

Arch. Bernardetta Ascani
e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Promossa da:

E.S. R.G. n. 253/23

Creditore procedente

LOTTO UNICO

Contro

Debitrice esecutata

*

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto ha dato corso agli accertamenti peritali visionando i terreni oggetto di procedura esecutiva ed estendendo le operazioni peritali presso:

- l'Agenzia del Territorio di Bologna, Ufficio del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;

- Archivio Pratiche Comunali dell'Ufficio Tecnico di Molinella (BO);

- Osservatorio dei valori immobiliari Comune di Molinella (BO) (OMI, FIAIP e CRESME).

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

PREMESSA

La sottoscritta ritiene opportuno proporre un unico lotto composto dal bene pignorato per una futura più facile vendita all'asta essendo tutti terreni edificabili adiacenti tra loro che compongono un unico comparto.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

2 di 49

specificando:

- DATI DEL PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE TERRENI

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E SERVITU'

- CONFINI

-VINCOLI E ONERI

- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

-STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEL BENE

* * *

Per la valutazione della lottizzazione si assume il metodo della

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

3 di 49

trasformazione semplificato.

Il valore delle aree edificabili è determinato per comparazione degli immobili finiti con analoghe iniziative immobiliari a cui si sottraggono i costi di trasformazione, costi tecnici, oneri comunali e guadagno d'impresa.

Il metodo della trasformazione viene considerato semplificato perché si intende applicato senza l'attualizzazione delle poste attive e passive per la durata del processo costruttivo.

Inoltre, nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- fattori locali, tra cui si annovera la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;

- fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano etc.);

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, manutenzione e la situazione occupazionale.

DATI DEL PIGNORAMENTO

Atto Giudiziario del -/- n. Repertorio n. -/-, atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili, Tribunale civile di Bologna. Nota di trascrizione del -/-, Registro Generale n. -/-, Registro Particolare n. -/- a Bologna.

A favore di: -/-, con sede a -/-, c.f.: -/-;

Contro: -/-, con sede a -/-, c.f.: -/-, piena proprietà 1/1 .

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

4 di 49

CONSISTENZA E UBICAZIONE TERRENI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di terreni, tutti contigui tra loro dell'estensione di mq 11.713, ubicati nei pressi di via Fiume Vecchio n. 286/7 nel Comune di Molinella (BO), frazione di Marmorta. Attualmente gli appezzamenti di terreno sono destinati a seminativo ma è stato depositato un piano particolareggiato di iniziativa privata approvato, pertanto i terreni sono edificabili in quanto sono già state realizzate alcune opere di urbanizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano censiti al Catasto

Terreni del Comune di Molinella (BO), provincia di Bologna a nome di:

-/- con sede a -/-, c.f.: -/-, proprietà 1/1.

I terreni sono i seguenti:

- **1) Terreno:** foglio 84, particella 342, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 37, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,90, Reddito Agrario, € 3,13;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008 (n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007 (n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

5 di 49

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **2) Terreno:** foglio 84, particella 344, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 6, ca 39, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,92, Reddito

Agrario, € 3,14;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 346, 347, 348,

349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

6 di 49

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **3) Terreno:** foglio 84, particella 347, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 1, ca 35, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 1,67, Reddito

Agrario, € 0,66;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 348,

349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

7 di 49

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **4) Terreno:** foglio 84, particella 349, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 3, ca 87, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 4,80, Reddito

Agrario, € 1,90;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347,

348, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359),

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **5) Terreno:** foglio 84, particella 354, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 4, ca 30, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 5,33, Reddito

Agrario, € 2,11;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

8 di 49

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 28/04/2008 pratica BO0122814 in atti dal 28/04/2008

(n.122814.1/2008) del foglio 84 particella 338;

Foglio 84 particelle: 330, 339.

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 330;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84 particelle: 120, 147, 329, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002, mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **6) Terreno:** foglio 84, particella 361, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 6, ca 37, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,90, Reddito

Agrario, € 3,13;

Dati derivanti da:

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

9 di 49

Variazione del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84
particella 350, 351, 352, 357, 358, 359, 360, 362).

- **7) Terreno:** foglio 84, particella 378, qualità classe seminativo 1,
Superficie are 29, ca 82, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 36,96,
Reddito Agrario, € 14,63;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 12/12/2012 pratica BO0287015 in atti dal 12/12/2012,
presentato il 12/12/2012 (n.287015.1/2012);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84
particella 366, 379, 380, 381, 382);

- frazionamento del 07/04/2011 pratica BO0151863 in atti dal 07/04/2011,
presentato il 07/04/2011 (n.151863.1/2011);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84
particella 340-367-368);

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008 (n.
137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili. Foglio 84
particella: 329, 338, 339, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350,
351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359);

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007,
(n.32927.1/2007);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

10 di 49

particella 120, 147, 330, 331, 332, 333);

- tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989);

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 pratica BO0032927 in atti dal 10/12/1988

n.83210/88 (n.90.1/1988);

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969.

