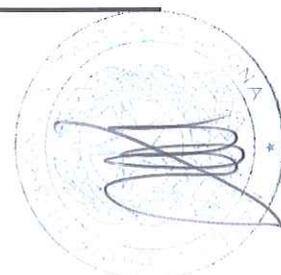




**APPARTAMENTO DI CIVILE
ABITAZIONE
IN VIA G. GARIBALDI N. 90
A MINERBIO (BO)**

PERIZIA GIURATA E NOTE



M. M.



Handwritten signature



1



2



3



4



5



6



7



per più

8



9



10



11



12

Ag. Immo

IMMOBILI DI PREGIO s.r.l. • Sede legale ed amministrativa: Via S. Vitale, 15 - 40125 Bologna • Sede operativa: Via dell'Indipendenza, 63 - 40121 Bologna • P.IVA e C.F. 02697451207 • R.E.A. 460078 Prot. 12738/2013 del 18/02/2013 • Ex Ruolo Agenti di affari in mediazione immobiliare C.C.I.A.A. Bologna n. 3057 • Ex Ruolo legale rappresentante n. 939 C.C.I.A.A. Bologna • Ruolo periti ed esperti n. 990 C.C.I.A.A. BO • F.I.A.I.P. n. 8667 • C.T.U. Tribunale di Bologna R.G.V. n. 2752/2011 • Certificazione di qualità UNI PdR 40/2018 n. AGIM 2019 - 00324 • Tel. 051/241224 • Fax 051/243424 • e.mail: interim.immobilidipregio@gmail.com • pec: 8667@pec.fiaip.it •

PERIZIA GIURATA PER LA VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO A MINERBIO (BO) IN VIA G. GARIBALDI N. 90

PREMESSA

La perizia che segue è finalizzata alla determinazione del valore di mercato sulla base del criterio sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti da indagini di mercato e dalle risultanze dei sopralluoghi.

A. INCARICO / INFORMAZIONI GENERALI

In esecuzione dell'incarico ricevuto dall'Avv. Gilda Luana De Fatico, quale Curatrice dell'eredità giacente del Sig. Moreno Dovesi, finalizzato alla determinazione del valore di mercato per compravendita dell'immobile in oggetto, da eseguirsi nel più breve tempo utile sulla base della documentazione messa a disposizione dal committente e di quella reperita direttamente, il Perito valutatore Marco Marini iscritto al ruolo periti ed esperti della C.C.I.A.A. di Bologna al n. 990 ed al R.G.V. del Tribunale di Bologna al n. 2752/2011 (C.T.U.), con studio professionale a Bologna in Via dell'Indipendenza n. 63, ha effettuato vari accertamenti comunali/catastali e sopralluoghi presso i beni in oggetto, nonché indagini presso pubblici uffici.

B. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROFILO GIURIDICO E URBANISTICO

Ubicazione e accessibilità

L'immobile è ubicato in Provincia di Bologna, nel Comune di Minerbio, alla Via G. Garibaldi n. 90, in un sobborgo nella campagna alla estrema periferia nord est della Città Metropolitana è un comune italiano di circa 9.000 abitanti della città metropolitana di Bologna in Emilia-Romagna. È lambito dal canale di bonifica Allacciante Circondario. Il comune fa parte dell'Unione Terre di Pianura insieme ai comuni di Malalbergo, Granarolo dell'Emilia, Baricella. L'Unione dei Comuni Terre di Pianura è un ente locale costituito nel Gennaio 2010. Nasce dalla precedente esperienza di associazione intercomunale costituitasi nel 2000 con il nome di "Associazione Terre di Pianura" che ne connota la vocazione prevalentemente agricola. L'Unione è nata su un territorio nel quale emergono analoghe caratteristiche e simili problematiche economiche, ambientali, di viabilità, di sicurezza e di organizzazione degli Enti. La zona è caratterizzata da edificazioni civili che vanno dall'immediato dopoguerra fino ai giorni nostri mista a costruzioni rurali asservite ai fondi agricoli, alcune delle quali ristrutturate o risistemate per interpretare la vita moderna e le sue irrinunciabili comodità, senza trascurare antiche e importanti vestigia come il Borgo di origine medioevale, la Rocca Isolani e la Villa del Triachini. La zona risente significativamente dell'ambito agreste con i suoi vantaggi, anche se l'edificio in questione, vista la prospicienza sulla Via G. Garibaldi, che altro non è che la Strada Provinciale n. 5 (attraversando il Paese dalla Savena Superiore alla Savena



Marco Marini

Inferiore) esprime perfettamente le tipologie del contesto residenziale ben urbanizzato, mentre la collocazione interna rispetto all'asse viario è sufficiente a non causare fastidi acustici e di inquinamento. Ovviamente, nel caso di specie, trattandosi di una zona periferica che serve una modesta comunità di abitanti, la necessità di parcheggi per le automobili è meno pressante che nei grossi centri, potendo parcheggiare comodamente in strada mentre, all'interno del condominio è possibile accedere temporaneamente in un ampio cortile per il carico-scarico.

Il tessuto produttivo è dato da varie attività commerciale di piccola e media distribuzione, anche di tipo tradizionale, di vicinato, di servizi per la comunità, di produzione leggera e logistica. Il distretto industriale di Minerbio è molto sviluppato. Tra le industrie più importanti spiccano STOGIT, Caterpillar (meccanica), Renner Italia, Inver (chimica delle vernici), Ammeraal Beltech (nastri trasportatori) e Reglass (manifatturiera dei materiali compositi in carbonio). Nelle immediate vicinanze transitano linee di trasporto pubblico extraurbano che consentono di raggiungere agevolmente la Città, l'Aeroporto, la Tangenziale e la Trasversale di Pianura in pochi minuti. Il servizio di trasporto pubblico a Minerbio è assicurato dalle autocorse suburbane svolte dalla società TPER (Linee 93, 231, 300). A testimonianza dell'importanza viaria assunta nel tempo dalla zona, fra il 1891 e il 1957, Minerbio ospitò una stazione della Tranvia Bologna-Malalbergo, intensamente utilizzata sia per il traffico pendolare fra la campagna e gli opifici bolognesi che per il trasporto delle barbabietole da zucchero, allora fra i principali prodotti agricoli della zona.

Dati statistici

Minerbio dista 21 Km da Bologna. Nell'intero Comune di Minerbio risiedono circa 9.000 abitanti, di cui circa 800 cittadini stranieri o apolidi e vi sono nella singola località complessivamente 2.187 famiglie residenti, per un numero complessivo di 4.864 componenti.

Di seguito viene indicato in forma tabellare il numero di famiglie a seconda del numero dei componenti le medesime.

Numero di componenti	1	2	3	4	5	6 o più
Numero di famiglie	710	702	437	250	51	17

Delle 2187 famiglie residenti a Minerbio 459 vivono in alloggi in affitto, 1565 abitano in case di loro proprietà e 163 occupano abitazioni ad altro titolo.

A livello occupazionale vi sono a Minerbio 2487 residenti di età pari a 15 anni o più. Di questi 2347 risultano occupati e 114 precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione.

Edilizia, edifici, loro caratteristiche e destinazione d'uso

A Minerbio sono presenti complessivamente 726 edifici, dei quali solo 712 utilizzati. Di questi ultimi 605 sono adibiti a edilizia residenziale, 107 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 605 edifici adibiti a edilizia residenziale 267 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 244 in cemento armato e 94 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 356 sono in ottimo stato, 200 sono in buono stato, 45 sono in uno stato mediocre e 4 in uno stato pessimo.

