

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE  
PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**  
**IMMOBILIARE N. 46/2025 R.G.E.**

PROMOSSO DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE -

SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Mattia Missiroli**  
**O.A.P.P.C. RA/725**

via Castiglione, 62 - 48015  
Castiglione di Cervia (RA)  
Tel. 0544/950736

E-mail: [mattia.missiroli@gruppomga.it](mailto:mattia.missiroli@gruppomga.it)  
PEC: [mattiamissiroli@archiworldpec.it](mailto:mattiamissiroli@archiworldpec.it)

---

Castiglione di Cervia, Agosto 2025



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2025 R.G.E.**

Promosso da:



**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE -  
SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)**



Contro

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)



\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)



\* \* \*



**UDIENZA DEL 29/10/2025 - ORE 10.40**



\* \* \*



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)





Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 14/05/2025 tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente Arch. Mattia Missiroli, studio a Castiglione di Cervia (RA), in via Castiglione n. 62, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 46/2025 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato il sopralluogo in via Francesco Contoli n. 10 loc. Castel Bolognese (RA) in data 26/06/2025, fatti i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e i Servizi Demografici del Comune, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con il notaio competente, espone quanto segue.



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

#### Relazione di accertamento peritale

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si fa esplicito riferimento al metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore più congruo relazionandolo a quello praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l' idoneità all'uso, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni,

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione, specificando:

A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)

B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito n. 19)

C. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito n. 21)

D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI (Quesito n. 2)

E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2-3)

F. CONFINI (Quesito n. 2)

G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n.3-13-16)

H. PROPRIETÀ (nome, cognome, luogo data di nascita, C.F., residenza) (Quesiti n. 3-22-23)

I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesiti n. 7-24)

L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO (Quesito n. 23)

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale

M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito n. 4-8-15)

N. VINCOLI (Quesiti n. 4-8-9)

O. PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti n. 3)

P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. 4-6)

Q. REGIME FISCALE (Quesito n. 8)

R. INDAGINE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA (Quesiti n. 5-13-14-17)

S. DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2-20)

T. IDONEITA' ALL'USO (Quesito n.13-14-17)

U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO  
(Quesito n.10)

V. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE (Quesito n. 10)

Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 20)

X. STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)

Y. DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)

W. CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)

J. ALTRO (Quesito n. 24-25)

K. RIEPILOGO

- Allegati

## A. DATI DI PIGNORAMENTO

In virtù del Verbale Pignoramento Immobiliare n. 1263 del 03/04/2025

trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna N.5309 del 14/04/2025 è stata pignorata  
**la piena proprietà per la quota 1/1**, a carico di

- \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme (RA) il 04/03/19\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\* per la quota di 1/2;

- \*\*\*\*\* nata a Riolo Terme (RA) il 02/04/19\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\* per la quota di 1/2;

Elenco immobili:

Catasto Fabbricati: Comune di Castel Bolognese via Francesco Contoli 10:

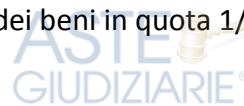
- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T – 1 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 1, di vani 5;
- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 2, di vani 12;
- Garage (C/6) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 3, consistenza 110 mq;
- Corte, rampa di accesso ai garage in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T BCNC AI SUB 1-2-3 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 4.

- La corte sottostante e circostante il fabbricato è distinta al Catasto dei terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 Ente Urbano della superficie di mq. 766 e la p.lla 2849 Ente Urbano della superficie di mq. 2.



#### **B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni in quota 1/1.



#### **C. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere dello scrivente, avendo le due unità immobiliari garage comune al piano interrato e corte comune indivisa non si ravvisano le condizioni per una suddivisione in più lotti, in quanto tale scelta renderebbe difficile la vendita con conseguente abbassamento di valore del bene a discapito della procedura.



#### **D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di fabbricato bifamiliare adibito ad abitazione, con corte di pertinenza sito in via Contoli angolo viale Roma in località Castel Bolognese.

Il lotto oggetto di pignoramento si sviluppa su una superficie complessiva di 770 mq e si colloca nel centro di Castel Bolognese in area a destinazione residenziale, e il fabbricato ha accesso diretto dalla strada pubblica.



Il fabbricato residenziale è composto da due appartamenti con autorimessa comune al piano seminterrato.



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**



Gli appartamenti catastalmente distinti si sviluppano:

- Alloggio 1) sviluppato al piano terra con servizi al piano seminterrato;
- Alloggio 2) sviluppato con zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e servizi al piano seminterrato.

L'autorimessa si colloca al piano seminterrato e risulta comune ad entrambe le unità immobiliari.

Sempre nel seminterrato si trovano locali di servizio e lavanderia.

Gli accessi pedonali alle unità immobiliari sono indipendenti ed entrambi collocati sulla via Contoli.

La corte risulta parzialmente pavimentata e trattata per il restante a giardino.



Individuazione dell'area oggetto di esecuzione



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**



I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Caste Bolognese :

In virtù del Verbale Pignoramento Immobiliare n. 1263 del 03/04/2025 trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna N.5309 del 14/04/2025 è stata pignorata **la piena proprietà per la quota 1/1**, a carico di

- \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme (RA) il 04/03/19\*\*  
Codice fiscale: \*\*\*\*\* per la quota di 1/2;
- \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme (RA) il 02/04/19\*\*  
Codice fiscale: \*\*\*\*\* per la quota di 1/2;

Elenco immobili:



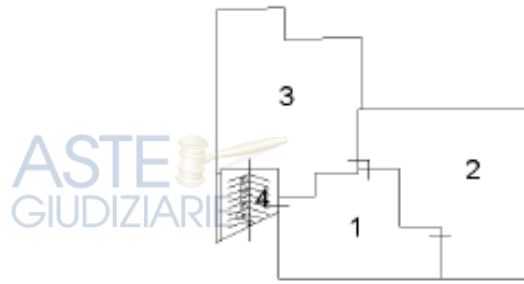
Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**



Catasto Fabbricati: Comune di Castel Bolognese via Francesco Contoli 10:

- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T - 1riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 1, di vani 5;
- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 2, di vani 12
- Garage (C/6) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 3, consistenza 110 mq.
- Corte, rampa di accesso ai garage in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T BCNC AI SUB 1-2-3 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 4
- La corte sottostante e circostante il fabbricato è distinta al Catasto dei terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 Ente Urbano della superficie di mq. 766 e la p.lla 2849 Ente Urbano della superficie di mq. 2.