- **8) Terreno:** foglio 84, particella 382, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 00, ca 09, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 0,11, Reddito

Agrario, € 0,04;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 12/12/2012 pratica BO0287015 in atti dal 12/12/2012,

presentato il 12/12/2012 (n.287015.1/2012);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particella: 366, 378, 379, 380, 381);

- frazionamento del 07/04/2011 pratica BO0151863 in atti dal 07/04/2011,

presentato il 07/04/2011 (n.151863.1/2011);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particella: 340, 367, 368);

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008) del foglio 84 particella 340;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particella 329, 338, 339, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

11 di 49

351, 352, 353, 354, .55, 356, 357, 358, 359);

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007 (n. 32927.1/2007);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84 particella 120-147-330-331-332-333);

- tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002, mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989);

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 pratica BO0032927 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88 (n.90.1/1988);

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969.

- **9) Terreno:** foglio 84, particella 341, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 71, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 8,32, Reddito Agrario, € 3,29;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008 (n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007 (n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

12 di 49

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **10) Terreno:** foglio 84, particella 343, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 7, ca 41, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 9,18, Reddito

Agrario, € 3,64;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 344, 345, 346, 347, 348,

349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

13 di 49

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **11) Terreno:** foglio 84, particella 345, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 6, ca 37, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,90, Reddito

Agrario, € 3,13;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 346, 347, 348,

349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

14 di 49

- **12) Terreno:** foglio 84, particella 348, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 2, ca 07, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 2,57, Reddito

Agrario, € 1,02;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347,

349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 329;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particelle: 120, 147, 330, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,

mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88

(n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **13) Terreno:** foglio 84, particella 353, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 5, ca 08, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 6,30, Reddito

Agrario, € 2,49;

Dati derivanti da:

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

15 di 49

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 28/04/2008 pratica BO0122814 in atti dal 28/04/2008

(n.122814.1/2008) del foglio 84 particella 330-339;

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007

(n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 330;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84 particelle: 120, 147, 329, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002, mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88 (n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **14) Terreno:** foglio 84, particella 355, qualità classe seminativo 1, Superficie are 3, ca 55, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 4,40, Reddito

Agrario, € 1,74;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

16 di 49

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 84 particelle: 329, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 356, 357, 358, 359).

- frazionamento del 28/04/2008 pratica BO0122814 in atti dal 28/04/2008 (n.122814.1/2008) del foglio 84 particella 330-339;

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007 (n.32927.1/2007) del foglio 84 particella 330;

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84 particelle: 120, 147, 329, 331, 332, 333).

- Tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002, mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 in atti dal 10/12/1988 n.83210/88 (n.90.1/1988) del foglio 84, particella 120;

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969, del foglio 84, particella 120.

- **15) Terreno:** foglio 84, particella 360, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 67, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 8,27, Reddito Agrario, € 3,27;

Dati derivanti da:

- variazione del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008 (n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84 particella 350, 351, 352, 357, 358, 359, 361, 362).

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

17 di 49

- **16) Terreno:** foglio 84, particella 362, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 21, ca 62, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 26,80,

Reddito Agrario, € 10,61;

Dati derivanti da:

- variazione del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008

(n.137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particella 350, 351, 352, 357, 358, 359, 360, 361).

- **17) Terreno:** foglio 84, particella 379, qualità classe seminativo 1,

Superficie are 00, ca 09, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 0,11, Reddito

Agrario, € 0,04;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 12/12/2012 pratica BO0287015 in atti dal 12/12/2012,

presentato il 12/12/2012 (n.287015.1/2012);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particella 366, 378, 380, 381, 382);

- frazionamento del 07/04/2011 pratica BO0151863 in atti dal 07/04/2011

presentata il 07/04/2011 (n. 151863.1/2011);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84

particella 340, 367, 368);

- frazionamento del 16/05/2008 pratica BO0137747 in atti dal 16/05/2008 (n.

137747.1/2008);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili. Foglio 84

particella: 329, 338, 339, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

18 di 49

351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359);

- frazionamento del 12/02/2007 pratica BO0032927 in atti dal 12/02/2007,
(n.32927.1/2007);

(Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 84
particella: 120,147, 330, 331, 332, 333);

- tabella di variazione del 30/01/1989 pratica 288340 in atti dal 21/10/2002,
mod.26 variazione di coltura (n.780.1/1989);

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 62-64-146);

- frazionamento del 06/12/1988 pratica BO0032927 in atti dal 10/12/1988
n.83210/88 (n.90.1/1988);

(Sono stati variati i seguenti immobili. Foglio 84 particella 207);

- impianto meccanografico del 31/03/1969.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si, c'è corrispondenza tra gli identificativi catastali e quanto pignorato.