Nelle tre tabelle seguenti gli edifici ad uso residenziale di Minerbio vengono classificati per data di costruzione, per numero di piani e per numero di interni.

Gli edifici a Minerbio per data di costruzione

Date	Prima del 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	Dopo il 2005
Edifici	89	61	69	75	103	65	54	56	33



Autografo

Gli edifici a Minerbio per numero di piani

Numero di piani	Uno	Due	Tre	Quattro o più
Edifici	31	337	179	58

Gli edifici a Minerbio per numero di interni

Numero di interni	Uno	Due	Da tre a quattro	Da cinque a otto	Da nove a quindici	Sedici e oltre
Edifici	143	195	125	75	46	21

Fonte: *italia.indettaglio.it*

Caratteri generali e tipologici

L'immobile è stato costruito verso la fine degli anni '50 all'interno di un complesso immobiliare costituito da due distinti corpi di fabbrica (numeri civici 88 e 90 foto n. 12), con facciata principale est rivolta verso la Via G. Garibaldi dove si trova anche l'ingresso carraio che permette l'accesso al cortile interno come area di manovra e ricovero automobili e al civico n. 90 senza protezione di sbarre o cancelli. La palazzina si eleva in quattro piani fuori terra, avente destinazione d'uso civile abitazione comprendente il piano destinato ai sottotetti. I due fabbricati presentano condominialmente dei vani al piano terra per la lavanderia e le cantine.

Confini

L'immobile confina con beni comuni, appartamento di proprietà di terzi (civico 88), salvo altri.

Estremi Catastali

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Bologna, Comune di Minerbio, indirizzo Via G. Garibaldi n. 88, Piano 2-T, (in realtà al n. 90, vedi "Strutture e finiture" paragrafo C.) come di seguito:

Foglio	Mappale	Sub	Z.C.	Micro Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	R.C. €
16	215	8	/	/	A/4*	2	2,5 vani	Totale 36 mq. escluse aree scoperte: 36 mq.	109,75

* A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

comprensivamente, qualora esistenti, alle comproprietà pro-quota sulle parti comuni degli edifici e dei beni comuni non censibili (Particella 432 di 299 mq.), tali per Legge, per titolo o per destinazione.

Proprietà

Il bene immobiliare in oggetto risulta intestato per l'intero a:

DOVESI MORENO nato a Minerbio (BO) il 15/12/1955, C.F. DVSMRN55T15F219V (Nuda Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

ZAMBONI RAFFAELLA nata a Minerbio (BO) il 14/11/1935, C.F. ZMBRFL35S54F219Q (Usufrutto per 1/1)

Precedenti

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in forza di atto di donazione accettata e di divisione a



Aut. Acc.

ministero Notaio Dott. Pierluigi Ferrari Trecate del 05/10/2011 (Repertorio n. 21239/13370 trascritto a Bologna Atti Pubblici il 07/10/2011 al n. 41114 di R.G. e al n. 26202 di R.P. (Donazione) e il 07/10/2011 al n. 41115 di R.G. e al n. 26203 di R.P. (Divisione)). Precedentemente con atto di compravendita a ministero Dott.ssa Maria Antonietta Ventre del 04/07/1989 (Repertorio n. 60307/10975 trascritto il 27/07/1989 all'art. 14727).

Vincoli e ipoteche

L'immobile, in quanto compreso nel Foglio 16 Mappale 215 del Catasto Edilizio Urbano, ha la seguente destinazione urbanistica:

PSC – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 06/02/2017

- AUC3 – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)
- Rischio sismico: L1 – area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione
- Potenzialità archeologica: zone normate (PSC_ALL_A)
- Territorio urbanizzato (1989 e 2003)

RUE – MODIFICA 6 approvata con delibera di C.C. n. 32 del 14/06/2014

- AUC3 – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di centralità urbana
- Rischio sismico: aree soggette a liquefazione probabile
- Perimetro del territorio urbanizzato

Peraltro sugli immobili non sussistono ulteriori vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 - Supplemento Ordinario n. 28, o di altra natura, così come l'eventuale sussistenza di diritti reali quali servitù attive o passive, usufrutto, diritto di abitazione o altro, eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, azioni legali pendenti. Le informazioni sono state reperite, dopo aver svolto specifiche indagini presso i pubblici uffici competenti e consultato il PSC vigente.

Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica e edilizia

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Minerbio, Servizio Urbanistica e Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia – Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio di Bologna

Alla data odierna, a seguito dell'accesso agli atti presso lo sportello Edilizia del Comune di Minerbio, non si riscontrano modifiche e/o opere tali per cui si potrebbe rendere necessaria la richiesta di licenze, concessioni, autorizzazioni e non risulta esistano provvedimenti sanzionatori da parte degli organi competenti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica.

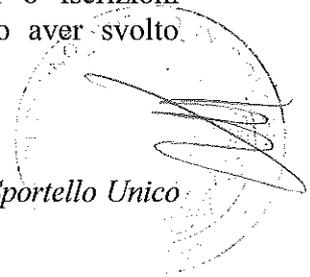
Conviene, a questo punto, ricordare che **dal 1 Settembre 2017** per ogni atto di compravendita immobiliare dovrà essere eseguita una Relazione Tecnica Integrata Urbanistico Edilizia e Catastale che attesti la conformità tra stato di fatto dell'immobile, dati catastali e planimetria depositata in Catasto, gli estremi dei titoli abilitativi o atti equipollenti, di cui dovranno essere forniti gli estremi, con varianti, fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità inerenti la costruzione dell'immobile.

N.B. A seguito dello stesso accesso agli atti non è stato possibile reperire i titoli di edificazione dell'immobile oggetto di perizia. L'unico atto disponibile riguarda il civico n. 88 (DIA PG n. 8164 del 01/07/2002 e DIA 94/2002 PG n. 13290/2002 con variante PG n. 4905 del 23/04/2003).

C. PROFILO TECNICO

Struttura e finiture

L'immobile (interno n. 5) è inserito in una costruzione in struttura mista a conglomerato cementizio armato con solai in laterocemento e muratura, intonaco civile all'esterno senza marcapiani e basamenti (foto n. 11), coperto a tegole portoghesi, con parti comuni modeste (foto n. 5), zone di servizio ad uso cantine lavanderia e autorimesse, piancito asfaltato per il cortile condominiale. All'interno dell'appartamento, di fattura popolare, si nota una discreta ariosità e luminosità (essendo al secondo piano), con materiali risalenti alla costruzione degli anni '50, pertanto l'appartamento si trova in condizioni di manutenzione appena sufficienti nella sua totalità, tranne l'intervento di sostituzione dei due



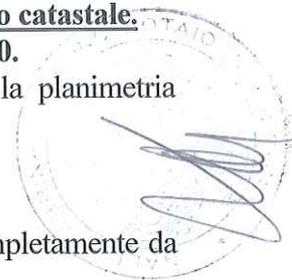
Handwritten signature

infissi (in cucina e camera) in alluminio anodizzato a taglio termico (foto n. 6 e 7), pavimenti in marmette di graniglia 20 x 20 (foto n. 3), rivestimenti in ceramica di diverse misure (foto n. 1,4,8 e 9), mentre cucina e bagno ancor di più versano in pessimo stato di conservazione (foto 4 e 9). La composizione dell'appartamento, posto al secondo piano senza ascensore, è data da un ingresso (foto n.1) sulla cucina abitabile (foto n.9) e una camera da letto (foto n.2), dalla cucina attraverso una scala di tre gradini si accede al piccolo bagno (foto n.4). Per quanto concerne il Catasto si riscontrano nell'appartamento alcune piccole difformità tra lo stato attuale e ciò che è riportato nell'elaborato catastale (risalente al Luglio 1959) che rientrano nella tolleranza stabilita dall'Art. 19 Bis Comma 1 Bis della L.R. n. 23/2004.

