

DOTT. ING. MASSIMO DI MARCO
Studio di Architettura Ingegneria Urbanistica Energia
Italy 40124 Bologna – Galleria Cavour, 7
Tel. +39.051.29.11.588 – 23.02.72; Telefax +39.051.23.02.72
e-mail: studio@dimarco-engineering.it
www.dimarco-engineering.it

COPIA PER
ESTERNO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n. 97/22 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza: 30.01.2023

promosso da

ore 09:20

.....

(Avv.)

contro

.....

* * * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare situata in Comune di Imola (BO), in via Emilia n. 356, Imola (BO), Piano Scantinato e Piano Secondo di 5,5 vani catastali e superficie catastale 123 mq, piano secondo composta da: ingresso, sala da pranzo, bagno e disimpegno, ripostiglio, due camere una con guardaroba, e cantina doppia.

L'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica D".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO), intestati a (CF) nata a – proprietà per 1/2 in piena proprietà,

..... nato in, C.F. – proprietà per 1/2
in piena proprietà, come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	R.C. €	Indirizzo
153	223	22	A/4	4	5.5 vani	Totale:123 mq Escl.scoperte:123mq	369,27	VIA EMILIA LEVANTE n. 356

Dati derivati da:

- FRAZIONAMENTO del 17/04/1991 in atti dal 31/12/1992 FRAZIONAM, (n. D414/1991).
- Atto del 10/12/1991 Pubblico ufficiale T.....Sede (BO) Repertorio n. 64047 - UR Sede (BO) Registrazione n. 1618 registrato in data 27/12/1991 - CV Voltura n. 1884.1/1992 - Pratica n. 376298 in atti dal 03/12/2001.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.) la base imponibile risulta, per l'U.I. di categoria A4 (sub 22) di € **62037,36**.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO

I dati catastali della Visura e quelli riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento NON concordano in quanto:

- **il nome della proprietaria risulta, mentre al Catasto è riportato**
- **L'indirizzo del bene ha toponomastica corretta V. EMILIA n.**

356, non v. Emilia Ponente n. 356. Tale difformità risulta sia sull'Atto di Pignoramento, che presso gli Uffici del Catasto.

Si segnala che la Visura Catastale riporta ancora la proprietà in comune e pro-indiviso col Sig., quindi non aggiornata con la intera proprietà 1/1 intestata alla sola, come invece risulta da Ispezione Ipotecaria Reg. Gen. 15198, Reg. Part. 10610 AdE Ufficio di Bologna presentata il 5.4.2001 inerente “Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione di Beni”, e successiva Ispezione Ipotecaria Reg. Gen. 39475, Reg. Part. 25918 AdE Ufficio di Bologna presentata il 10.8 2001 inerente “Atto di Conferma”.

Si segnala inoltre che la Planimetria Catastale non è aggiornata all'attuale stato di fatto della U.I..

Tali aggiornamento catastali mediante incarico a Tecnico Abilitato potranno avere un costo di circa 2500 € + oneri, essendo da regolarizzare la U.I. residenziale + le 2 U.I. a cantina che dovranno essere necessariamente allibrate con propria rendita catastale, secondo una disposizione emanata dall'Ufficio del Territorio – Catasto nell'anno 2020.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Con riferimento al bene oggetto di Esecuzione Immobiliare, da Atto di Compravendita redatto dal Dott., Notaio iscritto al collegio notarile del Distretto di, trascritto a Bologna il 19/12/1991 n. 24758 Particolare e n. 36514 Generale, risulta che: *“la porzione di fabbricato in oggetto ha la rispettiva quota di comproprietà sopra gli accessori comuni del fabbricato tali per legge o per destinazione.*

La vendita è stata altresì fatta ed accettata a tutti i patti e le condizioni contenuti o richiamati nel Rogito di Provenienza Notaio in data 8.11.1954 N. 2317 di Rep. Trascritto a Bologna il 1.12.1955 Art. 10456.”