Dalla disamina dei documenti catastali e dall'analisi visiva in loco, si precisa
che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo, le aree sopra
identificate rispecchiano lo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni tali a norma di legge, diritti ed obblighi derivanti da titoli di
provenienza con particolare riferimento alle servitù attive e passive, se e
come legalmente esistenti. In particolare, si da atto della servitù di passaggio
per veicoli e pedoni, nonché della servitù di passaggio per le condutture di
acqua di cui al rogito del notaio dott. -/- in data -/-, se e come esistenti.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

19 di 49

Nell'ultimo atto di compravendita si è costituita per la destinazione del padre

di famiglia la servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo,

anche agricolo, a carico della capezzagna non asfaltata delimitata con una

siepe, insistente sul lato est del mappale 332 a favore della residua proprietà

venditrice censita con il mappale 148 e 331 del foglio 84, al fine di

consentire alla stessa l'accesso alla Via Fiume Vecchio. Le spese relative

alla manutenzione ordinaria e straordinaria della detta strada saranno a carico

del fondo dominante.

Si rimanda all'atto di provenienza. (Atto redatto dalla Dott.ssa Notaio -/-,

Castenaso (BO), Repertorio n. -/-, Raccolta n. -/-, redatto il -/-, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Bologna il -/-al n. -/-);

(Atto di identificazione catastale redatto dalla Dott.ssa -/-, Castenaso (BO),

Repertorio n. -/-, Raccolta n. -/-, redatto il -/-, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il -/- al n. -/-).

CONFINI

Confina con residue ragioni della parte venditrice, Tubertini Silvano, via

Fiume Vecchio, beni Telecom Italia, beni Comune di Molinella (BO), salvo

altri. Si rimanda all'atto di provenienza. Atto redatto dalla Dott.ssa Notaio -/-

, Castenaso (BO), Repertorio n. -/-, Raccolta n. -/-, redatto il -/-, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Bologna il -/-al n. -/-);

(Atto di identificazione catastale redatto dalla Dott.ssa -/-, Castenaso (BO),

Repertorio n. -/-, Raccolta n. -/-, redatto il -/-, trascritto presso l'Agenzia del

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

20 di 49

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il -/- al n. -/-).

VINCOLI E ONERI

Il mapp. 362 del foglio 84 è la strada di lottizzazione, ed è in parte destinato

a parcheggio, in comune con tutti i lotti pignorati della lottizzazione.

Attualmente il percorso è stato asfaltato, fino all'inizio del mapp. 382. Viene

specificato che il mapp. 372 è attualmente l'unico lotto costruito della

lottizzazione ma non è incluso nel pignoramento ma ha in uso la strada di

lottizzazione identificata con il mapp.362.

PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

I terreni oggetto di procedura esecutiva risultano censiti al Catasto terreni del

Comune di Molinella, provincia di Bologna, di proprietà 1/1 di:

-/-, con sede a Molinella (BO) in -/-, P.IVA - c.f.: -/-, numero REA: BO -/-,

la forma giuridica è una -/-, data di costituzione -/-, data iscrizione -/-,

procedimento in corso di scioglimento e liquidazione, con liquidatore e

rappresentante dell'impresa -/-, l'attività esercitata è di acquisto, vendita e

costruzione di immobili propri, codice ATECO e NACE -/-, sezione iscritta

ordinaria.

Scioglimento e liquidazione in data -/-, data iscrizione -/-, notaio dott. -/-, n.-

/-, data -/-, a Bologna (BO).

Soci Titolari di diritti su azioni e quote sociali al -/-, capitale sociale

dichiarato € -/-.

Proprietà -/-, c.f.: -/-;

Proprietà -/-, c.f.: -/-;

Proprietà -/-, c.f.: -/-;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

21 di 49

Proprietà -/-, c.f.:-/-.

Amministratore e liquidatore Proprietà -/-, c.f.:-/-.

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennale i beni oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti agli attuali proprietari per giusti e legittimi titoli e più precisamente:

- originariamente di proprietà di -/-, nato a Bologna (BO) il -/- per essere ad egli pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. -/- notaio in Castenaso (BO) del -/-, rep. -/-, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il -/- al n./- di formalità, a favore di: -/- sede -/- per piena proprietà, contro: -/-, nato a -/- il -/- per la piena proprietà;

- Atto di identificazione catastale a rogito della dott.ssa -/- notaio in Castenaso (BO), del -/-, repertorio n./-/, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il -/- al n./- di formalità, a favore di: -/- per piena proprietà, contro: - /-, nato a Bologna (BO) il -/-;

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

/

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni come da relazione notarile allegata agli atti al

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

22 di 49

ventennio e le visure ipotecarie:

Iscrizioni e Trascrizioni

Ipoteca volontaria, n.-/- del -/- a favore di -/- con sede a Bologna (BO),

c.f.: -/- (domicilio ipotecario eletto a Bologna in via -/-) e contro: -/- sede

Molinella (BO), per € -/- (-/-) di cui € -/- (-/-) per capitale, derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata -/- anni, come da atto

notarile pubblico a rogito della dott.ssa -/- notaio in Castenaso (BO) del -/-,

rep. -/-;