A tal proposito occorre considerare che a decorrere dal **1 luglio 2010** è in vigore una disposizione nel settore urbanistico-catastale degli immobili che ha come oggetto l'emanazione della Circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010 n. 2 prot. n. 36607 in merito all'attuazione del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 Articolo 19 comma 14 che aggiunge il seguente comma 1- bis all'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52: *"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*. Di conseguenza l'immobile oggetto di perizia sarà da ritenersi regolarmente alienabile a norma della Legge di cui sopra, **senza dover ripresentare un nuovo elaborato catastale.**

Occorrerà, però, modificare l'indirizzo correggendo l'attuale n. 88 con il corretto n. 90.

Per una migliore rappresentazione delle caratteristiche generali del bene si allegano la planimetria catastale e una documentazione fotografica.



Impianti tecnologici

L'edificio è dotato di impianti a norma secondo le conformità L. 46/90 e 10/91, ma completamente da rivedere in funzione di una ristrutturazione dell'immobile.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia tipo B a tiraggio naturale alimentata a gas metano che provvede anche alla produzione dell'acqua calda e collegata a canna fumaria condominiale. La caldaia, qualora fosse stata sempre mantenuta con le pulizie e prove fumi è ancora utilizzabile, ma è vivamente consigliato anche in vista di una necessaria ristrutturazione, sostituirla con una conforme ai dettami del DGR n. 1715/2016.

Il bene immobiliare non è dotato, al momento, dell'Attestato di prestazione energetica (APE), che sarà commissionato, in quanto, come previsto dalla D.A.L. n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna, **deve obbligatoriamente essere dotato di A.P.E.** prima di essere immesso sul mercato ai fini della compravendita e anche della semplice pubblicazione su siti immobiliari o riviste e opuscoli del settore.

A tal riguardo rammento che saranno dichiarati nulli i contratti di compravendita (così come di locazione o di comodato d'uso gratuito) senza allegato l'A.P.E. e le Regioni hanno stabilito sanzioni qualora gli immobili venissero pubblicizzati senza riportare la classe energetica e l'indice di prestazione (IPE) come introdotto dalla Legge 3 agosto 2013 n. 90 che converte il D.L. 4 giugno 2013 n. 63.

N.B. Qualora non fosse possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, i futuri acquirenti dei beni immobili, ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008, dovranno dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi carico interamente degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza.

Handwritten signature

Conservazione

Lo stato di conservazione dell'immobile appare insufficiente, in uno stato non abitabile, con svariati piccoli e grandi interventi di ripristino dovuti all'uso senza migliorie (ad eccezione della già annotata sostituzione dei due infissi principali della cucina e della camera. L'immobile richiede necessariamente interventi di ristrutturazione globale sia nell'impiantistica che nelle rifiniture.

Consistenza

I dati relativi alle superfici vengono riportati di seguito:

Superfici principali

<i>Superficie appartamento</i>	37 m²
Superfici accessorie	
<i>Superficie cantina</i>	4 m²

La superficie è misurata secondo il criterio usuale, cioè computando per intero la superficie compresa fra i muri perimetrali (questi compresi) senza eseguire alcuna detrazione per divisori interni, per metà la superficie dei muri in confine con parti comuni e al 25% lo scantinato.

N.B. Le parametrizzazioni dei metri quadri riportati sono indicati nella tabella dei valori più in basso.

E. STIMA DEL BENE

Scelta dell'aspetto economico o "valore" e del procedimento di stima

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il "valore di mercato" secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un' adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individuano quale procedimento di stima quello per confronto diretto.

Indagini di mercato

Mercato delle abitazioni

Il campo di oscillazione dei valori abitativi nel Comune di Minerbio in esame risulta compreso fra i 400 ed i 1.300 euro a mq. per le abitazioni da ristrutturare. Si osserverà che tra le quotazioni degli Osservatori citati e le offerte di immobili attualmente in vendita pubblicate da riviste e organi di settore, vi sono evidenti sproporzioni. La differenza nasce dai diversi scenari che informano gli elaborati, altrettanto attendibili, ma che ci fa preferire quello della Fiaip, mediando con giudizio personale le quotazioni, vista la limitatezza di dati significativi su immobili con queste caratteristiche e la richiesta nascente dal mercato, che, come sempre, è il parametro più importante da tenere in considerazione per stimare un bene.

- 1) Le microzone prese a riferimento da Fiaip sono esattamente quelle riguardanti i fabbricati oggetto di perizia, mentre quelle di OMI, e ancor più quelle del Sole 24 Ore, sono macrozone che comprendono una vastità di tipologie abitative non omogenee a quelle esaminate,
- 2) La differenza tra la classificazione dello stato degli immobili è assai primitiva (statisticamente parlando) nell'osservatorio OMI (**non comprende, ad esempio, gli immobili da ristrutturare**), e in quello del Sole 24 Ore parte da una classificazione di *nuovo o completamente ristrutturato* per poi aggiustarsi arbitrariamente con i coefficienti di differenziazione, mentre Fiaip crea ben quattro categorie (da ristrutturare, buono stato, ristrutturato internamente, nuovo o integralmente ristrutturato) che individuano molto più a fondo le tipologie ricorrenti sul mercato, con un'ulteriore forbice che identifica le differenze qualitative e tipologiche anche all'interno della stessa classe di appartenenza.
- 3) Mentre Fiaip desume i propri dati direttamente dalle vendite effettuate nel periodo, sul territorio e soprattutto sulle microzone, dai propri associati Agenti immobiliari, l'Ufficio delle Entrate campiona una serie di atti notarili spesso incongruenti alla zona selezionata e il Sole 24 Ore riporta le medie dei prezzi rilevati nel semestre in corso per alloggi liberi in case nuove o recenti (max 25 anni) ripartiti per tre zone urbane: centro, semicentro e periferia.
- 4) I dati pubblicati da Fiaip sono recentissimi (l'ultimo Osservatorio 2021 è stato presentato in Luglio u.s. e **costantemente aggiornato dal Centro Studi**), mentre i dati dell'OMI sono cristallizzati al secondo semestre 2020 come quelli del Sole 24 Ore.
- 5) I dati rilevati da primarie Agenzie Immobiliari attive nella zona mettono in luce una bassa richiesta, a prescindere dall'entità delle offerte. Ovviamente questo scenario, che dal punto di vista



Mano

immobiliare, risulta il più difficile, rende l'analisi sui valori stimabili abbastanza "virtuale" vista l'estrema difficoltà nella realizzazione della compravendita.