ALTRI VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell’immobile. In ogni caso si segnala che l’Amministratore del condominio non ha fornito allo scrivente alcun documento contabile.

CONFINI

Unicamente da Rogito di Compravendita si è riscontrato che “*l’U.I. in parola confina con ragioni comuni, ragioni, ragioni, salvo altri, ecc.*”.

PROPRIETÀ

Il bene appartiene a: nata a il 08/01/1963

PROVENIENZA DEL BENE

L’immobile pignorato è pervenuto all’esecutato con Atto di Vendita a rogito del Dott., Notaio iscritto al collegio notarile del Distretto di, Trascritto a il 19/12/1991 n. 24758 particolare e n. 36514 generale.

In seguito, la piena esclusiva proprietà è passata alla come risulta da Ispezione Ipotecaria Reg. Gen. 15198, Reg. Part. 10610 AdE Ufficio di Bologna presentata il 5.4.2001 inerente “Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione di Beni”, e successiva Ispezione Ipotecaria Reg. Gen. 39475, Reg. Part. 25918 AdE Ufficio di Bologna presentata il 10.8 2001 inerente “Atto di Conferma”, come di seguito meglio esplicitato:

Con riferimento a tutti i beni della Esecuzione Immobiliare, da Atto di Provenienza redatto dal Dott., Notaio iscritto al collegio notarile del Distretto di, Trascritto a il 19/12/1991 n. 24758 particolare e n. 36514 generale risulta che: “..... *ha venduto a che hanno acquistato, pro-in-diviso ed in parti uguali tra loro.*

Da Atto di Provenienza redatto dal, Notaio iscritto al collegio notarile del Distretto di, Trascritto a il 10/08/2001 n. 25918 particolare e n. 39475 generale risulta che:”*LA SIGNORA DOPO AVER PREMESSO: - CHE CON ALIENAZIONE CONTENUTA NEL VERBALE DI SEPARAZIONE PERSONALE CONSENSUALE DEL TRIBUNALE CIVILE DI IN DATA 21 MARZO 2001, OMOLOGATO IN DATA 27 MARZO 2001, R.G. 2429/01, REP. N. 1640/B, REGISTRATO A - 4^ UFFICIO DELLE ENTRATE - IL 4 APRILE 2001 AL N. 2784 E TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI - SERVIZIO DI PUBBLICITA IMMOBILIARE - IL 5 APRILE 2001 ALL'ART. 10610, LA STESSA SIGNORA AVEVA ACQUISTATO, DAL MARITO SIGNOR, LA QUOTA DI COMPROPRIETA IN RAGIONE DI UN MEZZO (GIA SPETTANDO ALL'ACQUIRENTE IL RESIDUO MEZZO) SULL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B); - CHE NEL SUDDETTO VERBALE VENIVANO RESE IN MODO INIDONEO LE DICHIARAZIONI DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47; - CHE, TUTTAVIA, L'OMISSIONE DELLE ESATTE DICHIARAZIONI E MENZIONI DICUI SOPRA NON DIPENDEVA*

DALL'INSUSSISTENZA DELLA LICENZA EDILIZIA OVVERO DAL FATTO CHE LA COSTRUZIONE FOSSE STATA INIZIATA SUCCESSIVAMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967; - CHE L'ART. 40, COMMA 3 DELLA SOPRACITATA LEGGE N. 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985 CONSENTE, RICORRENDO LE CIRCOSTANZE SUDDETTE, LA CONFERMA DELL'ATTO MEDIANTE ATTO SUCCESSIVO, ANCHE AD OPERA DI UNA SOLA DELLE PARTI; LA STESSA SIGNORA NELLA QUALITÀ DI PARTE ACQUIRENTE DEL SOPRA CITATO VERBALE DEL TRIBUNALE CIVILE DI IN DATA 21 MARZO 2001, HA DICHIARATO DI CONFERMARE E CONVALIDARE AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 L'ATTO MEDESIMO, RENDENDO LE DICHIARAZIONI PREVISTE DALL'ART. 40 CITATO.”