Pignoramento Immobiliare n.-/- del -/- a favore di: -/-. sede -/- (richiedente

avv. -/-, via -/-), contro: -/-, sede Molinella (BO), Pubblico Ufficiale: UNEP

Bologna del -/- rep. n.-/-.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la

normativa fiscale vigente al momento del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Molinella

(BO) risulta quanto segue:

Situazione Urbanistica

Secondo il *Regolamento Urbanistico ed Edilizio* vigente (RUE) che

disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale

nell'osservanza delle leggi nazionali e regionali in materia del governo del

territorio in coerenza con il *Piano Strutturale Comunale* (PSC) per i terreni

edificabili sono di riferimento gli strumenti urbanistici ed edilizi esaminati

nello specifico per ciascuna particella:

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

23 di 49

1) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 342:

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del

28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di

Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

2) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 344

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con

Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del

28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

24 di 49

Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

3) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 347

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con

Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del

28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

4) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 349

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con

Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del

28/02/2018),

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

25 di 49

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

5) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 354

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

6) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 361

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

26 di 49

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del

28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) Per la normativa vigente l'area che attiene il R.U.E. vigente (variante

approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018);

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

7) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 378

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del

28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

8) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 382

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

27 di 49

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di

Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

9) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 341

a) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di

Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di

Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE);

10) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 343

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

28 di 49

di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per cio' che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di

Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

11) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 345

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei

Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con

Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

12) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

29 di 49

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 348

per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di

Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

a) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli

(variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del

28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

b) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di

Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

13) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 353

a) per cio' che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei

Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale

n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con

Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

30 di 49

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

14) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 355

a) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

15) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 360

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

31 di 49

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

16) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 360,

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con

Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei

Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale

n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

17) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del

Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 379

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con

Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei

Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

32 di 49

n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera

di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

Regolarità Edilizia:

Le pratiche visionate ed esibite alla scrivente pervenute dall'archivio del Comune di Molinella (BO) nello specifico sono:

- P.G. n.12259/2008, Permesso di Costruire n.406/2008 del 21/07/2008,

relativo alle opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato

di Iniziativa Privata Comparto, C3-6. In sintesi, vista la delibera del

Consiglio Comunale n.56 del 23/07/2007 e la documentazione tecnica

allegata di adozione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in

variante al PRG vigente ai sensi dell'art.15 comma4 lettera c) L.R. 47/78,

Comparto C3-6, da realizzarsi nella frazione di Marmorta. Inoltre, vista la

delibera del Consiglio Comunale n.80 del 28/11/2007 e la documentazione

tecnica allegata che contro deduce le osservazioni e approva il Piano

Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG vigente, ai sensi

dell'art.15 comma 4 lettera c) L.R. 47/78, Comparto C3-6, nella frazione di

Marmorta. Ed ancora vista la Convenzione Urbanistica stipulata in data -/-

Rep.-/-, raccolta -/-, della dott.ssa notaia -/-, regolante i rapporti tra

l'Amministrazione Comunale della IV° area del Comune di Molinella (BO),

l'amministratore Unico del soggetto attuatore -/-. e l'amministratore Unico

del soggetto attuatore -/-. In considerazione della domanda presentata in

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

33 di 49

data 19/04/2007 prot. 6109 e le successive integrazioni da -/- c.f. - p.iva: -/-,

in qualità di proprietario, tesa ad ottenere il Permesso di Costruire per

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi

nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comparto C3-6

in Mormorta, via Fiume Vecchio, al foglio 84 mapp. 329-330. Premesso

quanto sopra viene rilasciato il Permesso di Costruire a -/-..

Il piano prevede la realizzazione di n.11 lotti per complessive n.22

abitazioni di tipo bifamiliare - trifamiliare a due piani fuori terra (con

superficie complessiva di mq 3.131,60); inoltre è prevista: viabilità della

lottizzazione a fondo cieco, parcheggi, reti di urbanizzazione (fognaria, gas,

acque, ecc...), pista ciclabile, area verde, ecc...

- Prot. n.18080 del 27/11/2009: D.I.A. n.2885, denuncia inizio attività

edilizia ai sensi della Legge Regionale n.31 del 25/11/2002, art.8 e lettera

"j", per intervento di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire

n.406/2008 nella frazione di Mormorta, Molinella (BO), via Fiume Vecchio,

zona comparto P.R.G. C3-6.

Tra gli interventi principali della variante si trova:

- il diverso accesso stradale alla lottizzazione dalla via Comunale di via

Fiume Vecchio,

- la viabilità principale e secondaria all'interno del lotto,

- la realizzazione di un'area adibita a parcheggio pubblico (P1) adiacente al

cimitero e ai campi sportivi,

- la modifica della pista ciclabile,

- la variazione dell'area ecologica dei cassonetti dei rifiuti,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

34 di 49

- assetto diverso dell'area verde di accesso al lotto,

- la rete pubblica d'illuminazione, quella tecnologica Telecom, della fognaria, dell'acqua, dell'Enel, gas e dell'approvvigionamento idrico.

