenuto ed accettato in

Euro 5.040,00, che i conduttori si obbligano a corrispondere in 12 uguali

rate mensili di Euro 420,00 ognuno, anticipati entro il giorno 15 di ogni

mese.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo automaticamente

e senza bisogno di richiesta alcuna da parte del locatore.

Con Scrittura privata in data 02 marzo 2023

La Società -/-, in persona del legale rappresentante signor **e** la **signora -/-**

conduttore,

PREMESSO

Arch. Patrizia Bergonzoni

-che in data 15/10/2011 la società M&N SRL ed i signori -/- coniugi, questi

ultimi ognuno per la quota del 50%, hanno sottoscritto un regolare contratto

di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 2, in data

17/10/2011, al numero 008723, serie 03, avente per oggetto un

appartamento con relativa autorimessa, siti a Loiano (BO) in Via San

Giacomo 20,

-che il signor -/- è deceduto, che la signora -/- ha chiesto di subentrare per la

quota parte del marito a detto contratto a decorrere dal 26/02/2023, che la -/-

è dichiarata disponibile ad accettare detto subentro.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La società -/- accetta il subentro, in qualità di conduttore al contratto di cui

in premessa, della signora -/- la quale dichiara di aver preso visione del

contratto originario e di averlo compreso e di accettarlo in ogni sua parte,
contratto che viene allegato in copia alla presente scrittura, formandone
parte integrante e sostanziale.

Si precisa che:

Il contratto pertanto **risulta opponibile ex art.2923 comma 1 c.c. in quanto
stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione della
liquidazione giudiziale** trascritta a Bologna l'8 maggio 2025 al
reg.part.n.16149 e reg. gen. n.22248 a **favore** -/-, e a **carico** della società -/-,
(gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima), fino al
14/10/2027).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato residenziale in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di
liquidazione giudiziale è situato nell'abitato di Loiano, inserito in un
contesto residenziale a destinazione prevalentemente abitativa.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Loiano è un comune italiano di 4.347 abitanti della città metropolitana di
Bologna, situato sull'Appennino Tosco-Emiliano lungo la Strada Statale 65
della Futa, a circa 35 chilometri a sud di Bologna e 73 chilometri a nord di
Firenze. È uno dei quattro comuni membri dell'Unione Montana Valli
Savena-Idice. Sul Monte Orzale ha sede la Stazione di Loiano
dell'Osservatorio Astronomico di Bologna.

Il fabbricato in cui è posto il bene oggetto di stima è situato nell'abitato di
Loiano nella parte ad est della Futa dove perlopiù vi è un'edilizia
residenziale di più recente costruzione.

Sufficienti i servizi, le infrastrutture ed i collegamenti con Bologna e Firenze
dal momento che Loiano viene attraversato dalla SS65 della Futa che collega

i due capoluoghi di provincia.

Detto fabbricato è compreso nella Lottizzazione del Piano Particolareggiato

di Via Cà Di Moschino, Lotto 5.

Nei pressi del fabbricato si trova l'Ospedale di Loiano e Casa della Salute.

Buoni i servizi e le infrastrutture i collegamenti con Bologna e Firenze dal

momento che Loiano viene attraversato dalla SS 65 della Futa (Via Roma)

che collega i due capoluoghi di provincia.

Il manufatto edilizio è articolato in due corpi di fabbrica con al centro il vano

scala di collegamento ai vari piani. Oltre al vano scala è presente un

ascensore in vano proprio che conduce alle varie unità immobiliari (5 a

piano).

Il fabbricato nel suo complesso comprende 2 accessi uno pedonale e l'altro

carrabile entrambi accessibili dalla via San Giacomo nuova strada di

lottizzazione.

Arch. Patrizia Bergonzoni

I paramenti esterni del fabbricato sono intonacati e tinteggiati, tranne al

piano terra dove sono presenti lastre di pietra rettangolari che in parte fanno

da contenimento della terra dei giardini degli appartamenti al piano terra.

