
TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare
109/2022 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

omissis

omissis

LOTTO UNICO

Perizia privacy

INDICE

Premessa.....	3
Dati di pignoramento.....	5
Consistenza e ubicazione immobile.....	5
Identificazione catastale.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Confini.....	10
Proprietà.....	10
Provenienza del bene.....	10
Formalità' pregiudizievoli.....	12
Vincoli e oneri.....	13
Regime fiscale.....	14
Indagine amministrativa.....	14
Certificazione energetica.....	14
Stato di occupazione.....	17
DESCRIZIONE.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Conformità impianti.....	18
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
indice allegati.....	22

PREMESSA

All'udienza del 14/02/2022, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2022 accettava l'incarico prestando giuramento di rito telematicamente.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione convocava lo scrivente Dott. Arch. Rocco Guerra, in qualità di Ausiliario del G.E., affidandogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 Il co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o altri diritti reali o parziali;
3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.2923 c.c. 3 comma;
4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata dalla quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;
7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;
10. depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;
11. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma onnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E. dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso.

La proprietà oggetto di esecuzione è stata visionata svolgendo le opportune operazioni di rito, il giorno 18 ottobre 2022.

Dal sopralluogo si è riscontrato che la proprietà pignorata è costituita dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Abitazione** con corte esclusiva sita al primo terra e primo, in Imola (BO), alla Via Ponticelli Pieve n.23,
identificato catastalmente al **foglio 189 p.IIa 115 sub 7-8.**
- **Bene N° 2 – Deposito** sviluppato a primo terra e primo, in Imola (BO), alla Via Ponticelli Pieve n.23,
identificato catastalmente al **foglio 213 p.IIa 247 sub 1-3;**
- **Bene N° 3 – Terreni** nel Comune di Imola (BO),
identificato catastalmente al **foglio 189 p.IIa 46, 61, 62 e 116.**

Di tutti i beni pignorati elencati si è ritenuto opportuno costituire LOTTO UNICO composto da abitazione al piano terra e primo con corte esclusiva, deposito e terreni, di seguito descritti:

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili a favore del creditore procedente n. 4399 del 27/04/2022, trascritto il 20/05/2022 registro generale 26330 e part. 18756, come da nota di trascrizione in atti, sono stati sottoposti ad esecuzione in danno dei debitori esecutato i seguenti immobili riportati testualmente a pagina 7 dell'atto:

- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Imola (BO), A/4 Abitazione con corte esclusiva – Fg. 189 P.IIa 115 Sub. 7-8;
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Imola (BO), A/4 Abitazione con corte esclusiva – Fg. 189 P.IIa 115 Sub. 7-8;
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Imola (BO), A/4 Abitazione con corte esclusiva – Fg. 189 P.IIa 115 Sub. 7-8;
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà del deposito sito nel comune di Imola (BO), D/10 Deposito – Fg. 213 P.IIa 247 Sub 1-3;
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà del deposito sito nel comune di Imola (BO), D/10 Deposito – Fg. 213 P.IIa 247 Sub 1-3;
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà del deposito sito nel comune di Imola (BO), D/10 Deposito – Fg. 213 P.IIa 247 Sub 1-3;
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dei terreni siti nel comune di Imola (BO), Terreni – Fg. 189 P.IIa 46, 61, 62 e 116.
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dei terreni siti nel comune di Imola (BO), Terreni – Fg. 189 P.IIa 46, 61, 62 e 116.
- ***omissis*** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dei terreni siti nel comune di Imola (BO), Terreni – Fg. 189 P.IIa 46, 61, 62 e 116.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Bene N° 1 – Abitazione

Bene	Piano	Superficie Netta	Superficie Lorda
ABITAZIONE	TERRA	142,31 mq	178,53 mq
	PRIMO		
	PORTICO (PIANO T)		53,17 mq
	TERRAZZO (PIANO 1)		3,41 mq

Bene N° 2- Deposito

Bene	Piano	Superficie Netta	Superficie Lorda
DEPOSITO	TERRA	76,81 mq	85,41 mq
	PRIMO		
	TETTOIA (T)		56,89 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
189	115	7-8	A/4	3	6 vani	Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte: 108 m ²	Euro 340,86	T - 1
213	247	1-3	D/10	-	-	-	Euro 154,94	T - 1