- **Prot. n.9425 del 24/06/2010: D.I.A. n.2992**, denuncia inizio attività edilizia ai sensi della Legge Regionale n.31 del 25/11/2002, per intervento di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.406/2008 e D.I.A. n.2885/2009, da realizzare nella frazione di Marmorta, Molinella (BO), via Fiume Vecchio, zona comparto P.R.G. C3- 6 e Rue zona AC5.6.

Il piano prevede la realizzazione di n.11 lotti per complessive n.22 abitazioni di tipo bifamiliare - trifamiliare a due piani fuori terra (con superficie complessiva di mq 3.102,37).

Le variazioni attinenti a questo titolo edilizio riguardano le opere di urbanizzazione primaria e consistono in:

- differente dimensionamento della piazzola di sosta alla partenza della pista ciclabile,

- variazioni dimensionali dell'area di parcheggio pubblico adiacente al cimitero e i campi sportivi con conseguente adeguamento degli spazi di parcheggio che non mutano nel numero e nella tipologia,

- la recinzione di confine lato est del lotto confinante con la zona sportiva e sul lato prospiciente via Fiume Vecchio (mappali n.343-349- 355-362),

- sistemazione dell'impianto di trattamento delle acque reflue derivanti dallo spogliatoio a servizio degli impianti sportivi (tipo letto percolare anaerobico con fossa Imhoff),

- smaltimento acque chiare del parcheggio adiacente al cimitero.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

35 di 49

- Prot.1509 del 07/02/2011: Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parziale).

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi, tale verifica ha messo in evidenza quanto segue:

- sul lato nord della lottizzazione è stata eseguita la porzione di pista ciclabile prevista da progetto,

- il parcheggio adiacente al cimitero è stato realizzato, previsto come urbanizzazione,

- la recinzione sul lato est del lotto, in confine con l'area sportiva è stata eretta,

- anche la recinzione tra via Fiume Vecchio e il fronte strada è stata posizionata ma in maniera non definitiva,

- la strada di lottizzazione interna è stata realizzata fino alla conclusione del mappale 372,

- l'unico lotto edificato è il mappale 372, (non pignorato perché di altra proprietà),

- sono state realizzate, solo in parte, torrette degli impianti e tombini fognari, impianti attualmente nascosti tra la fitta sterpaglia dei lotti,

- la parte fognaria, di adduzione dell'acqua, di illuminazione e del gas è stata realizzata solo fino alla porzione di strada asfaltata di lottizzazione, fino al mapp.372, lotto non pignorato,

- non è stata realizzata l'area ecologica destinata ai rifiuti in prossimità dell'entrata di lottizzazione.

Gli attuali strumenti urbanistici consentono di proseguire i lavori del piano

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

36 di 49

particolareggiato fino alla data dell'11 giugno 2026. Il piano è scaduto l'11 giugno 2018, in quanto sono trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione tra l'attuatore e il Comune di Molinella (BO), ma in seguito alle numerose proroghe (tra cui: piano casa, l'epidemia di covid, il conflitto bellico in Ucraina, ecc..) il piano di lottizzazione potrà proseguire fino alla data al 2026.

Gli strumenti urbanistici sono attualmente fase di modifica ma una volta approvato lo strumento urbanistico PUG (piano, urbanistico, generale) per il Comune di Molinella (BO) il piano particolareggiato in vigore per i terreni, oggetto della presente perizia, potrà proseguire tramite il depositando di un accordo operativo (L. 24/2017 art.38). Tramite il deposito di un accordo operativo con il Comune l'attuale piano particolareggiato potrà proseguire una volta decadute la data delle proroghe, concesse fino all'11 giugno 2026.

La normativa urbanistica vigore in questo momento non consente il deposito di varianti all'attuale piano particolareggiato ma tale piano potrà proseguire tramite un accordo operativo.

Viene specificato che gli strumenti urbanistici per la zona interessata dalla lottizzazione consentono l'elevazione di fabbricati non oltre 2 piani fuori terra e non è possibile realizzare livelli interrati.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

/

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo i terreni, in parte recintati, risultano in stato di abbandono e in alcune porzioni sono presenti rifiuti di materiale edile

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

37 di 49

(piastrelle, cemento, ferri di armature, ecc...); inoltre al termine della

porzione della strada asfaltata di lottizzazione è stata lasciata una roulotte.

DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni edificabili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Molinella in

provincia di Bologna e precisamente nella località di Marmorta.

La lottizzazione si trova in prossimità del centro abitato di questa frazione

del comune di appartenenza che dista circa 6 Km da Molinella e circa Km 66

dal capoluogo Bolognese.

Il lotto edificabile rimane in fregio sul fronte strada e l'accesso avviene

esclusivamente dalla strada provinciale di via Fiume Vecchio, sul lato nord

dell'appezzamento di terreni.

Tutta l'area si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato della

frazione di Marmorta, in prossimità di un'ampia zona sportiva e dell'area

cimiteriale di Molinella. Questa porzione di territorio è caratterizzata da

terreni agricoli pianeggianti che costeggiano la strada che conduce in

direzione della costa adriatica.