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto, così come riportato sull'Atto di Compravendita, hanno dichiarato di essere liberi da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella Relazione Notarile Ventennale agli atti:

- *“I diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Imola (BO) alla Via Emilia n. 356 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 153 particella 223 sub. 22 natura A, sono pervenuti alla signora in regime di separazione di beni, con il verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni del*

Tribunale Civile di del 27/3/2001 repertorio n. 2429/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di il 5/4/2001 ai nn. 15198 registro generale e 10610 registro particolare e successivo atto di conferma per notaio del 3/8/2001 repertorio n. 7400, trascritto presso la stessa Conservatoria il 10/8/2001 ai nn. 39475 registro generale e 25918 registro particolare.”

- *“**iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 34164 registro particolare n. 9004 del 9/6/2005 di euro 97.500,00 a favore con sede in Milano codice fiscàl,03910420961, domicilio ipotecario eletto in Bologna - Via Ercolani n. 4/E contronata a Imola l’8/1/1963, quale terza datrice di ipoteca e, in qualità di debitore non datore di ipoteca , in virtù di atto per notar del 31/5/2005 repertorio n. 142658. Mutuo fondiario di euro 65.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell’unità immobiliare in Imola, alla Via Emilia Levante n. 356, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 153 particella 223 sub. 22 natura A4 di 5,5 vani.”*
- *“**iscrizione ipoteca giudiziale** registro generale n. 56986 registro particolare n. 14022 del 25/9/2007 di euro 70.000,00 a favore con sede in codice fiscale, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Rizzoli n. 34 contro, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale didel 14/9/2007 repertorio n. 862. A garanzia della somma*

di euro 60.066,13. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Imola, alla Via Emilia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 153 particella 223 sub. 22 natura A4 di 5,5 vani.”

- **“iscrizione ipoteca giudiziale** registro generale n. 5248 registro particolare n. 1059 del 24/1/2008 di euro 80.000,00 a favore con sede in Milano codice fiscale domicilio ipotecario eletto in Milano Via della Moscova n. 33 contro in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di del 21/12/2007 repertorio n. 43700/2007. A garanzia della somma di euro 47.099,99. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Imola, alla Via Emilia Levante n. 356, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 153 particella 223 sub. 22 natura A4 di 5,5 vani.”
- **“iscrizione ipoteca giudiziale** registro generale n. 18391 registro particolare n. 3593 del 25/3/2008 di euro 25.000,00 a favorecon sede in..... codice fiscale , domicilio ipotecario eletto in Imola Via Appia n.38 presso lo Studio Leg. contro in virtù di decreto ingiuntivo del Bologna del 12/2/2008 repertorio n. 57/2008. A garanzia della somma di euro 22.835,87. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Imola, alla Via Emilia Levante n. 356, distinta al Catasto Fabbricati al foglio153 part. 223 sub. 22 natura A4 di 5,5 vani.
- **“trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. 30858 registro particolare n. 18588 del 29/6/2010 a favore

..... con sede in codice fiscale
....., contro, in virtù di atto
degli *Ufficiali Giudiziari di Imola del 19/5/2010 repertorio n. 726.*
Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Imola,
alla Via Emilia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 153
particella 223 sub. 22 natura A4.”

- **“Trascrizione Verbale di pignoramento immobili registro generale**
n. 23295/ registro particolare 16623 del 09/05/2022 Atto
Giudiziario dell'UNEP Corte d'Appello di del
07/04/2022 rep. n. 3466. Emesso dall'Ufficiale Giudiziario di
..... a favore di a contro
..... Grava la quota intera della piena proprietà degli
immobili siti in Comune di Imola, distinti nel NCEU al Fg. 153
mappale 223 sub. 22. Contro

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad
Imposta Ipotecaria e Catastale e comunque con me modalità che saranno
previste dalla normativa vigente al momento del trasferimento di proprietà.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO)
e dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) dello stesso, risulta quanto
segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale l'area su cui insiste la porzione di
fabbricato ricade in:

Art. 5.2.2 – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO 1. Fanno parte del sistema insediativo storico: • i centri e i nuclei storici (ACS_A1); • gli agglomerati d'interesse storico-architettonico (ACS_A2); • immobili ricadenti in territorio urbanizzato identificati dal RUE come “beni culturali”. • immobili ricadenti nel territorio rurale, identificati dal RUE come “beni culturali”. La norma relativa è declinata al Capo 5.6. 2. I Comuni possono singolarmente apportare, tramite variante al RUE, variazioni alle categorie e alle destinazioni previste per i singoli immobili. È invece riservata a un'elaborazione federata del RUE la rivisitazione complessiva di criteri, metodi e prescrizioni relative agli ambiti complessivi del sistema insediativo storico. 3. Il PSC individua ai sensi dell'art. A-7 della LR 20/2000 i seguenti perimetri: • centri storici e nuclei di interesse storico architettonico (ACS_A1) • agglomerati d'interesse storico-architettonico (ACS_A2). 4. Il PSC persegue in tali aree il miglioramento della qualità ambientale del centro storico, lo sviluppo di attività economiche e sociali, la tutela e valorizzazione del tessuto storico, il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio. 5. In tali aree sono vietati la modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia nonché i manufatti isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale; ogni modifica della destinazione d'uso deve tenere conto della rilevanza rispetto alle finalità di cui al comma precedente; è vietato l'aumento delle volumetrie esistenti, fatti salvi eventuali adattamenti conseguenti al rispetto delle normative antisismiche o a necessità connesse al contenimento o produzione dell'energia ed è vietata altresì l'edificazione degli spazi liberi destinati ad usi urbani o collettivi, oltre a quelli di pertinenza dei complessi

insediativi storici. 6. Ai sensi dei commi 4 e 6 del citato art. A-7 della LR 20/2000 e smi, il PSC prevede, in ambiti puntualmente determinati e per motivi di pubblico interesse (motivati da appropriate analisi storico-architettoniche), interventi che derogano in tutto o in parte da quanto previsto ai commi precedenti. 7. Il PSC demanda al RUE l'individuazione, nell'ambito dei centri storici o all'interno di nuclei di valore storico, delle parti di edificazioni prive di caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali ai fini della eliminazione dagli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. 8. Il RUE disciplina gli interventi nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo recependo ed eventualmente integrando la normativa prevista dai PRG previgenti.

INTERVENTI PER MOTIVI DI INTERESSE PUBBLICO EDIFICAZIONI INCONGRUE Art. 5.2.3 – **AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC)** 1. Sono le parti del territorio (ai sensi dell'art. A-10 LR 20/ 2000) totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. 2. Negli AUC il PSC persegue i seguenti obiettivi: - mantenimento e qualificazione degli attuali livelli di servizi e, ove necessario, incremento delle dotazioni territoriali; - miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano; - equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili; - qualificazione funzionale ed edilizia, favorendo interventi di recupero e sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e

della risposta sismica; - valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni fra l'area urbana e le principali risorse ambientali attorno a essa. Per gli assi o gli ambiti urbani nei quali si concentrano funzioni di servizio complementari alla residenza, possono essere favoriti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, anche con moderati incrementi della densità, purché accompagnati da un incremento e qualificazione degli spazi pubblici. Gli interventi di questa natura dovranno essere assoggettati dal RUE a intervento diretto convenzionato (IDC). 3. Il RUE disciplina le trasformazioni edilizie ammissibili anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nelle diverse sottoclassi, tenuto conto anche delle diverse caratteristiche di ogni Comune e dei PRG previgenti; il RUE salvaguarda gli accordi tra AC e privati sottoscritti in ordine ad aree comprese negli AUC. 4. I lotti inediti o parzialmente edificati posti all'interno degli AUC, anche derivanti da mancate attuazioni dei PRG previgenti sono disciplinati dal RUE in ordine: - alla loro edificabilità o meno; - alla destinazione delle aree private non edificabili; - alle destinazioni d'uso, ai parametri e alle modalità d'intervento per l'edificato e per l'edificabile, prevedendo l'attuazione mediante Intervento Diretto Convenzionato (IDC) in caso di necessarie qualificazioni e integrazioni delle urbanizzazioni e/o delle opere per la sostenibilità dell'intervento. Gli incrementi di densità sono ammessi solo nei sotto-ambiti non saturi e finalizzati prioritariamente a colmare carenze pregresse di dotazioni territoriali o ad eliminare eventuali criticità viabilistiche.