Catasto terreni (CT)						
Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
189	46	-	Incolt. 2 Prod.	1 ha 9 are 53 ca	Euro 2,83	Euro 1,70
189	61	-	Prato 2	0 ha 28 are 0 ca	Euro 6,94	Euro 4,34
189	62	A B C	Frutteto 3 Pascolo 1 Prato 2	0 ha 1 are 40 ca 0 ha 10 are 25 ca 0 ha 8 are 71 ca	Euro 1,94 Euro 1,22 Euro 2,16	Euro 1,01 Euro 0,48 Euro 1,35
189	116	-	Seminativo 5	4 ha 40 are 54 ca	Euro 86,46	Euro 113,76

Corrispondenza catastale

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi del bene NON E'CONFORME rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate. La difformità riguarda un ampliamento nella zona terrazzo a piano primo con creazione di un vano adibito a camera e diversa distribuzione interna, apertura di un

lucernario su soffitto e accesso diretto sul terrazzo. Sarà quindi necessario eliminare l'ampliamento nella zona terrazzo per ripristinare la situazione conforme alle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria catastale del foglio 189 particella 115 sub. 7-8 – Abitazione

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di IMOLA (Codice:E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 189 Particella: 115 Sub.: 7
--	---

INTESTATO												
1												
(1) Proprieta' 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		189	115	7 8			A/4	3	6 vani	Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 108 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA PONTICELLI PIEVE n. 23 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune E289 - Foglio 189 - Particella 115												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2005

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		189	115	7 8			A/4	3	6 vani		Euro 340,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 Pratica n. B00142021 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18155.1/2005)
Indirizzo VIA PONTICELLI PIEVE n. 23 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune E289 - Foglio 189 - Particella 115												

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/07/2004

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		189	115	8 7			A/4	3	6 vani		Euro 340,86	VARIAZIONE del 27/07/2004 Pratica n. B00146543 in atti dal 27/07/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 11901.1/2004)
Indirizzo VIA PONTICELLI PIEVE n. 23 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune E289 - Foglio 189 - Particella 115												

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2001

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		189	115	7 8			A/4	2	6 vani		Euro 291,28 L. 564.000	VARIAZIONE del 07/08/2001 Pratica n. 230908 in atti dal 07/08/2001 DIVISIONE-FUSIONE (n. 8690.1/2001)
Indirizzo VIA PONTICELLI PIEVE n. 23 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita validati												
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:												

Situazione degli intestati dal 25/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA Atto del 25/09/2001 Pubblico ufficiale TASSINARI INNOCENZO Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 115710 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27476.1/2001 Reparto PI di BOLOGNA - Pratica n. 312674 in atti dal 25/10/2001						

Situazione degli intestati dal 07/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' fino al 25/09/2001	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 07/08/2001 Pratica n. 230908 in atti dal 07/08/2001 DIVISIONE-FUSIONE (n. 8690.1/2001)						

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 189 Particella 115 Subalterno 2, Foglio 189 Particella 115 Subalterno 3, Foglio 189 Particella 115 Subalterno 7.

Cronistoria catastale del foglio 213 particella 247 sub. 1-3 – Deposito

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di IMOLA (Codice:E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 213 Particella: 247 Sub.: 1
--	---

INTESTATO												
1												
(1) Proprieta' 1/1												
Unità immobiliare dal 08/04/2002												
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		213	247	1 3			D/10				Euro 154,94	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2002 Pratica n. 103813 in atti dal 08/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3810.1/2002)
Indirizzo VIA PONTICELLI PIEVE n. 23 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E289 - Foglio 213 - Particella 247
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2001

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		213	247	1 3			D/10				Euro 154,94 L. 300.000	COSTITUZIONE del 06/04/2001 Pratica n. 105526 in atti dal 06/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1103.1/2001)
Indirizzo		VIA PONTICELLI PIEVE n. 23 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 25/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/09/2001 Pubblico ufficiale TASSINARI INNOCENZO Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 115710 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27476.1/2001 Reparto PI di BOLOGNA - Pratica n. 312674 in atti dal 25/10/2001			
Situazione degli intestati dal 06/04/2001			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' fino al 25/09/2001
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 06/04/2001 Pratica n. 105526 in atti dal 06/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1103.1/2001)			

Cronistoria catastale del foglio 189 particella 46 - Terreno

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di IMOLA (Codice:E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 189 Particella: 46
---	--