La struttura è in c.a. travi e pilastri, solai in laterocemento con soletta

collaborante tamponamento in termo-laterizio poroton. Il coperto con

struttura in laterocemento è a falde inclinate con manto di copertura in tegole

di cemento colorate.

Finiture interne all'unità immobiliare al piano primo Sub.30

La pavimentazione nell'appartamento è in piastrelle di ceramica cm.30x30 e

battiscopa dello stesso materiale; nella cucina il pavimento è in piastrelle di

ceramica cm.30x30, battiscopa in materiale ceramico, il rivestimento è in

piastrelle di ceramica cm.20x20, nelle due camere il pavimento è del tipo

parquet in legno. Nella loggia il pavimento è in mattonelle gres cm.24x12.

Nel bagno Illuminato e ventilato naturalmente, il pavimento e rivestimento è

in piastrelle di ceramica cm.20x25 ed all'interno sono presenti un w.c. con

cassetta esterna, un bidet, un lavandino ed un piatto doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Si ritiene opportuno evidenziare le condizioni in cui si trovano in buona

parte quasi tutte le pareti interne e solai dei vari ambienti dell'unità

immobiliare, in particolare si rilevano consistenti tracce di umidità e muffe

sparse.

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

Le porte interne ad unica anta sono in legno munite di stipite contro-stipite e

ferramenta di ritegno. Gli infissi esterni finestre sono in legno mordenzato e

Arch. Patrizia Bergonzoni

vetro camera con sistema di oscuramento mediante scuri del tipo a tagliere in

legno verniciato.

Nell'unità immobiliare in oggetto è presente l'impianto elettrico, idrico-

sanitario, unità dotata di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale

del tipo stagna situata nella zona cottura e con corpi scaldanti in lega

metallica e termostato ambiente nel locale soggiorno pranzo. Impianto di

video citofono. Presente ascensore che collega i vari piani del fabbricato.

L'unità immobiliare risulta in *cattivo stato d'uso e di manutenzione*, come

già anticipato, sono presenti nell'appartamento copiose tracce di umidità

risalente in quasi tutte le pareti e parte dei solai che lo compongono.

Finiture interne della cantina al piano seminterrato Sub.9

Locale collegato all'autorimessa come da progetto depositato

La porta di ingresso è in legno, la pavimentazione è in piastrelle di gres cm.

10x20, le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' presente un punto luce. Il

locale cantina si trova insufficiente stato d'uso e manutenzione.

Finiture interne al locale garage al piano seminterrato Sub.9

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico cm.10x20, il portone del

tipo basculante è in ferro zincato con comando manuale. Le pareti interne

sono tinteggiate. E' presente nel locale l'approvvigionamento idrico e punto

luce. L'autorimessa si trova in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

Si precisa che per gli impianti presenti nelle unità immobiliari

(appartamento/cantina - autorimessa), 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

Arch. Patrizia Bergonzoni

sopralluogo, verifica, sistemazione/rifacimento e relativa conformità di tutti

gli impianti presenti nell'unità immobiliare 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.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti,(interni all'unità abitativa, cantina ed autorimessa, che esterni/parti

comuni e fogne) 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 *liquidazione giudiziale* 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

Arch. Patrizia Bergonzoni

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

Per le abitazioni

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;

- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali.

- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali

- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili ,non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

Appartamento	P.1°	circa mq.	72,00
--------------	------	-----------	-------

Loggia	P.1°	circa mq.	6,00
--------	------	-----------	------

Cantina	P.Sem.	circa mq.	5,00
---------	--------	-----------	------

Autorimessa	P.Sem.	circa mq.	15,00
-------------	--------	-----------	-------

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

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

	Superficie	Coeff. di destinaz.	Sup. commerciale
Appartamento P. 1°	mq. 72,00	X 1,00=	mq. 72,00
Loggia P.1°	mq. 6,00	X 0,30=	mq. 2,00
Cantina P.Sem.	mq. 5,00	X 0,25=	mq. 1,00
Autorimessa P.Sem.	mq. 15,00	X 0,50=	<u>mq. 7,00</u>
Superficie lorda commerciale			mq. 82,00

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

Si precisa che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di liquidazione controllata risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società e che:

Arch. Patrizia Bergonzoni

-l'unità immobiliare in oggetto (appartamento) posta al piano Primo (secondo catastale) è indivisibile in natura e sul piano urbanistico attese le dimensioni e la tipologia dell'immobile di cui trattasi. Il suo frazionamento è irrealizzabile poiché rende impossibile la formazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione ed anche della progressiva utilizzazione del bene stesso.