5. Il RUE può consentire inoltre capacità aggiuntive rispetto a quelle esistenti, previa verifica delle urbanizzazioni, anche al fine della sicurezza

*antisismica e del risparmio energetico. MODESTA CAPACITÀ AGGIUNTIVA 6. Il Comune può prevedere, attraverso il POC, limitate integrazioni per il consolidamento e la funzionalità degli AUC esistenti, anche con il ricorso alla CEC disponibile 7. Non sono ammissibili attività rumorose, inquinanti e in conflitto con il carattere prevalentemente residenziale. 8. In sede di POC, in caso sia motivato dalla particolare conformazione urbanistica, edilizia e proprietaria possono essere previste trasformazioni urbanistiche comprendenti sia aree ricadenti in Ambiti Urbani Consolidati (AUC) sia in aree ricadenti in Ambiti per nuovi insediamenti (ANS). In tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile definita dal RUE per gli Ambiti urbani consolidati e i diritti edificatori spettanti agli Ambiti per nuovi insediamenti, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel rispetto degli indici di sostenibilità nelle zone ANS e in presenza di dotazioni nelle zone AUC. 9. Il PSC demanda al RUE la classificazione degli ambiti urbani consolidati secondo le seguenti classi: •**AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC_A):** Ambiti consolidati di buona o discreta qualità insediativa caratterizzati dalla prevalenza di funzioni residenziali e da una sufficiente dotazione di servizi e spazi pubblici;*

Secondo il RUE l'edificio in cui è posta la U.I. fabbricato ricade in:

TITOLO 15 – INTERVENTI DI DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO CAPO 15.1 (P) – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO Art. 15.1.1 – ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017) 1. Gli elementi

del territorio urbanizzato facente parte del sistema insediativo storico nel Comune di Imola sono i seguenti: • a) ACS_A1: Centri storici e nuclei storici: Imola, Sasso Morelli (individuati nella Tavola 1a); • b) ACS_A2: Agglomerati di interesse storico e architettonico: Pieve S. Andrea (individuati nella Tavola 1a); • c) Edifici d'interesse storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico (in territorio urbanizzato, individuati alla Tav.3); • d) Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (individuati nella Tavola 1a); • e) Immobili soggetti a tutela ai sensi del Titolo I Capo I DLgs. 42/2004. Gli elementi di cui alle lettere c), d) ed e) costituiscono i "beni culturali" ai fini dell'applicazione della normativa del Tomo III Sezione Intercomunale. 2. Le unità di spazio, comprendenti unità edilizie e di spazio scoperto, di cui al comma 1 lettere a) e c) sono classificate puntualmente nelle Tavole 2a e 3 del RUE sulla base delle loro caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e disciplinate dall'Allegato 2 del Tomo III. Valgono inoltre, ad integrazione, le disposizioni generali di cui al Capo 3.4 del Tomo III Sezione Intercomunale. 3. Gli edifici di cui al comma 1 lettera b) sono soggetti alla disciplina di cui all'art.3.3.3 Tomo III Sezione Intercomunale. Valgono inoltre, ad integrazione, le disposizioni generali di cui al Capo 3.4 Tomo III Sezione Intercomunale. 4. Gli edifici e manufatti storici del territorio rurale di cui al comma 1 lettera d) sono identificati con apposita numerazione nella Tavola 1a del RUE alla quale corrisponde specifica scheda descrittiva contenuta nell'Allegato 4 del Tomo III. Sulla base delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali indicate nelle schede, gli interventi su tali immobili sono disciplinati dall'Allegato 3 del Tomo III.