INTESTATO		(1) Proprietà' 1/1
-----------	--	--------------------

Unità immobiliare dal 21/07/1982		
----------------------------------	--	--

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	189	46		-	INCOLT PROD 2	1 9 53		Dominicale Euro 2,83 L. 5.477	Agrario Euro 1,70 L. 2.286	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 10/04/1983 (n. 76783)		
Notifica		Partita										
Annotazioni		Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:189 Particella:95 ;										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	189	46		-	INCOLT PROD 2	1 17 39		Dominicale L. 5.870	Agrario L. 3.522	Impianto meccanografico del 31/08/1969		
Notifica		Partita										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/09/2001 Pubblico ufficiale TASSINARI INNOCENZO Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 115710 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27476.1/2001 Reparto PI di BOLOGNA - Pratica n. 312674 in atti dal 25/10/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/03/1963 (antecedente all'impianto meccanografico)			
---	--	--	--

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 25/09/2001
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 23/03/1963 Pubblico ufficiale BERTI CERONI A Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 5063 - UR Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 136 n. 2170 registrato in data 09/04/1963 - Volume n. 61772 in atti dal 28/03/1972			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
--	--	--	--

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 2/12 fino al 23/03/1963
2			(1) Proprietà' 2/12 fino al 23/03/1963
3			(1) Proprietà' 2/12 fino al 23/03/1963
4			(1) Proprietà' 3/12 fino al 23/03/1963
5			(1) Proprietà' 3/12 fino al 23/03/1963
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 31/08/1969			

Cronistoria catastale del foglio 189 particella 61 - Terreno

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di IMOLA (Codice:E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 189 Particella: 61
---	--

INTESTATO		(1) Proprietà' 1/1
-----------	--	--------------------

Unità immobiliare dal 23/10/2003		
----------------------------------	--	--

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	189	61		-	PRATO 2	28 0	BA2B	Dominicale Euro 6,94	Agrario Euro 4,34	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/1990 Pratica n. 271522 in atti dal 23/10/2003 MOD. 26 PROT. 1828/90 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 1828.1/1990)		
Notifica		Partita										
Annotazioni		di stadio: VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio:189 Particella:52 ; Foglio:189 Particella:57 ; Foglio:189 Particella:62 ; Foglio:189 Particella:87 ; Foglio:189 Particella:99 ; Foglio:189 Particella:100 ; Foglio:213 Particella:4 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico			
---	--	--	--

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	189	61		-	SEMINATIVO 3	28 0	BA2B	Dominicale Euro 20,68 L. 40.040	Agrario Euro 13,74 L. 26.600	Impianto meccanografico del 31/08/1969		
Notifica		Partita										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 25/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/09/2001 Pubblico ufficiale TASSINARI INNOCENZO Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 115710 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27476.1/2001 Reparto PI di BOLOGNA - Pratica n. 312674 in atti dal 25/10/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/03/1963 (antecedente all'impianto meccanografico)				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 25/09/2001
DATI DERIVANTI DA				Atto del 23/03/1963 Pubblico ufficiale BERTI CERONI A Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 5063 - UR Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 136 n. 2170 registrato in data 09/04/1963 - Volume n. 61772 in atti dal 28/03/1972
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 3/12 fino al 23/03/1963
2				(1) Proprieta' 3/12 fino al 23/03/1963
3				(1) Proprieta' 3/12 fino al 23/03/1963
4				(1) Proprieta' 2/12 fino al 23/03/1963
5				(1) Proprieta' 2/12 fino al 23/03/1963
DATI DERIVANTI DA				Impianto meccanografico del 31/08/1969

Cronistoria catastale del foglio 189 particella 62 – Terreno

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di IMOLA (Codice:E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 189 Particella: 62
---	--

INTESTATO												
Unità immobiliare dal 23/10/2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/1990 Pratica n. 271522 in atti dal 23/10/2003 MOD. 26 PROT. 1828/90 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 1828.1/1990)	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
	189	62			A B C FRUTTETO PASCOLO PRATO	3 1 2	1 40 10 25 8 71	BA2B BA2B BA2B	Euro 1,94 Euro 1,22 Euro 2,16	Euro 1,01 Euro 0,48 Euro 1,35		
Notifica										Partita		
Annotazioni										di studio: VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:189 Particella:52 ; Foglio:189 Particella:57 ; Foglio:189 Particella:61 ; Foglio:189 Particella:87 ; Foglio:189 Particella:99 ; Foglio:189 Particella:100 ; Foglio:213 Particella:4 ;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 31/08/1969
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
	189	62		-	VRNETO	3	20 36	BA2B	Euro 15,56 L. 30.133	Euro 15,77 L. 30.540	
Notifica										Partita	8041