Indagini

a) *Fonti: OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Il Sole 24Ore, Osservatorio 2021 FIAIP e primarie Agenzie immobiliari*

Nelle tabelle seguenti vengono riportati, per il Comune di Minerbio, le quotazioni medie rilevate nel 2021 **per immobili ad uso residenziale da ristrutturare**, liberi da vincoli locativi, quali risultano dalle Fonti citate, in relazione alle rilevazioni di mercato effettuate.

Via G. Garibaldi n. 90	minimo Euro / m ²	massimo Euro / m ²
OMI Agenzia del Territorio	1.000	1.300
Osservatorio FIAIP	400	650
Osservatorio Sole 24 Ore*	650	950
Agenzie Immobiliari	500	750

* Dopo aver applicato i coefficienti di differenziazione

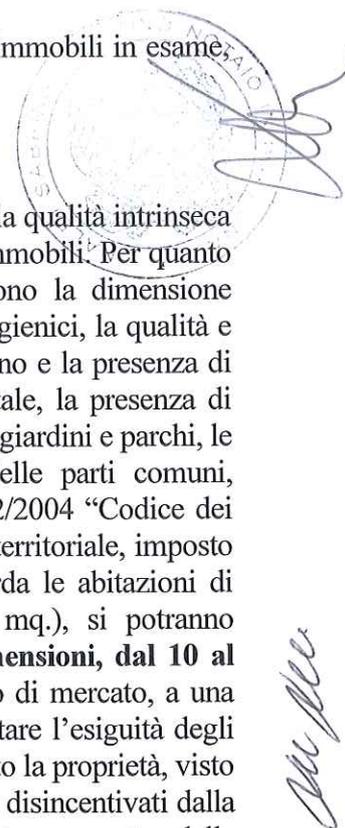
F. CONCLUSIONI

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona e degli immobili in esame, viene determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Elementi che concorrono nella determinazione del valore

Teniamo a precisare che i fattori cardinali, che sono la posizione nel territorio, l'età e la qualità intrinseca di ogni singolo bene, interagiscono con altri per la determinazione del valore degli immobili. Per quanto attiene gli immobili nei centri di estrema periferia gli elementi fondamentali sono la dimensione rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, la qualità e quantità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, il piano e la presenza di ascensore, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico – ambientale, la presenza di parcheggi, la veduta verso la campagna, verso importanti vie di comunicazione, verso giardini e parchi, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, l'eventuale presenza di vincoli artistici e architettonici (Legge 1089/1939 – D.L. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), nonché qualunque tipo di vincolo o pianificazione territoriale, imposto dall'Ente sovraordinato, potranno influire sul valore delle unità. Per quanto riguarda le abitazioni di metratura decisamente inferiore o superiore alla superficie di riferimento (80 mq.), si potranno riscontrare, **aumenti per le piccole dimensioni e diminuzioni per le grandi dimensioni, dal 10 al 15%**, secondo la zona di competenza. E' consigliabile pensare, in questo momento di mercato, a una proposta di vendita a un acquirente, massimo in coppia, utilizzatore che possa sfruttare l'esiguità degli spazi con un investimento limitato oppure a un investitore che intenda mettere a reddito la proprietà, visto che la famiglia di lavoratori stranieri che potrebbero essere interessati al prezzo, sono disincentivati dalla metratura. Per chiunque, però, che sarà interessato all'immobile, bisognerà tener conto della ristrutturazione totale a cui si faceva riferimento (**cifra preventivata per gli interventi circa Euro 25.000,00/30.000,00**). **Il valore di mercato, con l'immobile completamente ristrutturato, si attesterebbe su Euro 55.000,00/60.000,00 in linea con immobili similari oggetto di vendita nella zona (pari a Euro 1.550,00 al mq.)**.

La stima che scaturisce, in questo caso, potrebbe consentire un'eventuale vendita dell'immobile nel termine, ormai diventato canonico più che prudenziale, dei 3/6 mesi, trascorsi i quali, bisognerà, come sempre, fare i conti con la situazione economica del momento e la presenza di altri tipi di investimento alternativi al mercato immobiliare (borsa, mercati esteri, fondi immobiliari, etc.) e con (visto il periodo) il rallentamento del mercato dovuto alla diffusione del virus Covid 19.



Valore di mercato dell'immobile

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il Valutatore ha applicato il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto diretto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili ai beni da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima, considerando vetustà, finiture, stato di conservazione, localizzazione, situazione occupazionale e consistenza superficiaria. **La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento di mercato per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima presso primarie Agenzie di intermediazione immobiliare.** L'indagine si basa su varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI -, dalle Borse Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP, dal Sole 24 Ore. La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, a corpo e non a misura anche se ci riferisce al parametro della superficie commerciale e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene. Le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto il Valutatore ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato su confronti diretti ha portato a valutare i seguenti prezzi di mercato, alla data di redazione della presente perizia di stima (Settembre 2021). Si ritiene che, con riferimento al valore unitario di mercato, possano applicarsi i seguenti valori, dopo aver arrotondato i metri quadrati:

Superfici principali								
Superficie appartamento	m ²	37,0	x	€	775,00	m ²	100%	€ 28.675,00
Superfici accessorie								
Superficie cantina	m ²	4,0	x	€	775,00	m ²	25%	€ 775,00
TOTALE arrotondato				€	30.000,00			

Adesione al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

Si specifica che il presente elaborato rispetta i requisiti delle specifiche del servizio del Cdvi medesimo.

Bologna, 15 Settembre 2021

IL VALUTATORE



Intertek

AGENTE IMMOBILIARE
MARCO MARINI
N. Reg. AGIM2019-00324

Allegati: documentazione costituita da estratto di mappa catastale, planimetria catastale, visura catastale storica e ipotecaria, estratto del PSC, documentazione fotografica, altro.

