

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

Senza nomi

COPIA PER UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n. 36/24 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza: 13.12.2024

promosso da

ore 12:00

Condominio La Corte (Avv. Elena Nanni Avv. Alessandro Pavanello)

contro

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 14.09.2022 nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Massimo di Marco**, con studio in Bologna Galleria Cavour n.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, al n.5014/A, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 36/24** e nell'udienza del **6.9.2024** gli dava

l'incarico di rispondere al seguente **QUESITO**:

- provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 II co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);
- 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 ed 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 fatti, 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 della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al 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 (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) 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 ed 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 con tutti i dati relativi alle parti, oltre a un CD in formato Word e PDF entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata in data **13.12.2024**, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da

pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Il sopralluogo è stato eseguito contestualmente al primo accesso all'immobile il 7.10.2024, **in presenza del Custode Avv. -----**, in possesso delle chiavi consegnate da -----, **ivi presente per conto della Proprietà**, come indicato nel Verbale di Accesso.

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

1. *Dati pignoramento*
2. *Consistenza e ubicazione dell'immobile*
3. *Identificazione catastale*
4. *Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati pignoramento*
5. *Esistenza di parti comuni e servitù*
6. *Altri vincoli e oneri*
7. *Confini*
8. *Proprietà*
9. *Provenienza del bene*
10. *Stato civile al momento dell'acquisto del bene*
11. *Atti pregiudizievoli*
12. *Regime fiscale*

13. *Indagine amministrativa*

14. *Stato di occupazione*

15. *Descrizione del bene*

16. *Conformità impianti*

17. *Consistenza commerciale*

18. *Stima del bene*

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, posto in condominio, si relaziona la **non comoda divisibilità del bene**, trattandosi di U.I. Uso commerciale Negozio con propria distribuzione e dotazioni tecniche indivisibili se non con eccessivi costi.

DATI PIGNORAMENTO

In data 18/12/2023-28/12/2023 veniva notificato per compiuta giacenza atto di pignoramento immobiliare nei confronti di ----- (c.f. -----), in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.----- (R.G.-----), emesso dal Giudice di Pace di Imola in data -----, munito di formula esecutiva in data -----, notificato il ----- unitamente ad un primo atto di precetto, e di successivo atto di precetto rinnovativo notificato il ----- con il quale il ----- Cod. Fisc. ----- intimava il pagamento della somma complessiva di Euro 7.673,71 oltre spese legali successive ed interessi moratori maturati e maturandi, sul seguente bene di proprietà della società ----- sito nel Comune di Imola (Bo), Via Emilia n. 310 – censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Imola così come segue: foglio 153, particella 195, sub.79, categoria C/1, superficie catastale 61 mq., unitamente a frutti, accessori, inerenze e pertinenze, diritti, usi, azioni, servitù attive e passive.

Al fine di soddisfare il proprio credito il Condominio La Corte, con atto notificato alla società debitrice per compiuta giacenza in data -----, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data ----- (Registro Generale n. --- – Registro Particolare n. -----), faceva sottoporre a pignoramento l'immobile di proprietà esclusiva di parte debitrice sito nel Comune di Imola (Bo), Via Emilia n. 310 – censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Imola così come segue: foglio 153, particella 195, sub.79, categoria C/1, superficie catastale 61 mq., unitamente a frutti, accessori, inerenze e pertinenze, diritti, usi, azioni, servitù attive e passive; l'atto di pignoramento è stato restituito dal competente UNEP in data 02/02/2024; nel rispetto del termine di cui all'art. 567, II° co., c.p.c. - parte creditrice in data 15/02/2024 ha provveduto all'iscrizione a ruolo della procedura esecutiva, allegando la nota di trascrizione; in data 15/02/24 è stato notificato mezzo pec l'avviso ai creditori iscritti ex art.498 c.p.c. presso il domicilio dagli stessi eletto;

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare situata in Comune di Imola (BO), in via Emilia n. 308/B, Imola (BO), costituito di Piano Terreno e Piano Sotterraneo, di consistenza 61 mq e superficie catastale 123 mq; piano terreno composto da: unico vano a negozio con scala che porta alla porzione sotterranea magazzino, la quale però risulta adibita a negozio utilizzabile per la vendita, considerate le finiture, l'altezza di vano, le presenti finestre quali superfici illuminanti e ventilanti e la presenza di impianto di riscaldamento.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO), intestati a ----- (C.F./PIVA: -----) con sede in ----- come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	R.C. €	Indirizzo
153	195	79	C/1	10	61 mq	Totale:89 mq	2.227,32	VIA EMILIA LEVANTE n. 310 Piano T-S1