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 25/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 25/09/2001 Pubblico ufficiale TASSINARI INNOCENZO Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 115710 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27476.1/2001 Reparto PI di BOLOGNA - Pratica n. 312674 in atti dal 25/10/2001				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/03/1963 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 25/09/2001
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 23/03/1963 Pubblico ufficiale BERTI CERONI A Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 5063 - UR Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 136 n. 2170 registrato in data 09/04/1963 - Volume n. 61772 in atti dal 28/03/1972				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 3/12 fino al 23/03/1963
2				(1) Proprieta' 2/12 fino al 23/03/1963
3				(1) Proprieta' 2/12 fino al 23/03/1963
4				(1) Proprieta' 2/12 fino al 23/03/1963
5				(1) Proprieta' 3/12 fino al 23/03/1963
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 31/08/1969				

Cronistoria catastale del foglio 189 particella 116 – Terreno

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di IMOLA (Codice:E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 189 Particella: 116
---	---

INTESTATO											
Unità immobiliare dal 13/04/2001											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 13/04/2001 Pratica n. 112555 in atti dal 13/04/2001 (n. 112555.1/2001)
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
	189	116		-	SEMINATIVO	5	4 40 54	BA2B	Euro 86,46 L. 167.405	Euro 113,76 L. 230.270	
Notifica										Partita	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:189 Particella:113 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:189 Particella:117 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Situazione degli intestati dal 25/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 25/09/2001 Pubblico ufficiale TASSINARI INNOCENZO Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 115710 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27476.1/2001 Reparto PI di BOLOGNA - Pratica n. 312674 in atti dal 25/10/2001				

Situazione degli intestati dal 13/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 25/09/2001
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 13/04/2001 Pratica n. 112555 in atti dal 13/04/2001 (n. 112555.1/2001)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 21/12/2000 Pratica n. 231221 in atti dal 21/12/2000 (n. 231221.1/2000)
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
	189	113		-	SEMINATIVO	5	5 80 86	BA2B	L. 220.727	L. 290.430	
Notifica										Partita	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:189 Particella:51 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:189 Particella:114 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Situazione degli intestati dal 21/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 13/04/2001
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 21/12/2000 Pratica n. 231221 in atti dal 21/12/2000 (n. 231221.1/2000)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/07/1982										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	189	51		-	SEMINATIVO 5	5 92 0	BA2B	L. 224.960	L. 296.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 10/04/1983 (n. 76783)
Notifica										
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:189 Particella:56;										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	189	51		-	SEMINATIVO 5	6 9 49	BA2B	L. 231.606	L. 304.745	Impianto meccanografico del 31/08/1969
Notifica										
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:										
Atto del 23/03/1963 Pubblico ufficiale BERTI CERONI A Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 5063 - UR Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 136 n. 2170 registrato in data 09/04/1963 - Voltura n. 61772 in atti dal 28/03/1972										

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
						(59) Da verificare fino al 21/12/2000	
DATI DERIVANTI DA							
Impianto meccanografico del 31/08/1969							

CONFINI

L'abitazione confina a nord, ovest e sud con corte esclusiva di pertinenza e a est con altra proprietà.

Il deposito confina a sud, est e ovest con corte esclusiva di pertinenza, a nord con altra proprietà.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono a:

- ***omissis*** (Proprietà 1/3), debitore esecutato
- ***omissis*** (Proprietà 1/3), debitore esecutato
- ***omissis*** (Proprietà 1/3), debitore esecutato

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/3), debitore esecutato
- ***omissis*** (Proprietà 1/3), debitore esecutato
- ***omissis*** (Proprietà 1/3), debitore esecutato

PROVENIENZA DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/2021 a OGGI	***omissis*** Proprietà per 1/3	Accettazione di eredità (per Atto Giudiziario)			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Tribunale Bologna	06/09/2021	452/2021	–
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Tribunale Bologna	28/09/2021	50715	35521	
	omissis Proprietà per 1/3	Accettazione di eredità (per Atto Giudiziario)			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Tribunale Bologna	06/09/2021	452/2021	–
		Trascrizione			
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Tribunale Bologna	28/09/2021	50716	35522		
Gli atti riguardano: Fg. 213 p.lla 247 sub. 1–3, Fg. 189 p.lla 115 sub. 7-8, Fg. 189 part. 46, 61, 62 e 116. NOTA: ***omissis***e ***omissis*** sono figli del de cuius, ***omissis***è la moglie del de cuius.					
Dal 12/11/2018 a 28/09/2021	***omissis*** ***omissis***	Accettazione di eredità (per Atto Pubblico Amministrativo)			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Tribunale Bologna	12/11/2018	6502	–
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Tribunale Bologna	13/12/2018	60268	40153		
Gli atti riguardano: Fg. 213 p.lla 247 sub. 1–3, Fg. 189 p.lla 115 sub. 7-8, Fg. 189 part. 46, 61, 62 e 116. NOTA: ***omissis***e ***omissis*** sono figli del de cuius, minori al tempo della morte del de cuius.					
Dal 25/09/2001 al 12/11/2018	***omissis*** Proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Innocenzo Tassinari	25/09/2001	115710	–
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Bologna	27/09/2001	43536	27476		
Gli atti riguardano: Fg. 213 p.lla 247 sub. 1–3, Fg. 189 p.lla 115 sub. 7-8, Fg. 189 part. 46, 61, 62 e 116.					