Inoltre si precisa che **l'unità immobiliare ad uso cantina** ed autorimessa poste al piano seminterrato (terra catastale) è stata trattata dalla scrivente come **pertinenza dell'unità immobiliare.**

*

-Aspetto economico: il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una

procedura di *liquidazione giudiziale*. Il valore di mercato, peraltro

rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe

ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, sebbene

fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato

competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e

agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione 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

Arch. Patrizia Bergonzoni

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 (*occupato fino a*

ottobre 2027), la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione

quindi non può prescindere dalle indagini di mercato; nel caso di specie si

sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per

immobili similari 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).

I dati dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, mostrano che il mercato immobiliare si trova in una fase di sensibile rallentamento: l'aumento dei tassi di interesse e l'incertezza generale creano prudenza nei potenziali acquirenti, soprattutto in chi deve ricorrere a un mutuo. Infatti, dal lato creditizio si registra una contrazione della domanda e istituti di credito con maggiore attenzione alla solvibilità dei richiedenti. Gli investitori, secondo le analisi sulle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, continuano ad animare il mercato, ma solo se la marginalità e la redditività dell'operazione sono garantite.

Arch. Patrizia Bergonzoni

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).

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

A) = Valore medio pari ad Euro /mq. 841,33

Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei 4 comparabili per la somma della consistenza degli stessi.

-Appartamento A/3 mq.113 **C/6** 21 mq. Valore dichiarato Euro 100.000,00

Giu. 2023 Euro/mq.813,00

-Appartamento A/3 mq.74 **C/6** 34 mq. Valore dichiarato Euro 92.500,00

Giu. 2023 Euro/mq.1.016,00

Appartamento A/3 mq.73 **C/6** 17 mq.**C/2** 4 mq. Valore dichiarato Euro 67.000,00

Giu. 2023 Euro/mq.783,63

Appartamento A/3 mq.82 **C/6** 23 mq. Valore dichiarato Euro 70.000,00

Ott. 2023 Euro/mq.752,69

*

Altra indagine eseguita del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata desunta per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilisti FIAIP.

Arch. Patrizia Bergonzoni

I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in specifico:

B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato
interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: BOLOGNA **-Comune:** LOIANO

Fascia/zona: Centrale Capoluogo – Sabbioni Bibulano

Codice di zona: B1

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato	Valore		Superficie (L/N)	Valori	
		Mercato			Locazione	Superficie
		Min	Max		(€/mq x mese) Min Max	(L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	700	1150	L		
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1350	L		
Box	NORMALE	450	1500	L		

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di compravendita per **abitazioni di tipo economico pari ad Euro 925,00.**

*

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Abitazioni da ristrutturare: min. Euro 600,00 max Euro 900,00

-Abitazioni buono stato: min. Euro **1.100,00** max Euro **1.300,00**

Abitazioni ristruttur. internamente.: min. Euro 1.300,00 max Euro 1.450,00

Abitazioni nuove o ristruttur. integral.: min. Euro 1.500,00 max Euro 1.900,00

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati del FIAIP –evidenzia un valore medio di compravendita per abitazioni di tipo economico pari a circa **Euro/mq.1.200,00**

*

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, la scrivente ha analizzato anche immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

immobiliari

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

In particolare:

D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari.