(allegato 1)

### F. CONFINI

Il lotto oggetto di pignoramento confina con la via Contoli a Sud, il Viale Roma ad est e le particelle 468, 1649, 1265, 2857, 1289 sui restanti lati.



**G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE  
E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO  
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali , al 12/06/2025 corrispondono a quanto indicato nel Verbale di pignoramento Immobiliare n. 1263 del 03/04/2025 trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna N.5309 del 14/04/2025 .

Si segnalano negli elaborati planimetrici catastali le seguenti difformità:

- Diversa conformazione della scala in arredo di collegamento fra piano seminterrato e piano terra nell'alloggio 1;
- Mancata rappresentazione di parete a delimitazione del locale cantina nell'alloggio

1;

- mancata rappresentazione della parete di divisione della cabina armadio al piano primo dell'alloggio 2. (Allegato 1)

ASTE GIUDIZIARIE®  
**H. PROPRIETÀ**



**Il pignoramento riguarda la piena proprietà per la quota 1/1**, a carico di

- \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme (RA) il 04/03/19\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\* per la quota di 1/2;

- \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme (RA) il 02/04/19\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\* per la quota di 1/2;

Elenco immobili:

Catasto Fabbricati: Comune di Castel Bolognese via Francesco Contoli 10:

- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T – 1 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 1, di vani 5;
- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 2, di vani 12
- Garage (C/6) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 3, consistenza 110 mq.

- Corte, rampa di accesso ai garage in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T BCNC AI SUB 1-2-3 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 4

La corte sottostante e circostante il fabbricato è distinta al Catasto dei terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 Ente Urbano della superficie di mq. 766 e la p.lla 2849 Ente Urbano della superficie di mq. 2.

### I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dagli atti d'Ufficio e dalle informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data 19/06/2025 NS. PROT. 64914 non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna. (allegato 11).

### L. STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

- Il sig. \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme (RA) il 04/03/19\*\* risulta essere coniugato con la signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il 05/12/19\*\* Matrimonio contratto a Castel Bolognese (RA) il 28 Giugno 2003. Gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.
- La sig.ra \*\*\*\*\* nata a Riolo Terme (RA) il 02/04/19\*\* risulta essere vedova del sig. \*\*\*\*\* nato a Castel Bolognese (RA) il 18/08/1943 deceduto nell'anno 2005.

### M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

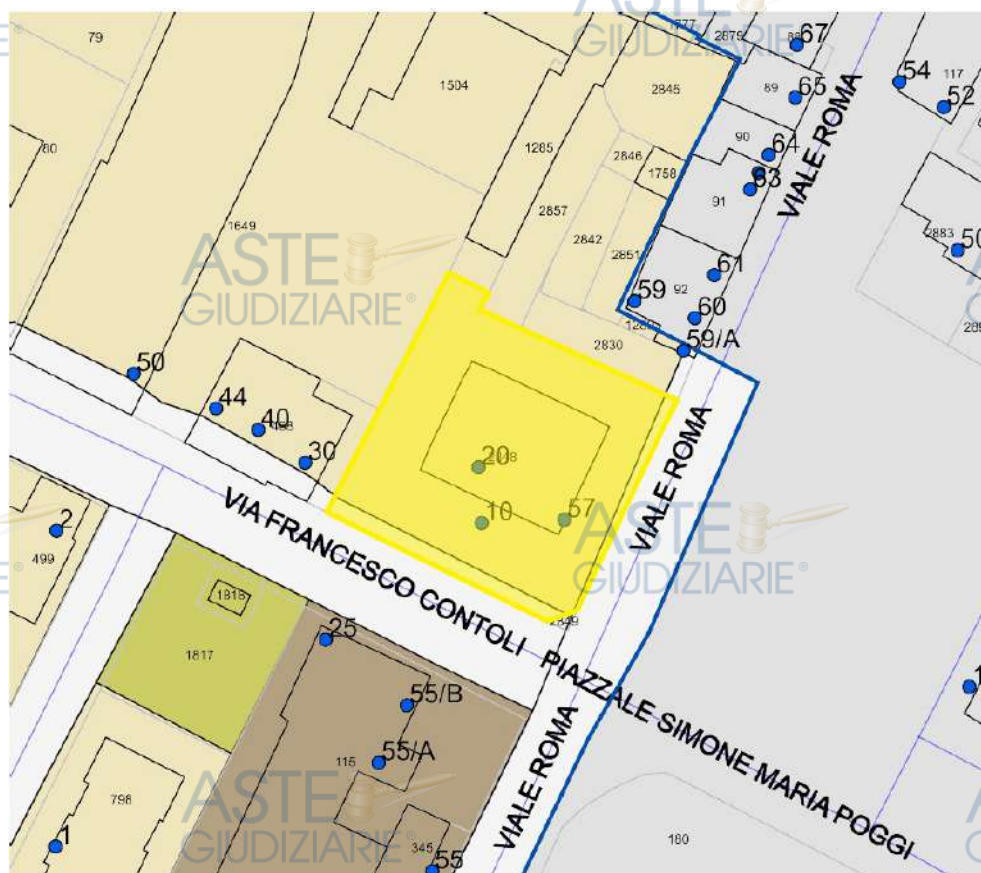
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale

Il fabbricato di tipo bifamiliare ha le seguenti parti comuni:

- autorimessa comune al piano seminterrato identificata al Foglio 15, Part. 2848 , subalterno 3
- corte indivisa , piazzola di accesso e rampa di ingresso all'autorimessa identificata come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni

### N. VINCOLI



Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli apparenti salvo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica/edilizia in vigore presso il Comune di Castelbolognese di cui alla successiva elencazione (*allegato 10*);

L'immobile oggetto di esecuzione ricade in area definita Centro urbano E' la parte del territorio delimitata da un perimetro continuo di progetto, comprensivo del centro storico, la cui evoluzione segue i principi della densificazione, del mix funzionale e della qualità dei servizi anche attraverso strategie incentivanti.