La zona è raggiungibile con i mezzi pubblici tramite un servizio di autobus

che fa servizio diurno.

I beni di prima necessità si trovano nell'adiacente nucleo urbano di

Marmorta.

La lottizzazione è composta da n.17 terreni, catastalmente a seminativo, che

sono stati inclusi in un piano particolareggiato di iniziativa privata depositato

nei pubblici uffici nel 2008.

La lottizzazione a nord confina con via Fiume Vecchio, ad est con la zona

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

38 di 49

sportiva, caratterizzata da campi da calcio, a sud con un appezzamento

agricolo, ad ovest con terreni di pertinenza di edifici residenziali agricoli.

All'interno del lotto è stata realizzata solo una porzione della strada di

penetrazione del lotto che parte da via Fiume vecchio e si arresta fino alla

conclusione del mappale 372. Infatti, la strada asfalata di lottizzazione

effettivamente realizzata, ubicata centralmente agli appezzamenti di terreno,

è stata realizzata circa al 50%, mentre le due traverse previste nel progetto,

perpendicolari all'asse viario principale e l'area adibita a parcheggio sul lato

sud non sono state costruite.

Oltre alla porzione di strada di lottizzazione è stata realizzata una zona

adibita a parcheggio ubicata poco distante all'immissione con la strada

comunale via Fiume Vecchio con la lottizzazione.

Costeggia il lotto la pista ciclabile che transita sul lato nord del lotto,

parallela alla strada provinciale.

I terreni oggetto di pignoramento, originariamente destinati a seminativo,

sono privi di qualsiasi alberatura e sono stati riconvertiti dal Piano

Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Comparto C3-6.

Il progetto del Piano Particolareggiato prevedeva la realizzazione di edifici

bifamiliari con giardino indipendente, per la realizzazione nei n.11 lotti di

comprehensive n.22 abitazioni. Pertanto, attualmente i lotti edificabili sono

n.10. Infatti, di n.11 lotti previsti dal Piano Particolareggiato è stato edificato

un solo edificio residenziale con tre alloggi che non fanno parte del

pignoramento.

Attualmente la porzione di strada di lottizzazione è in uso solo a questo

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

39 di 49

unico fabbricato residenziale.

Nel progetto è stata prevista la viabilità interna del comparto tramite la realizzazione di una strada di penetrazione lungo l'asse nord/sud della larghezza di 8.00 ml. dotata di marciapiedi su entrambi i lati ed intersecante la strada provinciale, realizzata solo in parte. La distribuzione della viabilità interna è stata concepita da due strade, con asse est/ovest, che conducevano alle abitazioni, anch'esse dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale su entrambi i lati. Come precedentemente scritto si ribadisce che è stata realizzata solo una porzione dell'asse viario nord/sud di penetrazione del lotto. Viene precisato che non sono stati realizzati all'interno dell'area i parcheggi P1 che dovevano essere disposti ai lati delle strade insieme ad un'ampia zona con funzionalità rotatoria che era stata predisposta ad accogliere i parcheggi pubblici. Parallelamente a via Fiume Vecchio il piano ha previsto una porzione di pista ciclabile che attraversa la fascia di verde pubblico dell'area di piano particolareggiato che prosegue verso est, in direzione della vicina zona del cimitero. Quest'ultimo intervento di piano è stato realizzato.

Per quello che riguarda l'esecuzione dei fabbricati del comparto era stata fatta la scelta di realizzare edifici a due piani fuori terra per generare un minore impatto visivo, attenuando la linea di confine tra aggregato urbano e la campagna circostante.

Nel piano era stato previsto lo smaltimento delle acque nere tramite un sistema a sifone per poi poter convergere nella rete comunale esistente. Le acque piovane invece venivano raccolte e convogliate in un fosso di

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

40 di 49

campagna esistente. Tale intervento è stato realizzato solo parzialmente nel

tratto di strada di lottizzazione effettivamente realizzato.

Il piano prevedeva lo studio del verde e un'isola ecologica posizionata

all'ingresso della nuova viabilità, ad una distanza adeguata dagli organismi

edilizi per agevolare lo scarico dei rifiuti. Viene precisato che la zona di

verde prevista dal piano non è stata realizzata ma è stata realizzata solo

l'area nord adibita a parcheggio.

Anche l'illuminazione del comparto è stata realizzata parzialmente fino alla

conclusione del lotto 2, l'unico realizzato ma non pignorato.

Per quanto riguardano gli impianti e le urbanizzazioni della lottizzazione

(fognatura, acquedotto, luce, gas) sono state realizzate fino alla conclusione

del lotto 2, che corrisponde alla parte terminale della strada asfaltata,

effettivamente realizzata, di lottizzazione.

Sono stati intercettati, tra i campi della lottizzazione, tombini e torrette ma

non è stato possibile verificare il loro attuale funzionamento perché in stato

di abbandono e deperimento tra le sterpaglie e i cumuli di terra.