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna aggiornate a gennaio 2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bologna il 27/09/2001
Reg. gen.43539 - Reg. part. 8446
Importo: £ 280.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: £ 140.000,00
Rogante: NOTAIO TASSINARI INNOCENZO
Data: 25/09/2001
N° repertorio: 115711
Unità negoziale 1: Imola (BO) A/4 Fg. 189 P.IIa 115 Sub. 7-8, Imola (BO) D/10 Fg.213 P.IIa 247 Sub. 1-3, Imola (BO) T Fg. 189 P.IIa 46-61-62-116
NOTE: estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2013

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bologna il 27/09/2001
Reg. gen. 43540 - Reg. part. 8447
Importo: £ 240.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: £ 120.000,00
Rogante: NOTAIO TASSINARI INNOCENZO
Data: 25/09/2001
N° repertorio: 115712
Unità negoziale 1: Imola (BO) A/4 Fg. 189 P.IIa 115 Sub. 7-8, Imola (BO) D/10 Fg.213 P.IIa 247 Sub. 1-3, Imola (BO) T Fg. 189 P.IIa 46-61-62-116
NOTE: estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2013

- **Ipoteca volontaria** a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Bologna il 20/12/2013
Reg. gen. 46039 - Reg. part. 6694
Importo: € 180.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 100.000,00
Rogante: NOTAIO DAMASCELLI DOMENICO
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 13908/8838
Unità negoziale 1: Imola (BO) A/4 Fg. 189 P.IIa 115 Sub. 7-8, Imola (BO) D/10 Fg.213 P.IIa 247 Sub. 1-3, Imola (BO) T Fg. 189 P.IIa 46-61-62-116

Trascrizioni

- **Atto tra vivi** – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
trascritto a Imola il 27/07/2001
Reg. gen. 35682 - Reg. part. 23418
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Rogante: TASSINARI INNOCENZO
Data: 12/07/2001
N° repertorio: 114263
- **Atto esecutivo cautelare** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
trascritto a Bologna il 20/05/2022
Reg. gen. 26330 - Reg. part. 18756
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BOLOGNA
Data: 27/04/2022
N° repertorio: 4399/2022

VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Bologna il 20/12/2013
Reg. gen. 46039 - Reg. part. 6694
Importo: € 180.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 100.000,00
Rogante: NOTAIO DAMASCELLI DOMENICO
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 13908/8838
Unità negoziale 1: Imola (BO) A/4 Fg. 189 P.IIa 115 Sub. 7-8, Imola (BO) D/10 Fg.213 P.IIa 247 Sub. 1-3, Imola (BO) T Fg. 189 P.IIa 46-61-62-116

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
trascritto a Bologna il 20/05/2022
Reg. gen. 26330 - Reg. part. 18756
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BOLOGNA
Data: 27/04/2022
N° repertorio: 4399/2022

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile non è da assoggettarsi ad i.v.a. come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

In seguito ad istanza di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Imola il sottoscritto ha ottenuto copia della seguente documentazione amministrativa:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3633 prot. n. 12167/86 del 13/06/1989;
- Concessione Edilizia e autorizzazione paesaggistica n. 185 prot. n. 11358 del 02/08/2001;
- DIA n. 934 del 25/10/2001;
- DIA n. 746 del 08/08/2002;
- Agibilità n. 137/2006 prot. n. 32526.

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che gli immobili che compongono il lotto di vendita NON SONO CONFORMI.

La difformità riguarda un ampliamento nella zona terrazzo a piano primo con creazione di un vano adibito a camera e diversa distruzione interna, apertura di un lucernario su soffitto e accesso diretto sul terrazzo. Sarà quindi necessario eliminare l'ampliamento nella zona terrazzo per ripristinare la situazione conforme alle planimetrie agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Imola.