• **Immobiliare RE MIDA** Annuncio 23 aprile 2025

Via G.B.Simiani

Mq.70 – piano 3 no ascensore 4 loc. 1 bagno balcone Euro 78.000,00

Arch. Patrizia Bergonzoni

Euro78.000,00/70,00mq.= Euro /mq.1.114,29

Euro/mq. 1.114,29 x coeff.riduzione 10% = **Euro/mq.1.002,86**

• **Immobiliare Valle Savena** Annuncio 23 aprile 2025

Via Roberto Corazza n.2,

Mq.60 - piano 2 no ascensore 3 loc. 1 bagno balcone Euro 89.000,00

Euro89.000,00/60mq.= Euro/mq.1.483,33

Euro/mq.1.483,33 x coeff.riduzione 10% = **Euro/mq.1.335,00**

• **Immobiliare Mondo RE** Annuncio 23 aprile 2025

Via Repubblica

Mq.75 - piano 3 no ascensore 3 loc. 1 bagno balcone Euro 90.000,00

Euro90.000,00/75mq.= Euro/mq.1.200,00

Euro/mq.1.200,00 x coeff.riduzione 10% = **Euro/mq.1.080,00**

Liquidazione Giudiziale n.123/2024 - Lotto 1

• **Immobiliare Yard Re** Annuncio 23 aprile 2025

Via Repubblica n.7

Mq.63 - piano 2 no ascensore 3 loc. 1 bagno balcone Euro 83.000,00

Euro83.000,00/63mq.= Euro/mq.1.317,46

Euro/mq.1.317,46 x coeff.riduzione 10% = **Euro/mq.1.185,71**

*

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

Il valore medio per metro quadrato è pari ad Euro 1.150,89

*

RIASSUMENDO

I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più probabile valore di mercato del bene trattato con alcuni incrementi o abbattimenti in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene bene oggetto di stima.

Arch. Patrizia Bergonzoni

I dati raccolti evidenziato una forbice molto 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

Valori medi a metro quadrato desunti dalle rispettive ricerche:

Agenzia delle Entrate -OMI

-Valori Immob. Dichiarati Euro/mq. **841,33**

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari Euro/mq. **925,00**

FIAIP Euro/mq.**1.200,00**

Comparativi Agenzie Immobiliari Euro/mq.**1.150,89**

la media dei valori medi sopraindicati per abitazioni civili

(Euro/mq.841,33+Euro/mq.925,00+Euro/mq.1.200,00+Euro/mq.1.150,89):4

= Euro/mq.1.029,30 **valore arrotondato a d Euro /mq. 1.029,00.**

I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più

probabile valore di mercato del bene trattato con alcuni incrementi o

abbattimenti in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

bene oggetto di stima.

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico

stimatore giunge alla quantificazione del valore del bene oggetto di

liquidazione giudiziale, tenendo in considerazione lo stato complessivo del

bene, quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di

sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare

se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo

Arch. Patrizia Bergonzoni

di finiture, *lo stato di conservazione e manutenzione mediocre*, la

situazione occupazionale (considerato occupato fino ottobre 2027), le spese

condominiali ordinarie, la consistenza superficiaria e la *regolarizzazione*

urbanistica-edilizia-catastale del bene oggetto di pignoramento immobiliare

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 stato ridotto di circa un 5%

(Euro/mq.1.029 riduzione 15%) è di circa Euro/mq.870,00 valore che tiene

conto di tutto quanto osservato, rilevato e sopra meglio decritto, ciò con le

seguenti risultanze:

mq.82,00 x Euro/mq.870,00 = Euro71.340,00 valore arrotondato per difetto

ad Euro71.000,00 (settantuno mila/00).

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a base

d'asta è pari ad Euro71.000,00 (settantuno mila/00).

Si precisa che:

- -si è provveduto al rilievo strumentale di massima dell'unità oggetto di stima, mentre non si è provveduto al rilievo delle parti condominiali e dell'involucro dell'edificio;

-non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali, dei materiali di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia; e non sono state compiute verifiche di regolarità e di funzionamento degli impianti e del sistema fognario, né della verifica dei confini catastali.

-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

Patrizia Bergonzoni
Architetto

38 di 38

sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna lì 09 maggio 2025

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Patrizia Bergonzoni

Arch. Patrizia Bergonzoni