MODULARIO
F. Cat. 3 T. 441

3617



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) 2

Lire
20

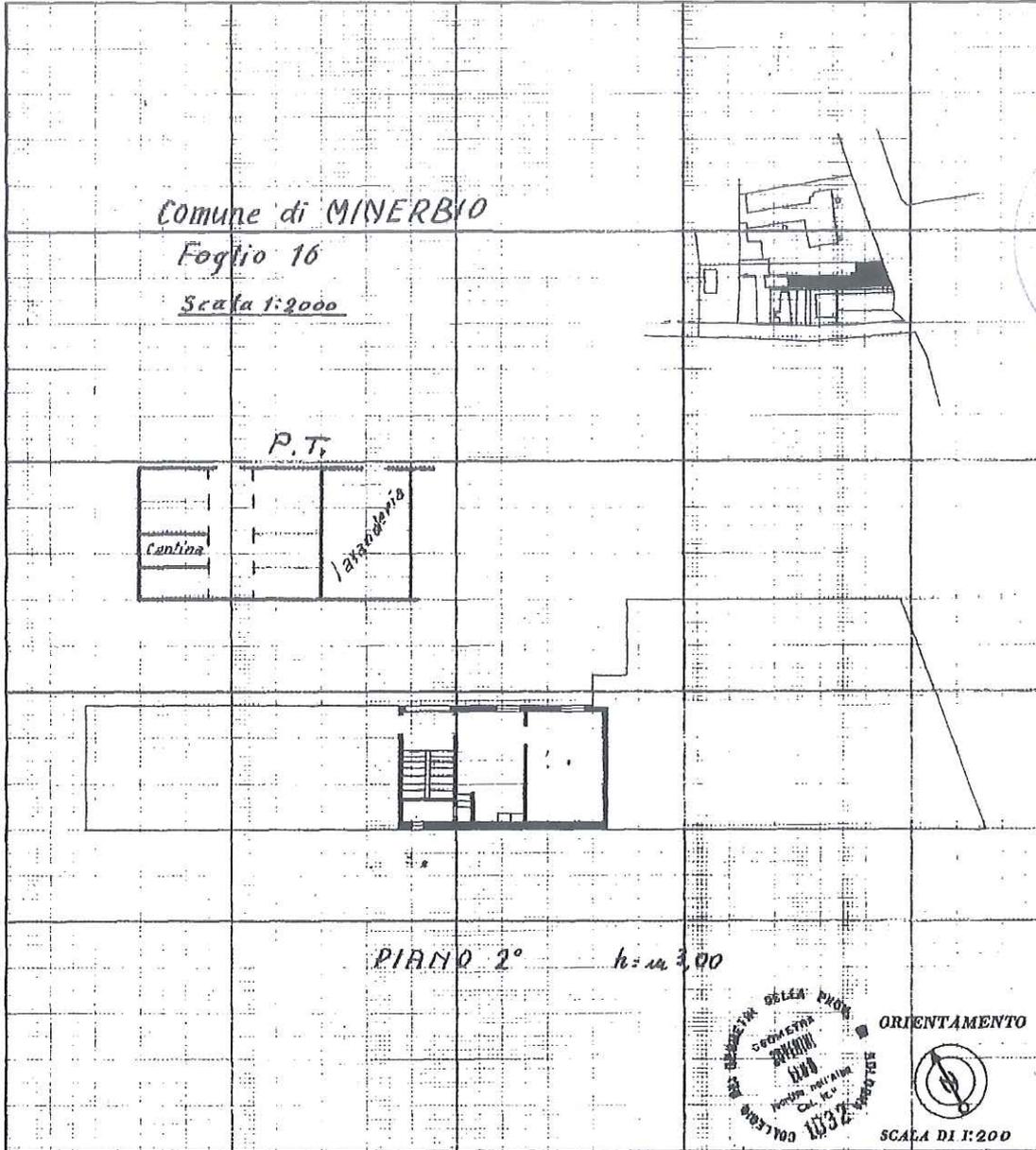
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MINERBIO Via G. GARIBOLDI

Ditta BOSELLI PALMIRO fu GIUSEPPE, ORLANDI SARA fu PIETRO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



per fare



11/01/2021

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2021 - Comune di MINERBIO (F219) - < Foglio: 16 - Particella: 215 - Subalterno: 8 >
VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 88 piano: 2-T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>24-7-59</u>	NON ESISTE PIU' UN CATASTO
PROT. N° <u>2018</u>	<u>F 16</u>
	<u>N° 215 sub 8</u>

Compilata dal GEOM. LINO SOVERINI
(Titolo, nota e pegno del tecnico)

Isritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BOLOGNA

DATA 17 APR. 1959

Firma: Soverini Lino

Ultima planimetria in atti



N=4944500

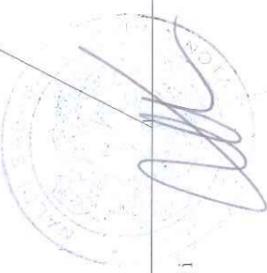
E=1697600

1 Particella: 215

22-Giu-2021 18:32:46
Prot. n. T398142/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: MINERBIO
Foglio: 16 All: A



Handwritten signature



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2021

Data: 22/06/2021 - Ora: 18.34.46 Segue

Visura n.: T398603 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MINERBIO (Codice: F219)	
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA	
	Foglio: 16 Particella: 215 Sub.: 8	

INTESTATI

1	DOVESI Moreno nato a MINERBIO il 15/12/1955	DVSMRN55T15F219V*	(2) Nuda proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni
2	ZAMBONI Raffaella nata a MINERBIO il 14/11/1935	ZMBRFL35S54F219Q*	(8) Usufrutto per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	215	8			A/4	2	2,5 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte*: 36 m ²	Euro 109,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 88 piano: 2-T;											
Notifica					Partita		57		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F219 - Sezione - Foglio 16 - Particella 215
Codice Comune F219 - Sezione - Foglio 16 - Particella 432

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	215	8			A/4	2	2,5 vani		Euro 109,75 L. 212.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 88 piano: 2-T;											
Notifica					Partita		57		Mod.58		-	



M. P. C.



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2021

Data: 22/06/2021 - Ora: 18.34.46 Segue

Visura n.: T398603 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	16	215	8	Cens.	Zona	A/4	2	2,5 vani	Catastale	L. 280	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 88 piano: 2-T;												
Notifica - , Partita 57 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 05/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOVESI Moreno nato a MINERBIO il 15/12/1955		DVSMRN55T15F219V*	(2) Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/10/2011 Repertorio n.: 21239 Rogante: FERRARI TRECATE PIERLUIGI Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 26203.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 05/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMBONI Raffaella nata a MINERBIO il 14/11/1935		ZMBRFL35S54F219Q*	(8) Usufrutto per 1/1
2	DOVESI Monica nata a BOLOGNA il 29/04/1965		DVSMNC65D69A944G*	(2) Nuda proprietà per 1/3 fino al 05/10/2011
3	DOVESI Morena nata a MINERBIO il 25/02/1959		DVSMRN59B65F219Q*	(2) Nuda proprietà per 1/3 fino al 05/10/2011
4	DOVESI Moreno nato a MINERBIO il 15/12/1955		DVSMRN55T15F219V*	(2) Nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 05/10/2011
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/10/2011 Repertorio n.: 21239 Rogante: FERRARI TRECATE PIERLUIGI Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 26202.2/2011)				

Situazione degli intestati dal 04/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMBONI Raffaella nata a MINERBIO il 14/11/1935		ZMBRFL35S54F219Q*	(1) Proprieta fino al 05/10/2011
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/1989 Voltura in atti dal 19/09/1998 Repertorio n.: 60307 Rogante: VENTRE Sede: MINERBIO Registrazione: PU Sede: BOLOGNA n: 7966 del 20/07/1989 COMPRAVENDITA (n. 14290.1/1989)				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSELLI Carlo nato a FIRENZE il 24/10/1938		BSLCRL38R24D612X*	(1) Proprieta fino al 04/07/1989
2	ORLANDI Sara nata a MINERBIO il 11/10/1899		RLNSRA99R51F219K*	USUFRUTTUARIO fino al 04/07/1989
del 25/06/1986 Voltura in atti dal 22/06/1988 Repertorio n.: 6711 Rogante: PCALTABIANO Sede: FIRENZE Registrazione: UR Sede: FIRENZE n: 8999 del 14/07/1986 (n. 9208/1987)				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2021

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSELLI Artemio nato a FIRENZE il 02/07/1937	BSLRM37L02D612I*	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/1986
2	BOSELLI Carlo nato a FIRENZE il 24/10/1938	BSLCRL38R24D612X*	fino al 25/06/1986
3	ORLANDI Sara, VED. BOSELLI nata a MINERBIO il 11/10/1899	RLNSRA99R51F219K*	(8) Usufrutto per 1/6 fino al 25/06/1986
4	ORLANDI Sara nata a MINERBIO il 11/10/1899	RLNSRA99R51F219K*	(1) Proprieta' per 2/4 fino al 25/06/1986