### **Titolo III Disciplina del centro urbano**

#### **Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)**

##### **1. Definizione**

E' l'insieme delle aree prevalentemente residenziali all'interno del centro urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravvisa l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento e trasformazione, migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche degli edifici.

Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-10 della LR 20/2000.

E' suddiviso in due sottoambiti:

- tessuti spontanei: interessano parti di città sorte senza un preciso piano e rappresentano nuclei identitari in cui favorire un naturale processo di addensamento;
- tessuti ordinari: rappresentano la gran parte della periferia, sorta sulla base di piani con tipologie eterogenee, in cui graduare nello specifico le nuove possibilità di intervento.

##### **2. Destinazioni d'uso**

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera c2), con la seguente precisazione:

le funzioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, lettera e) sono limitate alla categoria degli esercizi di vicinato, fermo restando

che le attività esistenti alla data di adozione del RUE possono trasferirsi in altra sede e/o ampliare la Sv anche superando il limite dell'esercizio di vicinato: in quest'ultimo caso è consentito un ampliamento massimo del 50% della Sv esistente, fermo restando il limite delle medio-piccole strutture di vendita e il rispetto delle norme di settore.

### 3. Interventi

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:

- tessuti spontanei:
- SCO max 55% della SF;
- H max 7,50 m.
- tessuti ordinari:
- SCO max 45% della SF;
- H max 9,50 m.

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato

- Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt.
- 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale]
- e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e allachiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

Il volume dovrà comunque rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del DI 1444/1968.

E' sempre possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella SCO, nonché i balconi secondo quanto disposto nella Tav. P.5

"Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/5 [Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti] fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia.

Rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione -anche se eseguiti a stralci- sono assoggettati:

- a SIO di cui all'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo (SIO)], alle condizioni di cui al successivo bcomma 4, qualora interessino una Sul compresa fra 2.300 m2 e 4.000 m2;
- a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m2.

Nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (SCO) o l'altezza massima (H max) o che siano destinati ad usi non conformi alle norme di zona, il relativo volume esistente può essere incrementato -anche previa demolizione del:

- 10% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 40% rispetto a quanto previsto dalla legislazione

vigente in materia;

- 20% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 60% rispetto a quanto previsto dalla legislazione

vigente in materia; nei suddetti casi di incremento volumetrico, la distanza minima dai confini è pari a 5 m e l'edificio ampliato non dovrà comunque superare i parametri eccedenti già raggiunti sul lotto e nell'edificio originario.

Per gli edifici esistenti conformi al RUE quanto a superficie coperta, altezza massima e destinazioni d'uso, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è possibile ampliare la SCO max del 20%.

#### 4. Condizioni di intervento nei casi di SIO

Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del

PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;

- il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali;

in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;

- il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle

azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.



#### O. PROVENIENZA DEI BENI

in ordine a quanto in oggetto a tutto il giorno 6 (sei) maggio 2025 (duemilaventicinque) si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Al ventennio l'immobile in oggetto era distinto al Catasto, Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con i subalterni numerici 1, 2 e 3 della p.11a 116 ed al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.11a 116, ente urbano di mq 648 (seicentoquarantotto) e con la p.11a 453 di mq 120 (centoventi).

\* Ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , i cespiti in oggetto erano pervenuti in virtù di:

- successione in morte di \*\*\*\*\* , nato a Castel Bolognese il 18 agosto 1943, apertasi ab intestato in data 3 luglio 2005 - Ufficio del Registro di Faenza den. n. 65 vol. 548 - trascritta a Ravenna il 27 gennaio 2006 reg. part. 1505 (eredità tacitamente

accettata come risulta da nota trascrizione effettuata in data 21 novembre 2005 reg. part. 17033), successione con la quale i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ,

rispettivamente figlio e coniuge del de cuius divenivano proprietari in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno della porzione del fabbricato identificato con i subalterni 1, 3 ed in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno della restante porzione di detto fabbricato identificato con il sub. 2;

- atto di divisione a stralcio a mio rogito in data 15 novembre 2005, rep. n. 131.173/10.287, registrato a Faenza il 23 novembre 2005 al n. 877 serie I e trascritto a Ravenna il 21 novembre 2005 reg. part. 17034, con il quale, a seguito dell'estromissione della comproprietaria \*\*\*\*\* , nata Castel Bolognese il 31

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale

ottobre 1940, i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sono divenuti proprietari in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno della porzione di fabbricato identificata con i subalterni 1 e 3;

- atto di compravendita a mio rogito in data 9 febbraio 2006, rep. n. 132.084/10.677, registrato a Faenza il 14 febbraio 2006 al n. 380 serie 1T e trascritto a Ravenna il 16 febbraio 2006 reg. part. 2546, con il quale i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* divenivano proprietari in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15. con il mappale 453 dalla società "\*\*\*\*\*" con sede in Castel Bolognese.

Si precisa:

che in virtù di tipo mappale n. 5078.1/2008, pratica n. RA0005078, in data 14 gennaio 2008: dall'ente urbano del fabbricato in oggetto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese con la p.11a 116 di mq 648 (seicentoquarantotto), è stata stralciata la piccola area attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.11a 2849 (ente urbano di mq 2);

- l'area distinta al Catasto Terreni al fol. 15 con la p.11a 453 (di mq 120 - centoventi) è stata fusa nell'ente urbano distinto al fol. 15 con la p.11a 116 che è divenuto della superficie attuale di mq 646 (seicentoquarantasei), con conseguente modifica dell'identificativo catastale nell'attuale p.11a 2846;

che in virtù di variazione catastale n. 16134.1/2009, pratica RA0173493 in data 11 dicembre 2009, le unità immobiliari distinte con le predette p.11e 116 sub 1, 116 sub 2 e 116 sub 3 sono state soppresse e sostituite dalle attuali unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al fol. 15 con le 2848 sub 1, 2848 sub 2, 2848 sub 3 e 2848 sub 4.