Valgono inoltre, ad integrazione, le disposizioni generali di cui al Capo 4.3 del Tomo III Sezione Intercomunale. 5. Le destinazioni ammissibili per i singoli edifici sono specificamente individuate con lettera e numero in ogni scheda con suddivisione per classe di appartenenza. 6. Gli immobili tutelati ai sensi del Titolo I Capo I del DLgs.42/2004 sono comunque soggetti ai limiti e alle procedure previste da tale decreto. 7. Per il decoro urbano deve inoltre essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sez. Intercomunale.

Art. 15.1.2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI USI AMMESSI 1. L'utilizzazione per "d1) attività manifatturiere artigianali e industriali" è ammessa solo se già in atto e nei limiti della Su impegnata alla data di adozione del RUE. 2. Per le unità edilizie con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tavola 2a, è ammesso il cambio d'uso tra quelli compatibili indicati nelle schede dell'All. 2 con esclusione al piano terra delle abitazioni e relativi servizi, di autorimesse e garage, degli uffici bancari e assicurativi, nonché di quelli per attività di intermediazione e servizi (a1, a2, b3, c1), Tale esclusione non vale per gli edifici vincolati ai sensi del DLgs. 42/04 3. Per tutte le unità edilizie in zone ACS_A1 e ACS_A2 non è ammessa la destinazione "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili".

Art. 15.2.1 – CLASSIFICAZIONE aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019) 1. Le zone del territorio urbanizzato facente parte degli ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale nel Comune di Imola sono individuate nella Tavola 1a come segue: AUC_A1: Ambiti urbani consolidati costituiti

da nuclei compatti (art.15.2.2); AUC_A2: Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti (art.15.2.3); AUC_A3: Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde/parco privato (art.15.2.4); AUC_A4: Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi o titoli convenzionati (art.15.2.5); AUC_B: Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (art.15.2.6). 2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli seguenti, per EDIFICIO RESIDENZIALE si intende l'edificio tipo logicamente conformato per destinazioni prevalentemente residenziali. 3. Per EDIFICIO SPECIALISTICO si intende l'edificio tipo logicamente conformato per destinazioni non residenziali. 4. Per il decoro urbano deve essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sezione Intercomunale. Art.15.2.2 – AUC_A1: AMBITI URBANI CONSOLIDATI COSTITUITI DA NUCLEI COMPATTI aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017) aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019) 1. DEFINIZIONE: Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione. 2. USI AMMESSI: PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI: • FUNZIONE RESIDENZIALE: a1) Residenza ordinaria; a2) Residenze collettive o specialistiche; • FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a: b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b4) Artigianato di servizio; b5) Artigianato laboratoriale; b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche; b10) Servizi parascolastici per l'infanzia; b11) Attività socio-assistenziali; • FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a: c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione • FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a: d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita; • DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE: g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g1.5) Luoghi di culto; g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia; g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche; g2.5) Luoghi di culto.

La normativa citata non contiene particolari prescrizioni influenti sulla determinazione del valore dei beni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 25/11/2022, codice identificativo 03277-379941-2022 dall'Ing., numero di accreditamento 03277, valevole sino al giorno 25/11/2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da Accesso Atti al Comune di Imola si sono reperiti i seguenti documenti:

- ART. 26 L. 47/85 per Modifiche Interne PG 39838/92 del 24.12.1992 e relativa documentazione autorizzativa strutturale, presentato da
- DIA per Manutenzione Straordinaria all'intero edificio con interventi a impiantistica comune, reti scarico, coperto, facciate PG A 2004 n. 637 del 2004, presentato dal Condominio
- Licenza originaria di Costruzione dell'edificio PG 8493-816 del 26.7.1956 e relativa Abitabilità, rilasciata a

Lo Stato Legittimo rinvenuto al Comune di Imola (BO), risulta rispondente allo stato dei luoghi.