Il Permesso di Costruire n.406/2008 e la convenzione urbanistica

(convenzione urbanistica stipulata in data 11/06/2008 con atto della dott.ssa -

-/-, repertorio n.-/- raccolta n.-/- registrata a Bologna il -/- al -/-) per

l'attuazione del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata per il comparto

residenziale C3-6, impegnava gli attuatori alla regolarizzazione

dell'impianto fognario ed elettrico dell'edificio nell'area sportiva G7 ed

anche all'edificio adibito a spogliatoio. Questi erano alcuni interventi citati

nella convenzione.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

41 di 49

Dopo gli interventi del progetto del Permesso di Costruire n.406/2008 è stata

autorizzata la variante con finalità di migliore accessibilità del comparto

tramite il deposito del titolo edilizio della D.I.A. n.28885 del 27/09/2009.

Il progetto di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.406/2008,

relativo, al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata riguardava i mappali

n. dal 340 al 349, dal 353 al 355 e dal 360 al 362 del foglio 84.

Il progetto di variante consisteva principalmente nella realizzazione di un

diverso accesso stradale della lottizzazione da via Fiume Vecchio,

l'eliminazione dei corselli pedonali di accesso alle abitazioni, alla modifica

della viabilità principale e secondaria del lotto, la realizzazione di un'area a

parcheggio pubblico (P1) adiacente al cimitero e ai campi sportivi. Alcuni di

questi interventi sono stati realizzati.

Viene specificato che sono stati creati i parcheggi solo in prossimità

dell'accesso al lotto mentre non sono stati realizzato il verde previsto dal

piano, area ecologica. Anche per quanto riguarda l'illuminazione, il sistema

di approvvigionamento idrico, la linea telefonica del gas e fognaria è stata

realizzata elusivamente fino alla porzione di strada davanti al lotto 2, l'unico

edificato e non oggetto del pignoramento.

La valutazione della lottizzazione viene fatta su terreni riconvertiti in terreni

edificabili, n.10 lotti, interessati dal Piano Particolareggiato con validità fino

alla data dell'11/06/2026 e successivamente a tale data il piano potrà

proseguire tramite accordo operativo con il Comune di Molinella (BO) una

volta entrato in vigore il piano PUG.

Attualmente la lottizzazione si presenta come un'area agricola in stato di

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

42 di 49

abbandono con alcune macerie di cantiere sparse in piccoli cumuli tra le sterpaglie.

L'area di lottizzazione è in parte recintata con una rete da cantiere nella zona confinante con la pista ciclabile (nord), in prossimità dell'intersezione tra la strada di lottizzazione (nord), la via provinciale via Fiume Vecchio e l'area sportiva (est). I lati sud ed ovest della lottizzazione non risultano recintati.

Inoltre, una recinzione posticcia di cantiere è stata posizionata alla fine della porzione di strada asfaltata di lottizzazione individuata nella parte finale del lato ovest del lotto 2.

Nelle aree sud della lottizzazione sono stati individuate torrette di impianti e tombini, ma non è stato possibile ispezionarli in quanto completamente avvolti da arbusti, fogliame e sterpaglie.

La scrivente per gli impianti presenti non certifica nessuna conformità alle normative vigenti in materia.

Tutto meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento 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.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

43 di 49

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Per gli edifici progettati per la lottizzazione, rappresentati nei titoli edilizi, è

stata determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR

23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle

tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche

per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria"(gruppi R.P.T), così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei

muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, nei muri in comunione

nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

dell'unità residenziale fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente;

- per il 15%, fino a 25mq e del 5% per la quota eccedente qualora le

superfici dei balconi, terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani

principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dei vani

accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi

e corridoi e simili;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1.50 non è computata;

- locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori

a servizio diretto degli stessi;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

44 di 49

- locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se

comunicanti con i principali o 25% qualora non comunicanti;

- aree scoperte o assibilabili di pertinenza alla singola unità immobiliare,

nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori di

servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;

- pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, superficie a servizio diretto

viene computata nella misura del 50% se comunicante il 25% se non

comunicante.

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 delle aree edificabili è

determinato per comparazione degli immobili finiti con analoghe iniziative

immobiliari a cui si sottraggono i costi di trasformazione, costi tecnici, oneri

comunali e guadagno d'impresa.

Il metodo della trasformazione viene considerato semplificato perché si

intende applicato senza l'attualizzazione delle poste attive e passive per la

durata del processo costruttivo.

Non vengono considerati eventuali costi di finanziamento per lo sviluppo

immobiliare.

Nei dati si assume come parametro fondamentale della valutazione la

superficie commerciale ricavata graficamente dagli elaborati progettuali del

Piano Particolareggiato.

La superficie principale e i ragguagli delle superfici secondarie viene

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

45 di 49

computata secondo i parametri del DPR n.138/98, le superfici delle aree esterne pertinenziali vengono ragguagliate al 5% secondo quanto desumibile dal mercato di zona.