\* Al signor \*\*\*\*\*:

- l'unità immobiliare distinta con l'originaria p.11a 116 sub 2 era pervenuta in virtù di atto per Notaio \*\*\*\*\* del 19 luglio 1967, rep. n. 1302/19, registrato il 28 luglio 1967 al n. 830 e trascritto a Ravenna il 31 luglio 1967 reg. part. n. 5583;  
la quota di 1/2 (un mezzo) delle unità immobiliari distinte con le p.11e 116 sub l e 116 sub 3 era pervenuta in virtù di successione in morte di \*\*\*\*\* nato a Cotignola il 6 dicembre 1912, apertasi ab intestato in data 4 luglio 2004 - Ufficio del Registro di Faenza den. n. 63 vol. 548 - trascritta a Ravenna il 27 gennaio 2006 reg. part. n. 1503 (eredità tacitamente accettata come risulta da nota di trascrizione effettuata in data 21 novembre 2005 reg. part. 17031) e di successione in morte di \*\*\*\*\* nata a Faenza il 10 maggio 1913, apertasi ab intestato in data 31 gennaio 2005 - Ufficio del Registro di Faenza den. n. 64 vol. 548 - trascritta a Ravenna il 27 gennaio 2006 reg. part. n. 1504 (eredità tacitamente accettata come risulta da nota di trascrizione effettuata in data 21 novembre 2005 reg. part. 17032), con le quali le predette unità immobiliari sono divenute di proprietà per 1/2 (un mezzo) ciascuno dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (quest'ultima poi estromessa in virtù del citato atto a mio rogito in data 15 novembre 2005 rep. n. 131.173/10.287).

\* Alla società "\*\*\*\*\*" l'area distinta con la p.11a 453 era pervenuta in virtù di atto di compravendita a mio rogito in data 31 gennaio 2006, rep. n. 132.013/10.651, registrato a Faenza il 2 febbraio 2006 al n. 299 serie IT e trascritto a Ravenna il 3 febbraio 2006 reg. part. 1939, dalla signora \*\*\*\*\* , nata a Imola il 25 agosto 1940.

\* Alla signora Lama Emma la predetta area era pervenuta in virtù di successione in morte di \*\*\*\*\* nata a Castel Bolognese il 2 maggio 19\*\* , apertasi ab intestato in data 24 settembre 1963 - Ufficio del Registro di Faenza den. n. 86 vol. 321 - trascritta a Ravenna il 17 aprile 1964 art. 2894 (si precisa che i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*ettivamente coniuge e sorella della defunta, hanno rinunciato all'eredità con atto del dott. \*\*\*\*\* in data 17 gennaio 1964); atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bagnacavallo in data 18 giugno 1981, rep. n. 33529, registrato a Lugo il 3 luglio 1981 al n. 1685 mod. I e trascritto a Ravenna il 14 luglio 1981 art. 6355; successione in

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

morte di \*\*\*\*\* nata a Castel Bolognese il 23 luglio 1911, apertasi ab intestato in data 23 luglio 1999 - Ufficio del Registro di Imola den. n. 40 vol. 509 - trascritta a Ravenna il 28 agosto 2000 reg. part. 9544 (eredità tacitamente accettata come risulta da trascrizione in data 3 febbraio 2006 reg. part. n. 1938) e sentenza di divisione del Tribunale di Bologna - Sezione Distaccata di Imola in data 11 febbraio 2005, n. 69/05, n. 21117/01 R.G.C., n.956/05 cron., n..184/05 rep., depositata in cancelleria in data 5 aprile 2005, registrata a Imola il 17 giugno 2005 al n. 448/4, tra-1 scritta a Ravenna il 30 settembre 2005 reg. part. 14338 e rettificata con nota di trascrizione del 24 gennaio 2006 reg. part. 1221, con la quale la signora \*\*\*\*\* è divenuta proprietaria esclusiva dell'area in oggetto. Si precisa che il Cancelliere del Tribunale di Bologna - Sezione Distaccata di Imola in data 2 agosto 2005 ha certificato che avverso alla predetta sentenza non è stata proposta alcuna impugnazione.

(allegato 8)

#### P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE IN DATA 21 SETTEMBRE 2006 REG. GEN. N.4268,REG. PART. N. 5405, nascente da ipoteca volontaria risultante da atto a mio rogito in data 15 settembre 2006, rep. n. 133.725/ 11.461,

A favore: "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" con sede in Castel Bolognese, codice fiscale 0006820033 domicilio ipotecario eletto Castel Bolognese - Piazza Fanti n. 17,

Contro: \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme il 4 marzo 19\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a Riolo Terme il 2 aprile 19\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietari per 1/2 ciascuno,

Immobili: unità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. con le p.lle 116, sub 1, 116 sub 2 e 116 sub 3 ed al Catasto Terreni del

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale

Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con le p.lle 116 (di mq 64 seicentoquarantotto) e 453 (di mq 120 - centoventi) , Capitale di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero), durata 20 (venti) anni, ipoteca di Euro 675.000,00 (seicentoseptantacinquemila virgola zero zero);

ISCRIZIONE IN DATA 16 OTTOBRE 2020 REG. GEN. 16531, REG. PART . N. 2844, nascente da ipoteca giudiziale risultante da provvedimento del Tribunale di Ravenna in data 10 settembre 2020, rep. 889/2020, a favore di \*\*\*\*\* nato a Castel Bolognese il 21 marzo 1944 codice fiscale \*\*\*\*\* , domicilio ipotecario eletto in Cesena - viale Bovio 210 - Avv. \*\*\*\*\* ; Contro: \*\*\*\*\* , nato a Riolo Terme il 4 marzo 19\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo),

Immobili: unità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con le p.lle 2848 sub 1, 2848 sub 2 , 2848 sub 3 e 28 48 sub 4 ed al Catasto Terreni del Comune Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla f 2848 (ente urbano di mq 7 66 - settecentosessantasei ) , Capitale di Euro 100 .000, 00 ( centomila viE9ola zero zero ) , ipoteca Euro 120 .000 ,00 ( centoventimila virgola zero zero).