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Stefano

Ispezione telematica

n. T1 244922 del 16/09/2021
Inizio ispezione 16/09/2021 14:27:53
Richiedente MRNMRC
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41114
Registro particolare n. 26202
Presentazione n. 94 del 07/10/2011

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 05/10/2011
Notaio FERRARI TRECCATE PIERLUIGI
Sede BOLOGNA (BO)
Numero di repertorio 21239/13370
Codice fiscale FRR PLG 46B05 A944 V

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1
Comune A944 - BOLOGNA (BO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 115 Particella 95 Subalterno 22
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 4 vani
Indirizzo VIA DI CORTICELLA N. civico 58
Piano 2 S1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune F219 - MINERBIO (BO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 215 Subalterno 8



Allegato

Ispezione telematica

n. T1 244922 del 16/09/2021

Inizio ispezione 16/09/2021 14:27:53

Richiedente MRNMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41114

Registro particolare n. 26202

Presentazione n. 94 del 07/10/2011

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE
Indirizzo VIA GARIBALDI
Piano 2 T

Consistenza 2,5 vani

N. civico 90

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di DONATARIO

Cognome DOVESI

Nome MORENO

Nato il 15/12/1955 a MINERBIO (BO)

Sesso M Codice fiscale DVS MRN 55T15 F219 V

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di DONATARIO

Cognome DOVESI

Nome MORENA

Nata il 25/02/1959 a MINERBIO (BO)

Sesso F Codice fiscale DVS MRN 59B65 F219 Q

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di DONATARIO

Cognome DOVESI

Nome MONICA

Nata il 29/04/1965 a BOLOGNA (BO)

Sesso F Codice fiscale DVS MNC 65D69 A944 G

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DONANTE

Cognome ZAMBONI

Nome RAFFAELLA

Nata il 14/11/1935 a MINERBIO (BO)

Sesso F Codice fiscale ZMB RFL 35S54 F219 Q

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Ispezione telematica

n. T1 244922 del 16/09/2021

Inizio ispezione 16/09/2021 14:27:53

Richiedente MRNMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41114

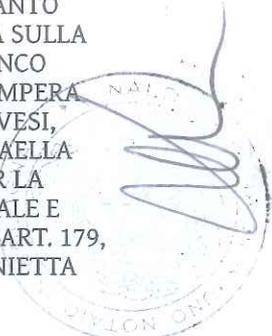
Registro particolare n. 26202

Presentazione n. 94 del 07/10/2011

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALLE PORZIONI IMMOBILIARI SUDESCRITTE SPETTANO LE RISPETTIVE COMPROPRIETA' PER QUOTE DELLE PARTI E RAGIONI COMUNI DEI FABBRICATI DI CUI SONO PARTE, TALI PER LEGGE E PER DESTINAZIONE, FATTOSI COMUNQUE RINVIO ALLE RISULTANZE AL RIGUARDO DEI RELATIVI SOTTO INDICATI ROGITI DI PROVENIENZA. SONO STATI PRECISAMENTE OGGETTO DI DONAZIONE: QUANTO ALL'APPARTAMENTO POSTO IN BOLOGNA, TUTTI I DIRITTI SPETTANTI ALLA DONANTE STESSA SULLA PORZIONE IMMOBILIARE DI CUI AL ROGITO 29 LUGLIO 1982 REP.N. 4914-2737 DEL DR.GIANFRANCO MORINI, NOTAIO IN BOLOGNA, TRASCritto IL 2 AGOSTO 1982 ALL'ART.13172, RECANTE LA COMPERA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE DI CUI TRATTASI DA PARTE DEL SUDDETTO SIG.VINCENZO DOVESI, ALL'EPOCA CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON LA MEDESIMA SIGNORA RAFFAELLA ZAMBONI, E QUANTO ALLA NUDA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO POSTO IN MINERBIO, PER LA COMPERA DELLA PIENA PROPRIETA' EFFETTUATA DALLA DONANTE STESSA A TITOLO PERSONALE E PERTANTO AL DI FUORI DEL REGIME DI COMUNIONE LEGALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 179, LETT.F, C.C., COME DAL ROGITO 4 LUGLIO 1989 REP.N.60307-10975 DELLA DR.SSA MARIA ANTONIETTA VENTRE, NOTAIO IN MINERBIO, TRASCritto IL 27 LUGLIO 1989 ALL'ART. 14727.



Handwritten signature

Ispezione telematica

Richiedente MRNMRC

n. T1 244922 del 16/09/2021
Inizio ispezione 16/09/2021 14:27:53
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41115
Registro particolare n. 26203
Presentazione n. 95 del 07/10/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 05/10/2011
Notaio FERRARI TRECATE PIERLUIGI
Sede BOLOGNA (BO)

Numero di repertorio 21239/13370
Codice fiscale FRR PLG 46B05 A944 V

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 131 DIVISIONE
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F219 - MINERBIO (BO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 215 Subalterno 8
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA GARIBALDI N. civico 90
Piano 2 T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune A944 - BOLOGNA (BO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 115 Particella 95 Subalterno 22



M. Pizzini

Ispezione telematica

n. T1 244922 del 16/09/2021

Inizio ispezione 16/09/2021 14:27:53

Richiedente MRNMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41115

Registro particolare n. 26203

Presentazione n. 95 del 07/10/2011

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4 vani	N. civico	58
Indirizzo	VIA DI CORTICELLA				
Piano	2 S1				

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome DOVESI

Nome MORENO

Nato il 15/12/1955 a MINERBIO (BO)

Sesso M Codice fiscale DVS MRN 55T15 F219 V

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome DOVESI

Nome MORENA

Nata il 25/02/1959 a MINERBIO (BO)

Sesso F Codice fiscale DVS MRN 59B65 F219 Q

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/12

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome DOVESI

Nome MONICA

Nata il 29/04/1965 a BOLOGNA (BO)

Sesso F Codice fiscale DVS MNC 65D69 A944 G

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome DOVESI

Nome MORENO

Nato il 15/12/1955 a MINERBIO (BO)

Sesso M Codice fiscale DVS MRN 55T15 F219 V

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome DOVESI

Nome MORENA

Nata il 25/02/1959 a MINERBIO (BO)

Sesso F Codice fiscale DVS MRN 59B65 F219 Q

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Ispezione telematica

n. T1 244922 del 16/09/2021

Inizio ispezione 16/09/2021 14:27:53

Richiedente MRNMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41115

Registro particolare n. 26203

Presentazione n. 95 del 07/10/2011

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome DOVESI

Nome MONICA

Nata il 29/04/1965 a BOLOGNA (BO)

Sesso F Codice fiscale DVS MNC 65D69 A944 G

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Man

4. Il PSC individua all'interno del centro storico le unità edilizie di interesse storico-architettonico e la relativa categoria di tutela. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle altre unità di intervento precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

5. Il POC individua gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico. Il POC può inoltre individuare e disciplinare le eventuali porzioni che siano da sottoporre a nuova strumentazione esecutiva. Può infine individuare eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

Art. 5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)

1. **Definizione.** Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

2. **Determinazioni del PSC.** All'interno di questi ambiti sono individuati nella Tav. 3:

- 1) **ambiti consolidati di buona qualità insediativa:** porzioni caratterizzate, di norma, da una buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato e da omogeneità di impianto urbanistico; comprendono in particolare gli insediamenti frutto di piani attuativi unitari;
- 2) **ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica:** porzioni che, pur dotate di un adeguato livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni;
- 3) **ambiti consolidati di centralità urbana:** i principali assi o nodi urbani ove sono maggiormente presenti le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio;
- 4) **ambiti consolidati delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori.**

3. **Obiettivi da perseguire.** Si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione delle caratteristiche degli ambiti consolidati, delle loro criticità specifiche e potenzialità di miglioramento. Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e

adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della densità edilizia media. Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi urbani di cui al precedente punto 2 lettera c);
- la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, completamento e sostituzione, evitando in linea di massima rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni di intervisibilità fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e negli assi commerciali;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, e del verde di vicinato nelle eventuali situazioni puntuali di carenza;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico.