Dati derivati da:

- VARIAZIONE del ----- in atti dal ----- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE NEGOZIO UFFICIO (n. -----)
- VARIAZIONE del ----- Pratica n. ----- in atti dal ----- Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. -----) -----) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione -----, prot. n. -----
Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.L945/1997
- Atto del ----- Pubblico ufficiale ----- Sede SAN LAZZARO DI SAVENA (BO) Repertorio n. ----- - SCISSIONE Nota presentata con Modello Unico n. ----- Reparto PI di BOLOGNA in atti dal -----.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.) la base imponibile risulta, per l'U.I. di categoria C1 (sub 79) di € **128.627,73**.

**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:

- **L'indirizzo della proprietaria risulta da Visura CCIAA come correttamente indicato sul Pignoramento v-----, mentre al Catasto è riportato sede in -----**
- **L'indirizzo del bene ha toponomastica corretta V. EMILIA civ. n. 308/B, non civ. 310 come riportato su Atto di Pignoramento e al Catasto.**

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni e servitù risultano come dalla successione di Atti riportati sulla allegata Relazione Notarile Ventennale del ----- a firma dr.ssa -----
----- che espone:

“Il compendio immobiliare era per titoli ultraventennali, di piena proprietà della Società ”-----.” con sede legale in -----, P. IVA e C.F. -----, con n. iscrizione a Registro Imprese di -----.

Con atto di trasferimento di proprietà immobiliare a seguito di esercizio di opzione di riscatto finale a rogito Notaio -----, del ---, rep. -----, registrato Ufficio Bologna 3 ----- al n. -----, e trascritto a Bologna il - -----, la soc. “-----” ha venduto la piena proprietà del compendio

immobiliare in oggetto alla soc. "-----", con sede in -----P.IVA, C. F. e N. iscrizione a Registro Imprese -----.

Con Atto di Scissione a rogito Notaio -----, registrato e trascritto a Bologna il ----- reg. part., la "-----" si è scissa nella soc. "-----" con sede in -----, P.IVA, C. F. e N. iscrizione a Registro Imprese Bologna -----, trasferendo al quest'ultima la piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto.

In forza di Atto a Rogito Notaio -----, in data ----- registrato a Bologna il -----, la soc. "-----" ha trasferito la propria sede legale da ----- a -----"

ALTRI VINCOLI E ONERI

Da documentazione condominiale pervenuta dall'Amministratore Studio ---- - v. -----), info@-----.com, tel. -----, risulta a carico dell'esecutato i seguenti saldi negativi:

- Gestione Condominiale 2023: – **5221,62 €**, comprensivo delle gestioni precedenti
- Gestione Condominiale 2022: – 3.857,92 €
- Gestione Condominiale 2021: – 3232,14 €

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Come risultanti da Rogito di Compravendita citato sulla allegata Relazione Notarile Ventennale del 4.3.2024 a firma Notaio in Imola -----

PROPRIETÀ

Il bene appartiene a: soc. "-----", P.IVA, C. F. e N. iscrizione a Registro Imprese Bologna ----- con sede in Bologna v. -----

PROVENIENZA DEL BENE

Come da allegata Relazione Notarile Ventennale del 4.3.2024 a firma dr.ssa -----l'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato con Atto di Scissione a rogito Notaio -----, la "-----". si è scissa nella soc. "-----." con sede in -----, trasferendo al quest'ultima la piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto.

In forza di Atto a Rogito Notaio -----, in data -----, registrato a Bologna il -----, la soc. "-----". ha trasferito la propria sede legale da -----a -----

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dato non rilevante trattandosi di persona giuridica

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in parola gravano esclusivamente le formalità indicate nella Relazione Notarile Ventennale allegata ed agli atti:

- ***“ipoteca volontaria*** iscritta a ----- per € 400.000 a favore -----
-----, derivante da contratto di mutuo stipulato con atto Notaio -----
-----debitamente registrato;
- ***Ipoteca legale*** iscritta a ----- per € 121.121 a favore -----
--- derivante da Atto Pubblico Amministrativo del --, rep. -----,
debitamente registrato;
- ***ipoteca giudiziale*** iscritta a ----- per € 8.000 a favore -----
-----, derivante da Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Imola del
-----, debitamente registrato;

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Bologna in data ----- per € 336.901,68 a favore -----, derivante da Atto del medesimo Ente in data -----;
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Bologna in data ----- per € 205.611,70 a favore -----, derivante da Atto del medesimo Ente in data -----;
- **verbale di pignoramento** immobili trascritto a Bologna in data ----- reg. partic., a favore di -----, derivante da Atto Giudiziario in data -----, debitamente registrato
- Che il Notaio ----- che ha redatto la Relazione Notarile Ventennale ha verificato la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.”