ISCRIZIONE IN DATA 19 GENNAIO 2022 REG. GEN . 875, REG. PART.N . 134 , nascente da ipoteca giudiziale risultante da provvedimento del Tribunale di Ravenna in data 28 settembre 2021,

A favore: "\*\*\*\*\*" con sede in Milano, codice fiscale \*\*\*\*\*

Contro : \*\*\*\*\* nato a Riolo Terme il 4 marzo 19\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo) ,

Immobili : un ità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con le p.lle 2 848, sub 1, 28 4 8 sub 2 e 284 8 sub 3 ed al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p .lla 284 8 (ente urbano di mq 766 - settecentosessantasei )

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale

Capitale di Euro di Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila virgola zero zero) ,  
ipoteca di Euro 450 .000 , 00(quattrocentocinquantamila la virgola zero zero) .

TRASCRIZIONE IN DATA 14 APRILE 2025 REG . GEN. N . 7382 REG .

PART. N. 5309, nascente da pignoramento immobiliare in data 3 aprile 2025, rep. n.  
1263, emesso dal Tribunale di Ravenna,

A favore: "\*\*\*\*\* ." con sede in Castel Bolognese, codice fiscale  
\*\*\*\*\* ,

Contro: \*\*\*\*\* , nato a Riolo Terme il 4 marzo

19\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a Riolo Terme il 2 aprile  
19\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietari per 1/2 ciascuno;

Immobili: unità immobiliari riportate al Catato Fabbricati del Comune di Castel  
Bolognese al fol. 15 con le p.lle 2848 sub 1, 2848 sub 2, 2848 sub 3 e 2848 sub 4 ed al  
Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al foglio 15 con la p.lla 2848 (ente  
urbano di mq 7 settecentosessantasei) e con la p.lla 2849 (ente urbano di mq 2 - due).

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente  
all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni  
svolte sino rispetto all'esecutato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni  
oggetto del pignoramento. (Allegato 9).

#### Q. REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla  
tassazione prevista per legge, anche in ragione del regime fiscale applicabile  
all'acquirente.

#### R. INDAGINE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale

Per il lotto è stata effettuata la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite pec: pec@cert.romagnafaentina.it agli uffici dell'Unione Romagna in data 19/06/2025, dal quale sono risultati i seguenti precedenti autorizzativi (allegato 4).

Ai sensi della normativa in materia urbanistica ed edilizia, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stato oggetto delle seguenti pratiche concessive:

- Permesso di Costruire 11/06 "per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia- demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale"

(allegato 5)

**N.B. AD OGGI LA PRATICA NON RISULTA CONCLUSA PERTANTO SARÀ ONERE DELL'ACQUIRENTE PROCEDERE ALLA PRESENTAZIONE DI NUOVA PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA OLTRE CHE DI VERIFICA PRATICA SISMICA AL FINE DI POTER POI OTTENERE L'AGIBILITÀ DEL FABBRICATO TRAMITE DEPOSITO DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

**Subalterno 1:**

diversa conformazione della scala interna di collegamento piano terra-primi (scala in arredo)

realizzazione di nuova cantina al piano sottostrada con accesso diretto dall'autorimessa;

realizzazione di partizioni in muratura al piano sottostrada al fine di realizzare nuovi vani cantina

Leggere modifiche alle partizioni interne al piano terra

**Subalterno 2:**

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

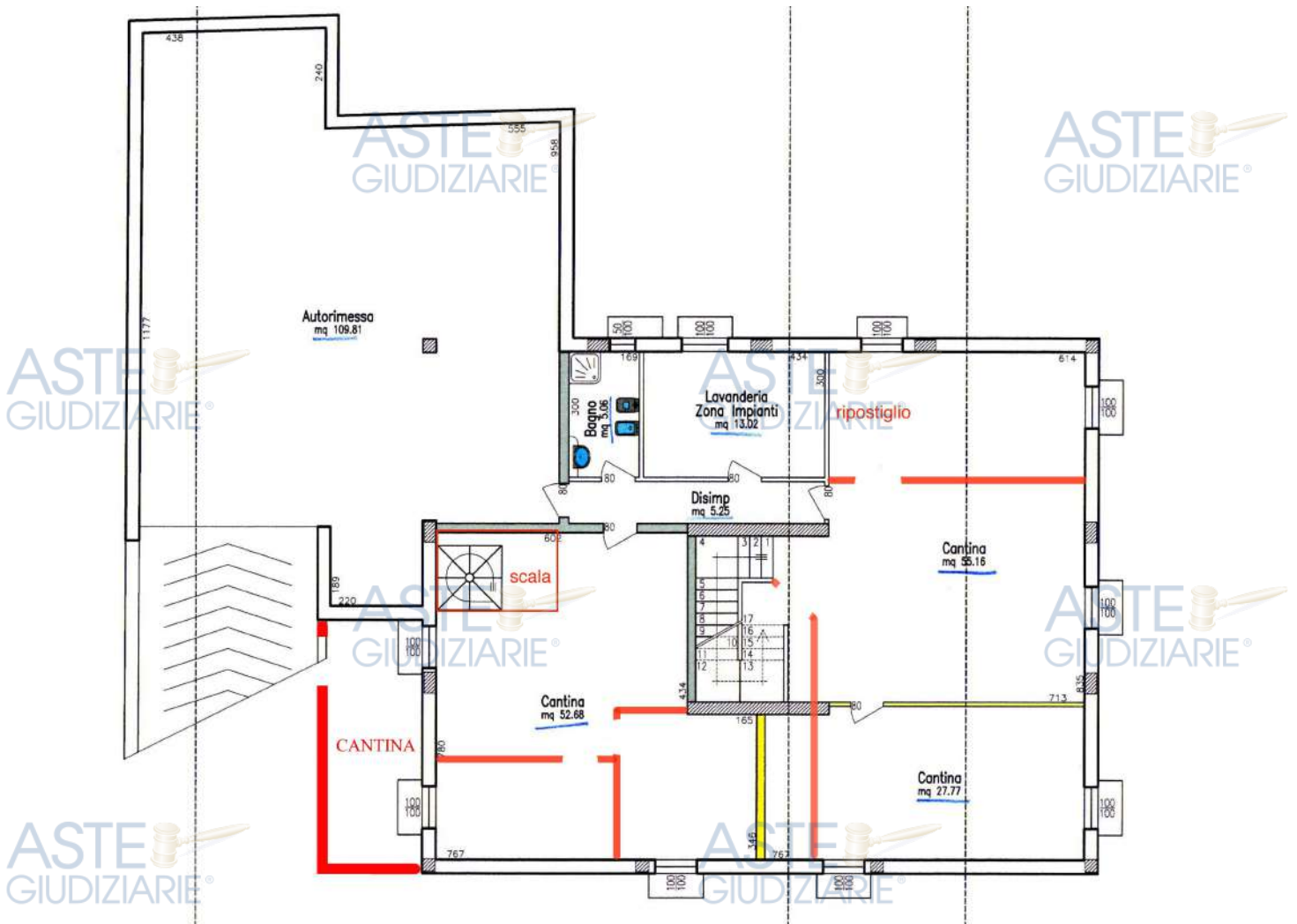
modifica porta interna nel ripostiglio al piano sottostrada;  
realizzazione di parete a divisione del locale cantina al fine di realizzare nuovi vani;  
Leggere modifiche alle partizioni interne