Tali opere sono sanabili a mezzo di SCIA in ottemperanza al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico competente in modo da ripristinare lo stato dei luoghi fedele agli elaborati grafici agli atti dell'Ufficio. I costi da sostenere per la richiesta della SCIA sono:

- Diritti di segreteria
- Onorario tecnico: 3.000,00 € oltre IVA, oneri e spese accessorie

Per quanto concerne i terreni, da Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dal Comune di Imola si evince che:

Foglio 189 P.IIa 46:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- Tav.1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE – AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** (art. 5.6.9);
- Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITÀ CULTURALI E DEI PAESAGGI ricade in zona **Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare** (art. 2.1.16), in parte in zona **Calanchi o aree subcalanchive** (art. 2.1.2), in parte in zona **Fasce di rispetto dei calanchi** (art. 2.1.2), in parte in zona **Sistema forestale e boschivo** (art. 2.1.3) e in parte in zona **Identità culturali – Potenzialità archologica livello 1** (art. 2.2.6);
- Tav. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITÀ E SICUREZZA DEL TERRITORIO ricade in zona **ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche** (art. 3.2.2) Unità Idromorfologica Elementare

non idonea ad usi urbanistici, ricade in parte, in zona **Sistema dei dissesti di versante Frane attive** (art. 3.2.3), in parte in zona **Fasce di salvaguardia delle frane** (art. 3.2.3) e in zona **Vincolo idrogeologico** (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

- Tav.1A **AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI** ricade in parte in zona **TERROTORIO RURALE** (RUE NTA Tomo III Titolo 4) – **AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinare**, in parte in zona **SISTEMA AMBIENTALE – AVN_B – Sistema forestale e boschivo** (PSC NTA art. 2.1.3) e in parte in zona **AVN_C – Calanchi** (PSC NTA art. 2.1.2).

Foglio 189 P.IIa 116:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- Tav.1 **PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO** ricade in parte in zona **SISTEMA AMBIENTALE – Reticolo idrografico minore** (art. 3.1.1);
- Tav.2 **TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI** ricade in zona **Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare** (art. 2.1.16), ricade in parte in zona **Calanchi o aree subcalanchive** (art. 2.1.2), in parte in zona **Fasce di rispetto dei calanchi** (art. 2.1.2), in parte in zona **Sistema forestale e boschivo** (art. 2.1.3) e in parte in zona **Identità culturali – Potenzialità archeologica livello 1** (art. 2.2.6);
- Tav.2 **TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI** ricade in zona **Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E AMBIENTALI-PAESAGGISTICI Alveo attivo – Reticolo idrografico** (PSC NTA art. 3.1.1), in parte in zona **Corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica** (D-Lgs. 42/2004 Art. 142c) (PSC NTA art. 2.1.14) e in parte in zona **Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica** (D. Lgs. 42/2004 Art. 142c) (art. 2.1.14);
- Tav. 3 **TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO** ricade in zona **ACQUA SUPERFICIALI Alveo attivo – Reticolo idrografico** (art. 3.1.1), in parte in zona **ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche** (art. 3.2.2) **Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici**, in parte in zona **ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE – Terrazzi alluvionali** (art. 3.1.9), in parte in zona **Sistema dei dissesti di versante Frane attive** (art. 3.2.3), in parte in zona **Fasce di salvaguardia delle frane** (art. 3.2.3) e in zona **Vincolo idrogeologico** (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

- Tav.1A **AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI** ricade in parte in zona **TERROTORIO RURALE** (RUE NTA Tomo III Titolo 4) – **AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinare**, in parte in zona **SISTEMA AMBIENTALE – AVN_B – Sistema forestale e boschivo** (PSC NTA art. 2.1.3), in parte in zona **AVN_C – Calanchi** (PSC NTA art. 2.1.2), in parte in zona **AVN_F – Fiumi** (PSC NTA art. 3.1.1) e in parte in zona **Fasce di tutela acque pubbliche** (D.Lgs. 42/2004) (PSC NTA art. 2.1.14).

Foglio 189 P.IIa 61:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- Tav.1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE – AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** (art. 5.6.9);
- Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI ricade in zona **Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare** (art. 2.1.16), in parte in zona **Alveo attivo – Reticolo idrografico** (PSC NTA art. 3.1.1), in parte in zona **Corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica** (D.Lgs. 42/2004 Art. 142c) (PSC NTA art. 2.1.14) e in parte in zona **Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica** (D.Lgs. 42/2004 Art. 142c) (PSC NTA art. 2.1.14);
- Tav. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO ricade in zona ACQUA SUPERFICIALI **Alveo attivo – Reticolo idrografico** (art. 3.1.1), in parte in zona **ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche** (art. 3.2.2) **Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici**, in parte in zona **ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE – Terrazzi alluvionali** (art. 3.1.9), in parte in zona **Sistema dei dissesti di versante Frane attive** (art. 3.2.3), in parte in zona **Sistema dei dissesti di versante Fasce di salvaguardia delle frane** (art. 3.2.3) e in zona **Vincolo idrogeologico** (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

- Tav.1A AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE** (RUE NTA Tomo III Titolo 4) – **AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinare**, in parte in zona **SISTEMA AMBIENTALE –AVN_F – Fiumi** (PSC NTA art. 3.1.1) e in parte in zona **Fasce di tutela acque pubbliche** (D.Lgs. 42/2004) (PSC NTA art. 2.1.14).