4. **Capacità insediativa.** Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una modesta capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di avanzata realizzazione ovvero da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di ampliamento o sostituzione, di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive. In termini di stima si valuta la possibilità di un incremento di carico urbanistico di circa 120 alloggi.

5. **Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente punto 2, ma anche, ove occorra, delle differenti condizioni di attuazione, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

6. Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione ove opportuno, anche differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti, e in particolare individua quelle zone, fra le quali in linea di massima quelle di cui al precedente punto 2 lettere a) e b), nelle quali non ammettere gli interventi di ampliamento o nuova costruzione. In ogni caso il RUE non può prevedere, negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento, parametri edilizi ed ambientali superiori ai seguenti:

UF max = 0,55 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore;

H max = 11 m. o H preesistente quando sia superiore.

7. Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA, e comunque entro i limiti dei parametri di cui sopra. Per le aree interessate da piani di recupero approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE può disporre la conferma delle prescrizioni contenute nei piani stessi anche dopo la loro formale scadenza ovvero definire diverse e specifiche disposizioni nel rispetto del presente articolo.

8. Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi entro i seguenti limiti:

UF max = 0,60 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore;

H max = 15 m. o H preesistente quando sia superiore;

SP min = 20% della SF.

9. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

10. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

11. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e disciplinare, di norma comunque entro i parametri edilizi ed ambientali di cui al punto 6:

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al precedente punto 6;
- altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;
- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

12. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto anche in deroga ai parametri di cui al precedente punto 6.

Art. 5.3 Territorio urbanizzato : ambiti da riqualificare (AR)

1. **Definizione.** Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua:

- un ambito da riqualificare AR_A, nella zona nord del capoluogo, comprendente una frangia edilizia prevalentemente residenziale che presenta condizioni di disordine edilizio e interferenze negative con la Via Savena Superiore (SP5) su cui si affaccia.
- un ambito da riqualificare AR_B, nel capoluogo, comprendente la sede del Consorzio Agrario, per il quale si prospetta la possibilità di dismissione per contribuire al miglioramento della qualità urbana delle aree circostanti e la trasformazione in un nuovo insediamento per residenze, attività commerciali ed altre attività complementari alla residenza;

3. **Direttive al POC.** Il POC programma gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi

08SC Potenzialità archeologica: Zone normate

Fonte normativa: Comune di Minerbio

Fonte dell'individuazione cartografica: Tav."Sistema dei Vincoli e delle tutele" VIN_1

Norme applicabili:

Art.1. Carta della potenzialità archeologiche

1. La "Carta delle potenzialità archeologiche" articola l'intero territorio comunale in **zone** e in **aree di interesse archeologico (siti archeologici)**,
 - **Zone A2:** aree interfluviali di accertato interesse (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione variabile);
 - **Zone B1:** depositi di argine distale e prossimale (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono);
 - **Zone B2:** aree interfluviali e depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono);
 - **Aree di interesse archeologico (siti archeologici):** coincidono con "le aree di accertata e rilevante consistenza archeologica" (art.8.2 PTCP) e le "aree di concentrazione di materiali archeologici" (art.8.2 PTCP).
 - **Aree ed elementi della centuriazione.**
2. Nelle **zone A2** gli "ambiti di trasformazione" (AR, ANS_C, ANS_D, ASP_BN) e gli "interventi diretti" che prevedano scavo e/o modificazione del sottosuolo, ad esclusione degli interventi con estensione minore o uguale a 80 mq, secondo quanto riportato dalle *Linee Guida per l'elaborazione della carta delle potenzialità archeologiche del territorio*, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza competente, a splateamento dell'arativo e / ripulitura superficiale, secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza competente. Nel caso di zone pluristratificate, la Soprintendenza potrà chiedere altresì l'esecuzione di sondaggi e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento.
3. Nelle **zone B1** gli "ambiti di trasformazione"(AR, ANS_C, ANS_D, ASP_BN) e gli "interventi diretti" che prevedono scavo e/o modificazione del sottosuolo che raggiungano una profondità pari o maggiore a 1,4 m dal piano di campagna attuale, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza competente, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento, secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza competente.
4. Nelle **zone B2** gli "ambiti di trasformazione" (AR, ANS_C, ANS_D, ASP_BN) sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza competente, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza competente.
5. Nelle **Aree di interesse archeologico (siti archeologici)**, si applicano le norme previste dall'art. 8.2 PTCP.
6. Disciplina delle aree ed elementi della centuriazione: si applicano le norme previste dall'art. 8.2 PTCP.