Il valore degli immobili finiti è ricavato moltiplicando la superficie complessiva di tutti i lotti per un valore medio unitario (€/mq) derivato per comparazione delle iniziative immobiliari su immobili simili attualmente in corso di realizzazione nel Comune di Molinella (BO). Sui prezzi proposti in offerta si è ritenuto di applicare uno sconto pari al 10% dovuto alla posizione periferica dell'intervento edilizio ubicato nella località di Marmorta.

Il costo di costruzione unitario è stato ottenuto mediante l'applicativo CRESME. Non disponendo di alcun dato sulle opere di urbanizzazione ancora da realizzare, valutando a vista lo stato dei luoghi, si è deciso di adottare la tecnica costruttiva più onerosa in compensazione dei costi di completamento delle urbanizzazioni.

I contributi sul costo di costruzione e urbanizzazione sono calcolati in percentuale sul Costo di Costruzione in rapporto ai parametri forniti dal Comune di Molinella (BO).

I costi tecnici totali (progettazione, DL, strutture, sicurezza, progettazione impianti, ecc.) sono attribuiti in percentuale sul Costo di Costruzione e derivati da analoghe iniziative immobiliari rilevate sul territorio.

Il guadagno di impresa si considera pari al 10%.

Il valore totale dei terreni edificabili finale è desumibile come segue:

Per quello che concerne i costi di costruzione edilizi è stato calcolato il costo medio di costruzione (valore assoluto o in valori relativi €/mq) suddiviso tra

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

46 di 49

edilizia, strutture e impianti.

La valutazione ha tenuto conto che i terreni oggetto di pignoramento hanno

una previsione di piano per nuove residenze nel Comune di Molinella (BO),

inoltre si è valutato come parametri edilizi quanto segue:

1) tipologia edilizia: edifici bifamiliare,

2) tipologia costruttiva: cemento armato,

3) rendimento energetico: alto,

4) qualità finiture: media,

5) numero di piani: due piani,

6) seminterrato: non presente,

7) sottotetto: non presente,

8) accessibilità cantiere: normale.

La superficie totale lorda residenziale è di 2.758 mq.

Le metrature indicate sono scaturite dalla tabella dal progetto di variante

Prot. n.2885/2009_DIA, e sono stati sottratti i mq del lotto 2 realizzato, (lotto non oggetto di pignoramento).

Calcolo del costo di costruzione standard ed effettivo (€):

Costo al mq 1.436,44 €/mq

Costo complessivo € 3.961.694,32, le cui quote corrispondono a:

- Edilizia € 2.482.060,81, quota del 62,65%;

- Strutture € 1.010.116,51, quota del 25,50%,

- Impianti elettrici € 187.396,43, quota del 4,73%,

- Altri impianti € 282.120,57, quota del 7,12%.

- Area dei lotti mq 111.713;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

47 di 49

- Dati di progetto S.U.L (superficie utile lorda), S.L.V. (superficie lorda

vendibile) mq 2.758,

Residenziale SLV, €/mq 1.436x 2.758mq=€ 3.960.488, di cui:

- Oneri (urbanizzazione, permessi, contributo costo costruzione) € 277.234

(7%),

- Oneri professionali (tecnici) € 316.839 (8%),

Totale costi procedurali/gestione cantiere € 594.073

Totale costi sviluppo: €/mq 1.651 x mq 2.758 = € 4.554.561,00

Ricavi, residenziale SLV: €/mq 1.880x mq 2.758 = € 5.185.040,00 totale.

Costi totali:

Costo di costruzione € 4.554.561,00+ margine dell'impresa € 518.504,00

(10%) = totale € 5.073.065,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato espressa dagli operatori settoriali, la

sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale come

di seguito:

VALORE DEL BENE IMMOBILIARE INTERO

VALORE DELL'AREA DI TERRENO (EDIFICABILE) € 111.975,00

(undicimilanovecentosettantacinquemila/00).

Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso l'analisi

comparativa dei valori dei beni simili compravenduti sul mercato

immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed

intrinseche e seguente riduzione in merito alla zona in cui si trova, gli

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

48 di 49

eventuali lavori da eseguire e seguente abbattimento in merito alle spese

presunte che dovrà affrontare il futuro acquirente aggiudicatario per il

proseguimento della realizzazione della lottizzazione.

Qualsiasi onere sanzione a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in

merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune anche se non

espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro

aggiudicatario.

Si ribadisce che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di

riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più

probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e

comparative di tutto quanto la sottoscritta ha osservato e rilevato, anche se

eventualmente non riportate in perizia ma necessarie per la valutazione

complessiva per determinare il valore del bene.

Anche l'eventuale presenza di errori altimetrici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

"non alterano il valore complessivo di stima indicato".

Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di

mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE

D'ASTA risulta pari a € 95.000,00 (Euro cinquecentotrentottomila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la

sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse

ritenuto necessario.

Con osservanza.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

Bologna, 09/03/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Bernardetta Ascani