Foglio 189 P.IIa 62:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- Tav.1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE – AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** (art. 5.6.9);
- Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI ricade in zona **Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare** (art. 2.1.16), in parte in zona **Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica** (D.Lgs. 42/2004 Art. 142c) (art. 2.1.14) e in parte in zona **Fasce di rispetto dei calanchi** (art. 2.1.2);
- Tav. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO ricade in zona ACQUA SUPERFICIALI **Alveo attivo – Reticolo idrografico** (art. 3.1.1), in parte in zona **ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche** (art. 3.2.2) **Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici**, in parte in zona **ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE – Terrazzi alluvionali** (art. 3.1.9), in parte in zona **Sistema dei dissesti di versante Fasce di salvaguardia delle frane** (art. 3.2.3) e in zona **Vincolo idrogeologico** (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

- Tav.1A **AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI** ricade in parte in zona **TERROTORIO RURALE** (RUE NTA Tomo III Titolo 4) – **AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinare** e in parte in zona **Fasce di tutela acque pubbliche** (D.Lgs. 42/2004) (PSC NTA art. 2.1.14).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 13/06/2018, valevole sino al 13/06/2028, codice identificativo n. 02136-044972-2018, redatto dal geom. Mirandola Morgan. In tale certificato si attesta che l'appartamento è posto in Classe Energetica "G".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai debitori esecutati.

DESCRIZIONE

L'unità abitativa oggetto di stima è sita nel comune di Imola (BO), via Ponticelli Pieve n. 23. Trattasi di porzione di fabbricato per civile abitazione dislocata su due piani fuori terra e contigua area esterna di pertinenza. L'immobile è circondato su tre lati da un porticato che ha diretto accesso alla corte sterna esclusiva del bene. Il piano terra è costituito da due ambienti a destinazione cantina e un ripostiglio dal quale si accede a un ulteriore vano cantina e annessa lavanderia posizionati a quota superiore rispetto al resto del piano terra. Al piano primo si accede da una scala esterna che sbarca direttamente nel soggiorno contiguo alla cucina. Dal soggiorno è possibile accedere ad un disimpegno che collega direttamente la zona giorno alla zona notte composta da una camera, uno studio e un bagno. Inoltre, dal disimpegno è possibile accedere a una scala che collega internamente il piano primo con il piano terra. La camera da letto di affaccia su un terrazzo posizionato sul lato nord dell'immobile dove è presente anche un vano ripostiglio.

Al piano primo, in corrispondenza dell'ampliamento volumetrico realizzato sul lato nord del fabbricato, le murature esterne presentano l'installazione del cappotto termico senza rifiniture negli intonaci, con intradosso del solaio lasciato a rustico.

Il deposito oggetto di stima è sito nel comune di Imola (BO), via Ponticelli Pieve n.23. Trattasi di porzione di fabbricato per uso deposito, dislocato su due piani fuori terra e contigua area esterna di pertinenza. Il deposito, di superficie rettangolare, è contiguo con un deposito di uguali dimensioni ma di proprietà altrui. È assente una suddivisione fisica dei due depositi, sebbene ciascuno dei due sia dotato di accesso indipendente dall'esterno attraverso una saracinesca. Il deposito è circondato a sud e ad est da una tettoia in lamiera con altezza media di 3,40 m, oltre la quale si estende una zona di pertinenza esterna di tipo esclusiva dove è ubicato un altro piccolo locale deposito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione

Esposizione: ovest, sud e nord

Altezza interna media: piano terra 2,56; piano primo 2,70

Struttura: muratura

Copertura: tetto a falda

Pareti esterne: mattoni a vista in buone condizioni

Pareti interne: intonacate da ripristinare

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e cotto

Rivestimento wc: ceramica

Porte interne: in legno

Porta ingresso: in legno

Infissi: in legno e doppio vetro con vetrocamera

Impianto di riscaldamento: caldaia interna a piano primo e bombola GPL a piano interrato

Deposito

Esposizione: ovest, sud e est

Altezza interna media: piano terra 3,64; piano primo 2,70

Struttura: muratura

Copertura: tetto a falda

Impianti: assenti

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, in riferimento alla procedura esecutiva oggetto di perizia, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **UNICO LOTTO** di vendita. La presente relazione riguarda il "LOTTO UNICO" che viene posto in vendita per il pieno diritto di Proprietà di 1/1.