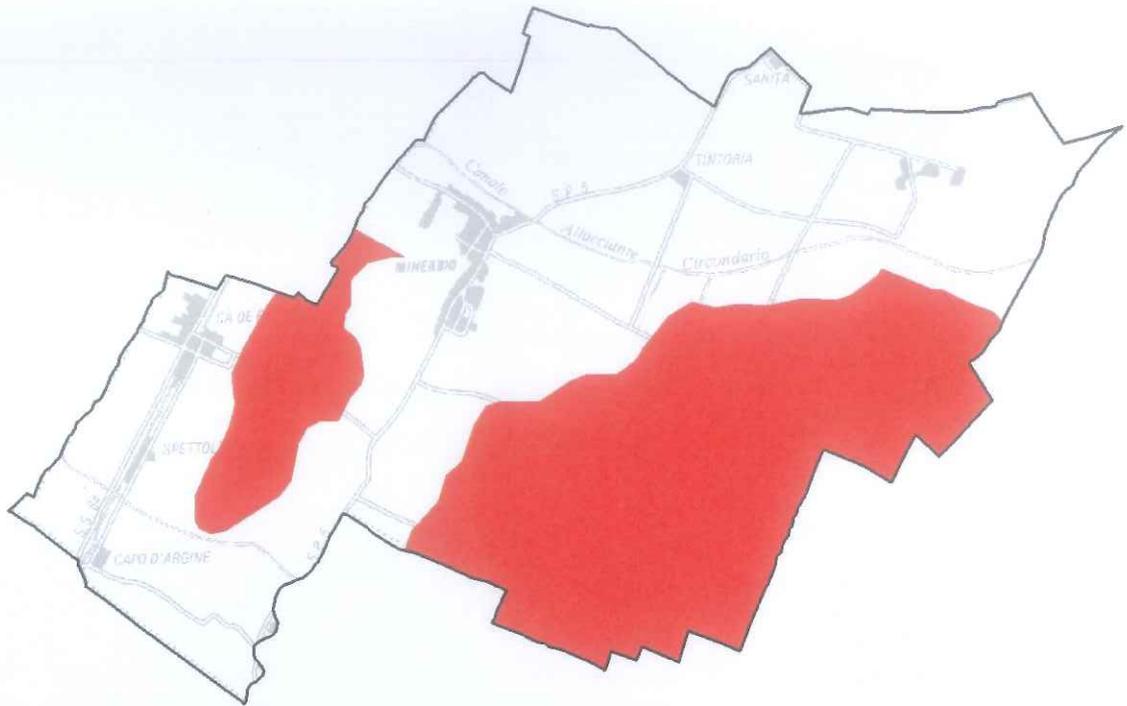


Fig: Zona A2

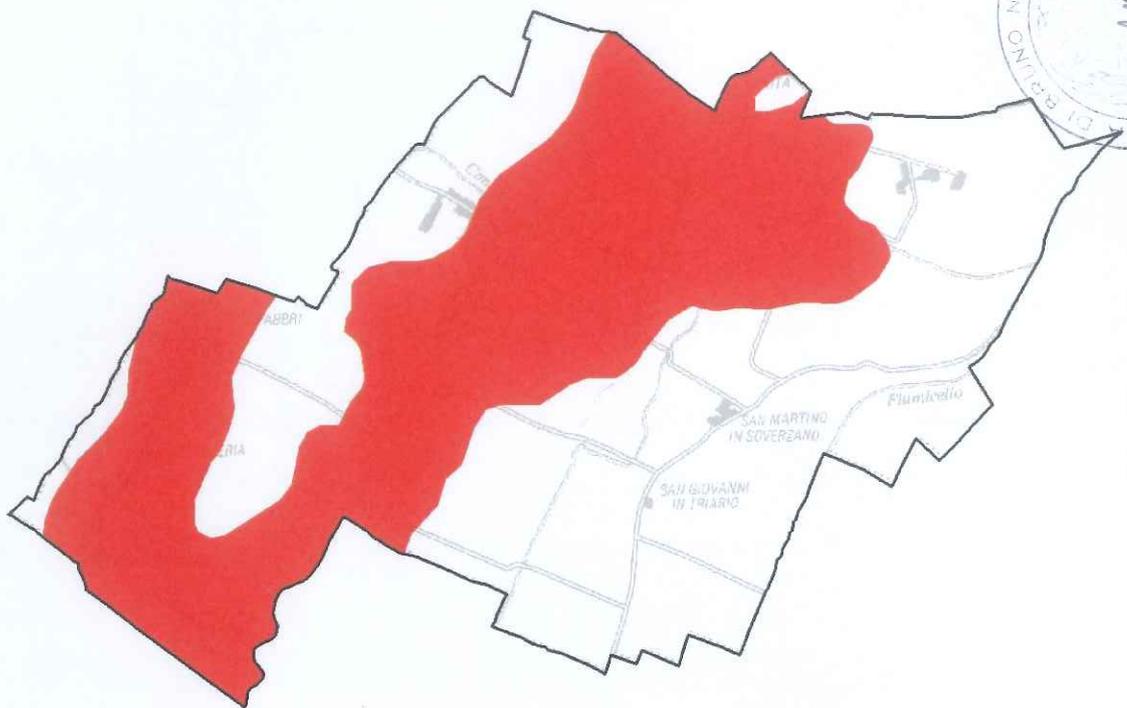


Fig: Zona B1



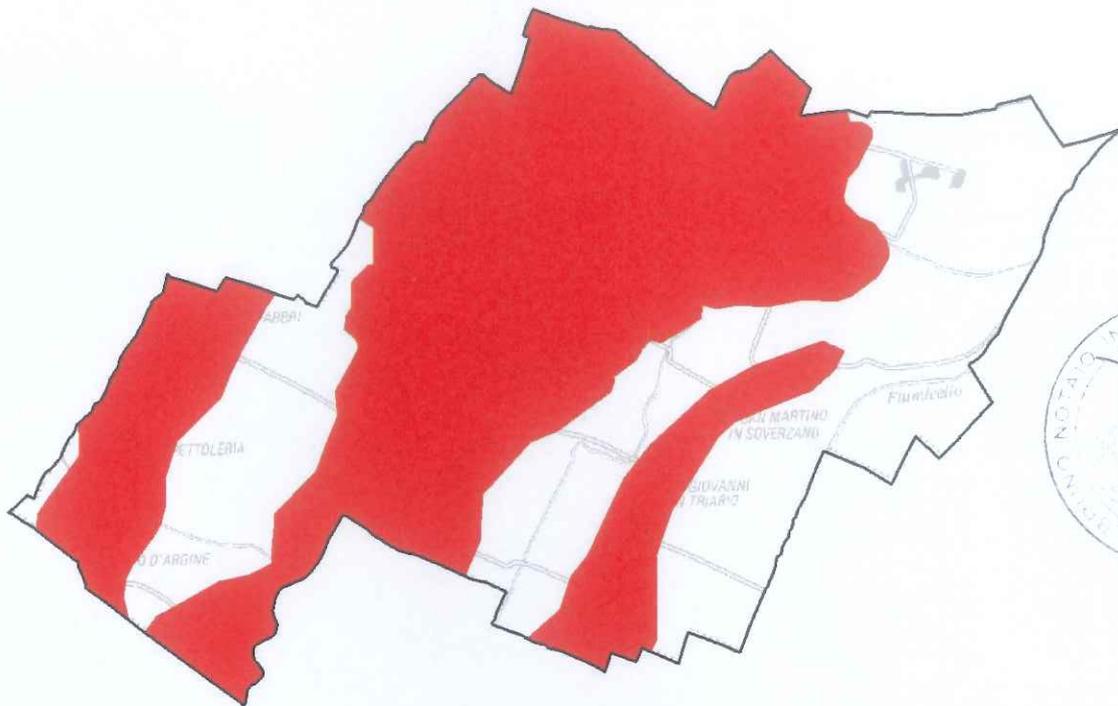
Handwritten signature

04VS Rischio sismico: L1 - area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione

Fonte normativa: PTCP della Provincia di Bologna.

Fonte dell'individuazione cartografica: PTCP Tav.2C;

Norme applicabili: art. 6.14 del PTCP, LR 19/2008 e DGR n.2193 del 21/12/2015



Handwritten signature

Repertorio n. 17913

ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno venti del mese di settembre
- 20 settembre 2021 -

In Bologna, nel mio studio in Piazza Trento e Trieste n. 2.

Avanti a me dott.ssa SABRINA NALDI, notaio in Bologna, iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Bologna, è presente il Signor:

- MARINI MARCO, nato a Bologna il giorno 11 febbraio 1958, residente a Bologna, via Lorenzetti n. 10, codice fiscale MRN MRC 58B11 A944D;
della cui identità personale io notaio sono certo.

Il medesimo mi consegna la relazione peritale che precede chiedendomi di asseverarla con giuramento ripetendo le parole "giuro di bene e fedelmente aver proceduto all'operazione affidatami e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Il presente atto è stato da me letto al comparente che lo approva.

Consta di 26 (ventisei) pagine per 31 (trentuno) facciate e su quanto della presente.

Marco Marini



[Firma manoscritta]