Non altrettanto si è riscontrato per la Planimetria Catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova in Località Imola (BO) in Via Emilia 356.

Il **fabbricato**, anni 40-50, con PT a negozi + 3 Piani a residenza, in tipica architettura bolognese è inserito nel centro storico cittadino, risulta esternamente finito ad intonaco e si presenta in buone condizioni di manutenzione, con ingresso diretto sulla v. Emilia.

La **struttura** portante del fabbricato risulta in muratura portante e fondazioni di c.a.. I solai sono in latero-cemento. Il coperto, a falde e coppi, ha struttura in legno.

L'Unità **Immobiliare** oggetto di stima è posta al Piano Terzo. La disposizione dei vari ambienti è articolata come segue: dall'ingresso si accede a due disimpegni che distribuiscono verso la cucina-pranzo di circa 18,20 mq, con il soggiorno di circa 24,10 mq, con due camere da letto rispettivamente di circa 16,04 e 19,10 mq questa con guardaroba di circa 3,30 mq, oltre a grande bagno non finestrato di circa 6,92 mq. Presente ripostiglio di circa 2,26 mq..

L'altezza interna netta di vano è 2,84 m.

Finiture. L'U.I. presenta una pavimentazione in parquet di qualità e piastrelle di ceramica di grandi dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nelle pareti del bagno presente rivestimento in piastrelle di ceramica per una altezza di circa 2,00 m. Le finestre e portefinestre si presentano con telaio a taglio termico in pvc e vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato mentre alla porta di ingresso è presente una porta blindata; sia le porte che le finestre sono in ottime condizioni.

Impianti. L'alloggio è dotato di un sistema combinato di riscaldamento e produzione di ACS autonomo mediante caldaia marca Arca mod. Pixel e la distribuzione avviene sottotraccia, sino ai radiatori in ghisa. L'impianto elettrico, di qualità, si sviluppa sottotraccia.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Per l'U.I. oggetto della presente perizia non sono state rinvenute le certificazioni di Conformità Impiantistiche ex L.46/90 e L. 10/91.

Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non

regolari, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile, gli organi della Procedura Esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ...” ed in particolare all'Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- il terrazzo, il balcone, i patii sono computati al 30%, qualora direttamente comunicante con l'U.I;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al 50%, qualora direttamente comunicante con l'U.I;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al 25%, qualora non comunicante con l'U.I;
- le superfici scoperte intese come pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare computate nella misura del 10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Particella/Sub.	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. (mq)
223/22	Unità principale	123	1	123
	Cantina	Compresa con superficie parametrizzata		/

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una Procedura Esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di

vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 8 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 C.C.). Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo,

in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAP*).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto riscontrato in luogo e prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore che segue.

U.I. residenziale	A corpo	= €	265.000
-------------------	---------	-----	---------

STIMA PER L'INTERO

Detraendo il 15% circa (€ 39.750) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene € 225.250 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di **€ 226.000**.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:

€ 226.000 (euro duecentoventiseimila/00)

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e auspicando di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, lì 28 dicembre 2022

DOTT. ING. MASSIMO DI MARCO
Studio di Architettura Ingegneria Urbanistica Energia in Bologna - Italy

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco

ELENCO ALLEGATI

1. Visura Catastale
2. Estratto di Mappa Catastale
3. Planimetria Catastale
4. Planimetria Stato Legittimo
5. Titoli di Provenienza (n. 3 atti)
6. Inquadramento Territoriale
7. Documentazione Fotografica
8. Relazione Notarile Ventennale
9. APE

Consegnati a parte

- Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per Esterno (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- 2 Originali firmati e timbrati dell'APE
- n.1 CD-ROM contenente perizia (pdf e word), perizia senza nomi (pdf e word), Allegato "A" senza nomi (word), Allegato "G" (word), Piante (pdf), documentazione fotografica (pdf) e, Certificazione Energetica (pdf), Certificazione Energetica senza nomi(pdf).