**Il fabbricato risulta privo di Conformità edilizia e agibilità**

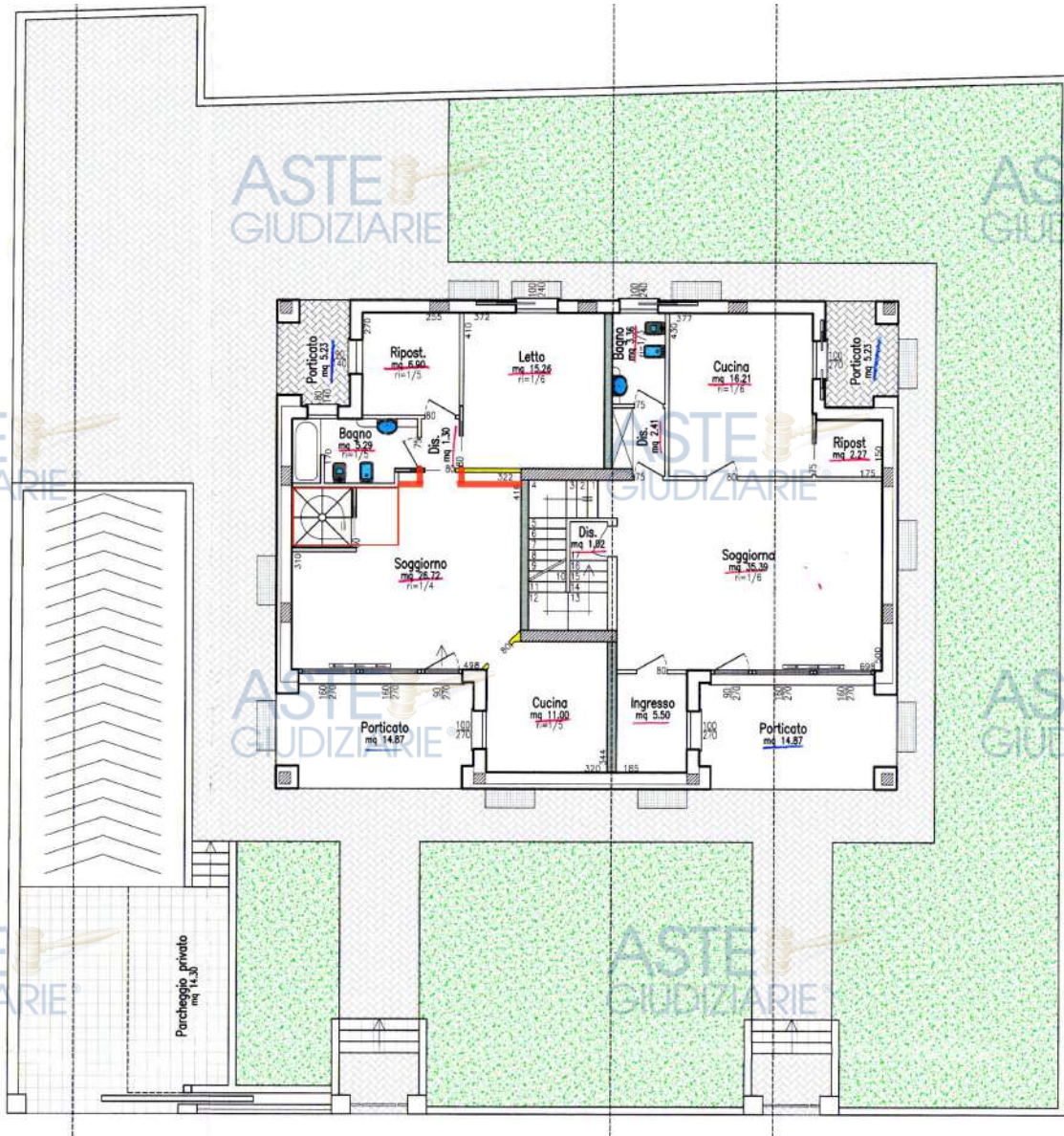
Essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sanabili, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore* vigente (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Castel Bolognese, se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative.