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile è soggetta a IVA o all'Imposta di Registro oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, e comunque con le 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.

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 4.12.2024, codice identificativo 04588-635943-2024-Rev01 redatto dal Perito Edile -----, numero di accreditamento -----, valevole sino al giorno 4.12.2034. 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:

- Abitabilità del 5.9.98

- Fine Lavori del 4.9.97 per CIA 32616-97
- Autorizzazione Sismica n. 331-97_12.6.97
- Concessione Edilizia n. 447 del 12.10.95
- Nulla Osta Progetto Apertura Vetrina_20.7.51

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

Altrettanto si è riscontrato per la Planimetria Catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta vuota e 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 308/B, storica via che attraversa il Centro Storico della Città.

Il **fabbricato**, anni 40-50, di impianto metà '800, con PT a negozi + 1 Piano a residenza e sottotetto abitabile in tipica architettura bolognese, 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** del fabbricato risulta in muratura portante e fondazioni in mattoni verosimilmente con opportune rastremature interne ed esterne; i solai sono in latero-cemento. Il coperto, a falde e coppi, ha struttura in legno.

L'**U.I.** oggetto di stima è posta al Piano Terreno. La disposizione dei vari ambienti è articolata come segue: dall'ingresso con ampia vetrina di complessivi mt larg. 3,67 x alt. 2,94 ove è posta la porta di ingresso anche

essa vetrata, si accede a un grande vano a negozio di circa mq. 50, dotato di altra vetrina fissa di mt 1,20 x 2,93 sulla via adiacente; con una scala in ferro, legno e parte in muratura, si scende in un ampio vano sotterraneo di mq circa 45 avente finestra a bocca di lupo di dimensioni largh. 0,95 x altezza 0,80, oltre a grande bagno finestrato alla stessa maniera, di circa 7 mq.

L'altezza interna di vano a PT è 3,23 mt; nell'interrato avente soffitti voltati, si misurano H min mt 2,05, H max 2,92

Finiture. L'U.I. presenta ovunque una pavimentazione in gres porcellanato di buona qualità con piastrelle di medio-grande formato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; al P. Sotterraneo il soffitti, costituito dalle originarie antiche volte a botte è stato lasciato a "faccia vita" con pregevole effetto architettonico. Nelle pareti del bagno è presente rivestimento in piastrelle di ceramica per una altezza di circa 2,00 m. Le finestre si presentano con telaio in pvc e vetrocamera. La porta del bagno è in legno tamburato in buone condizioni così come le finestre.

Impianti. Il negozio è dotato di un sistema combinato di riscaldamento e produzione di ACS autonomo mediante caldaia murale marca Baxi, mod. Luna non di recente installazione e la distribuzione avviene sottotraccia, sino ai ventilconvettori, anch'essi non recenti, uno a PT, uno a P. Interrato. L'impianto elettrico, di discreta qualità, si sviluppa sottotraccia. Non sono stati rinvenuti apparecchi illuminanti.

Tutto il negozio appare in discrete condizioni di manutenzione.

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)
195/79	Unità principale a Negozio	123	1	123
	/	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 FIAIP*).

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. commerciale a negoziò	A corpo	= €	111.000
-------------------------------	---------	-----	---------

STIMA PER L'INTERO

Detraendo il 15% circa (€ 16.650) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 94.350 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di € **95.000**.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:

€ 95.000 (euro novantacinquemila/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, li 6 dicembre 2024

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. Inquadramento Territoriale
6. Documentazione Fotografica
7. Relazione Notarile Ventennale
8. Documentazione Condominiale
9. APE

Consegnati a parte

- 2 Originali firmati e timbrati dell'APE
- perizia (pdf e word), perizia senza nomi (pdf e word)
- n.1 CD-ROM contenente perizia (pdf e word), perizia senza nomi (pdf e word), Planimetria Stato Legittimo (o Stato di Confronto se esistono difformità), Inquadramento Territoriale (pdf), documentazione fotografica (pdf), Certificazione Energetica APE (pdf), Certificazione Energetica senza nomi APE (pdf).