STIMA

Bene N° 1 – Abitazione

Dallo studio dei valori OMI, del borsino immobiliare, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è opportuno applicare un valore pari a 1.200,00 €/mq.

<u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</u>	1.200,00 €/mq
--	----------------------

Tale valore di stima attribuito al bene ha subito a monte una decurtazione opportuna per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Il valore, inoltre, tiene conto della superficie scoperta esterna.

Si precisa che per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si è moltiplicato le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare. Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è ritenuto opportuno applicare il DPR 138/1998:

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorde	Coefficiente di ponderazione	Valore ponderato
PRIMO	Terrazzo		3,41 mq	0,30	1,02 mq
	Abitazione	142,31 mq	178,53 mq	1,00	178,53 mq
TERRA	Portico		53,17 mq	0,30	15,95 mq
TOTALE					195,50 mq

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato la superficie complessiva di 195,50 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

$$195,50 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 234.600,00 \text{ €}.$$

Prezzo a base d'asta Bene 1: € 235.000,00

Bene N° 2 – Deposito

Dallo studio dei valori OMI, del borsino immobiliare, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è opportuno applicare un valore pari a 300,00 €/mq.

<u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</u>	300,00 €/mq
--	--------------------

Tale valore di stima attribuito al bene ha subito a monte una decurtazione opportuna per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Il valore, inoltre, tiene conto della superficie scoperta esterna.

Si precisa che per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si è moltiplicato le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare. Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è ritenuto opportuno applicare il DPR 138/1998:

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Valore ponderato
PRIMO	Deposito	76,81 mq	85,41 mq	1,00	85,41 mq
TERRA					
	Tettoia		56,89 mq	0,30	17,07 mq
TOTALE					102,48 mq

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato la superficie complessiva di 102,48 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

$$102,48 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 30.744,00 \text{ €}.$$

Prezzo a base d'asta Bene 2: € 31.000,00

Bene N° 3 – Terreni

Dallo studio dei Valori Agricoli Medi della provincia di Bologna, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare cinque valori distinti in funzione della superficie considerata e della destinazione d'uso:

<u>VALORE UNITARIO (€/ha) di superficie scoperta / INCOLTO</u>	2.500,00 €/ha
---	----------------------

<u>VALORE UNITARIO (€/ha) di superficie scoperta/ PRATO</u>	17.000,00 €/ha
<u>VALORE UNITARIO (€/ha) di superficie scoperta / FRUTTETO</u>	35.000,00 €/ha
<u>VALORE UNITARIO (€/ha) di superficie scoperta / PASCOLO</u>	2.500,00 €/ha
<u>VALORE UNITARIO (€/ha) di superficie scoperta / SEMINATIVO</u>	28.000,00 €/ha

ha subito a monte una decurtazione opportuna per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde di ciascuna superficie scoperta e in funzione delle diverse destinazioni d'uso. Pertanto moltiplicando ciascuna superficie per il rispettivo valore unitario di stima si ottiene:

Foglio	P.IIa	Qualità	Superficie	Valore stima unitario €/ha	Valore stima €
189	46	Incolt.	1,0953 ha	2.500,00 €/ha	4.250,00 €0
189	61	Prato	0,2800 ha	17.000,00 €/ha	4.760,00 €
189	62	Frutteto Pascolo Prato	0,0140 ha 0,1025 ha 0,0871 ha	35.000,00 €/ha 2.500,00 €/ha 17.000,00 €/ha	490,00 € 256,25 € 1.480,70 €
189	116	Seminativo	4,4054 ha	28.000,00 €/ha	113.271,20 €
VALORE DI STIMA TOTALE					124.508,15 €

Prezzo a base d'asta Bene 3: € 124.500,00

Quindi:

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA
Abitazione	fg. 189, p.IIa 115 sub. 7-8	1/1	€ 235.000,00
Deposito	fg. 213, p.IIa 247 sub. 1-3	1/1	€ 31.000,00

Terreni	fg. 189, part. 46, 61, 62 e 116	1/1	€ 124.500,00
VALORE LOTTO UNICO			€ 360.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 13/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

indice allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetria da rilievo
5. Documentazione fotografica
6. Atti di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documentazione amministrativa
9. Valori comparativi
10. APE