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

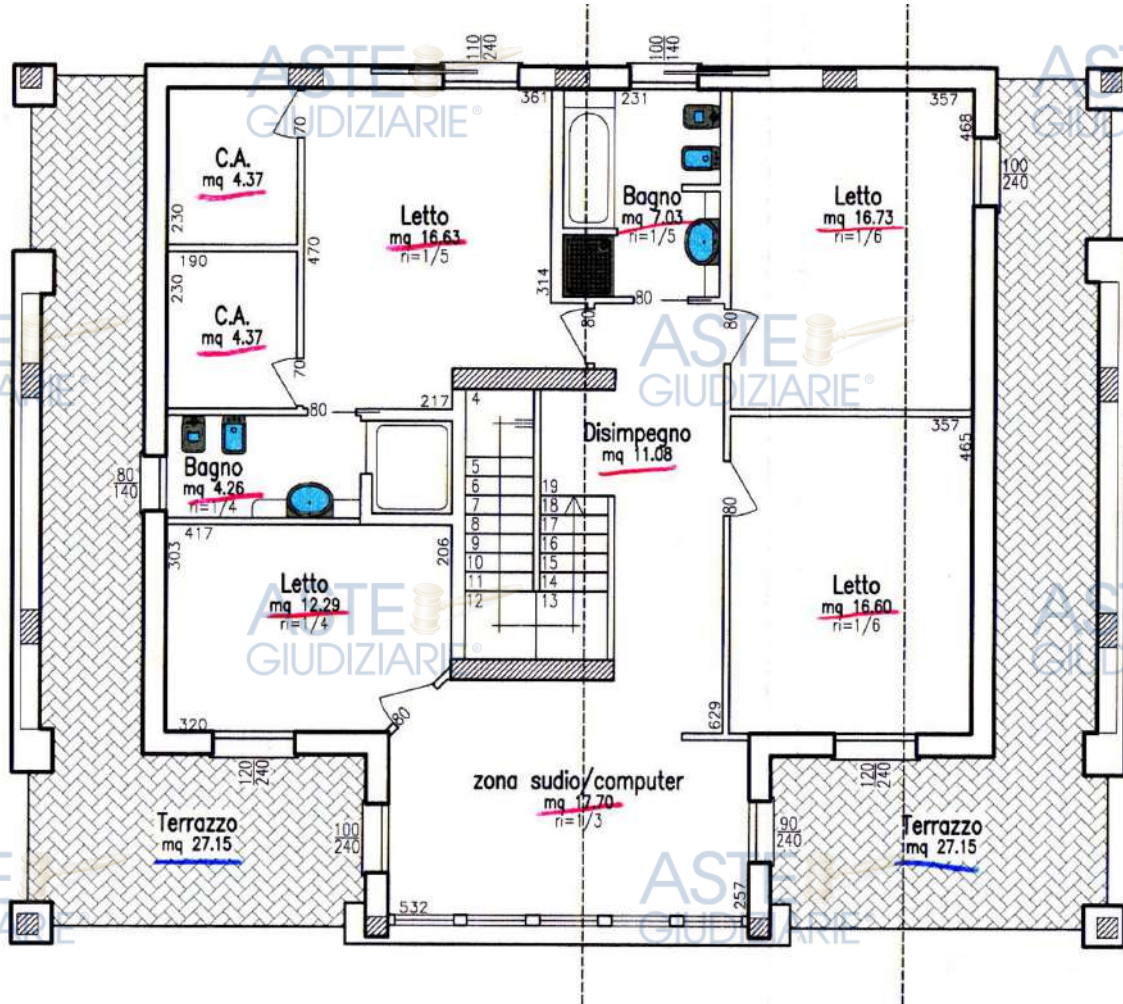
**Relazione di accertamento peritale**



Planimetria piano sottostrada comparativo



Planimetria piano terra comparativo



Planimetria piano primo comparativo

## S. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto di esecuzione sorge in località Castelbolognese in via Contoli angolo viale Roma nelle immediate vicinanze del centro storico della cittadina.

Trattasi di fabbricato residenziale di tipo bifamiliare, con autorimessa comune, su ampio lotto recintato di circa 750 mq con ingresso diretto dalla strada pubblica sia tramite accesso carrabile che doppio accesso pedonale .

Il fabbricato ha struttura portante in c.a con solaio in latero cemento e pareti di tamponamento in laterizio.

Esternamente le pareti sono intonacate e rasate con malte tinteggiate con colori chiari (prive di cappotto termico) con zone sul lato sud, est e ovest rivestite in mattoni faccia a vista, i parapetti dei terrazzi sono in acciaio così come alcuni dei pilastri del piano primo (ai quattro angoli dell'immobile i pilastri sono rivestiti in mattoni faccia a vista)

Il fabbricato distribuito su due piani fuori terra oltre che ad uno sottostrada destinato a servizi e autorimessa, è composto da un corpo unico con due unità immobiliari , catastalmente distinte , così distribuite:

- Alloggio 1) sviluppato al piano terra con servizi al piano seminterrato;
- Alloggio 2) sviluppato con zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e servizi al piano seminterrato;
- L'autorimessa al piano seminterrato risulta comune ad entrambe le unità immobiliari ed ha una superficie complessiva di circa 110 mq.



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Viste complessive del fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 33 a 58

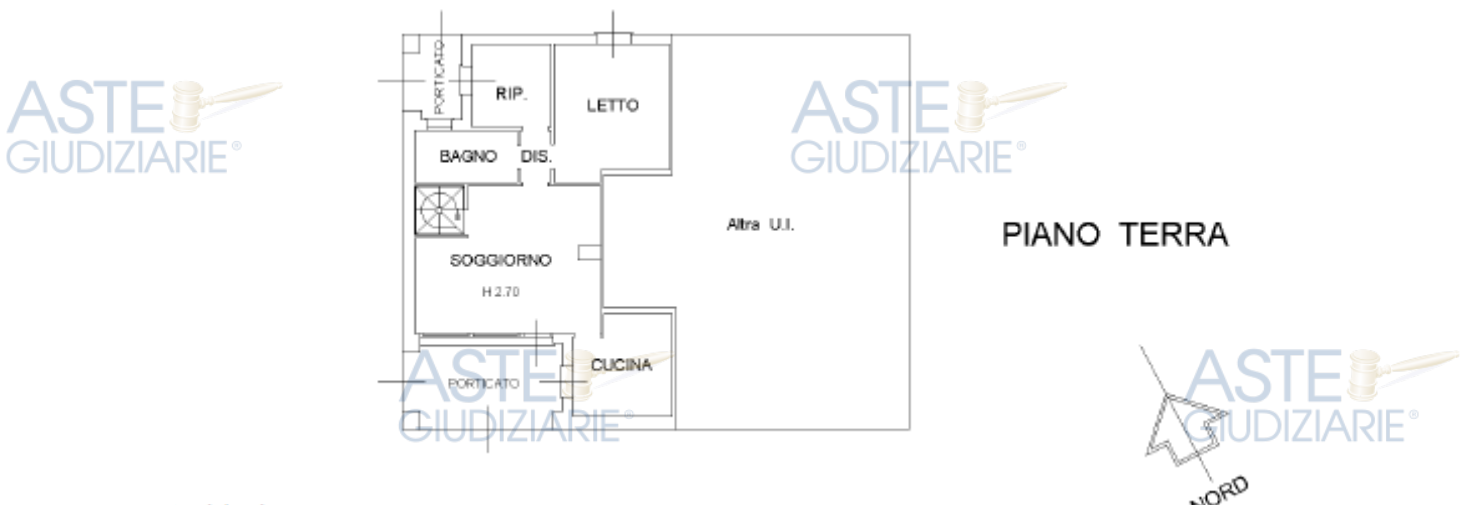
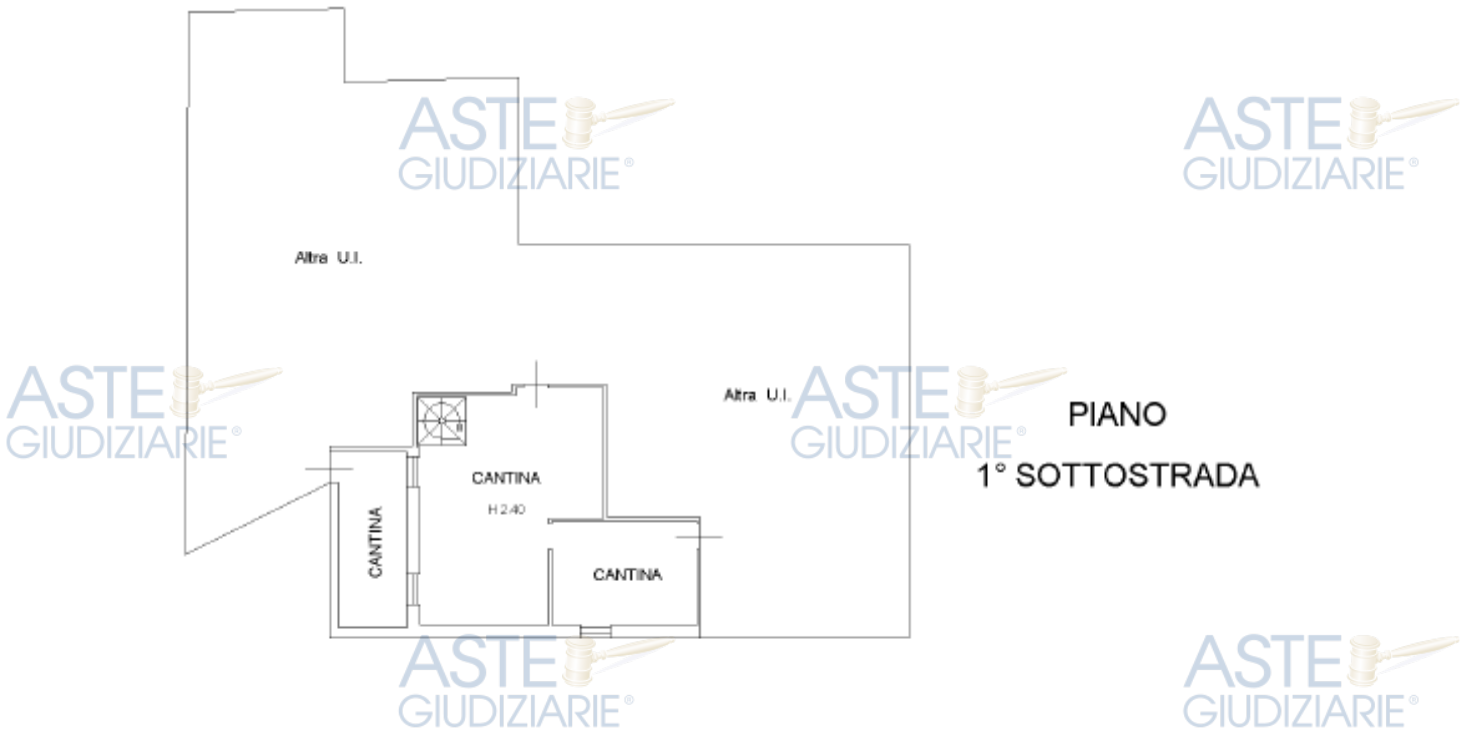
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

Alloggio 1:



(N.B.: LA PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO ATTUALE)

L'unità immobiliare (identificata al sub. 1) si distribuisce al piano terra con servizi al piano interrato.

Da ingresso posto sotto al porticato si accede alla zona giorno con soggiorno ben illuminato da ampia vetrata direttamente collegata alla cucina a vista.



Tramite il disimpegno si accede alla zona notte dove troviamo un comodo bagno, un ripostiglio e una camera da letto matrimoniale.



Nel soggiorno si trova la scala in arredo con struttura lignea, di ottima fattura, di collegamento al piano seminterrato, con altezza di 2,40 m, composto da 3 locali cantina finestrati ad oggi utilizzati impropriamente come vani abitativi (soggiorno e cucina).

La cantina principale, direttamente collegata al piano terra, e utilizzata come soggiorno è dotata di camino in muratura.

Il piano seminterrato è collegato tramite disimpegno alla autorimessa in comune nella quale si trova un ulteriore vano cantina, costruito in difformità dal titolo edilizio, con accesso diretto dall'esterno (porta su rampa di accesso all'interrato).



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

Relazione di accertamento peritale



Viste del piano sottostrada

#### Finiture

I pavimenti sono in ceramica al piano sottostrada così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni ad entrambi i piani mentre al piano terra la zona giorno ha pavimenti in legno.

Tutti materiali installati sono di buona fattura e si presentano in buono stato di conservazione. Le finestre sono in alluminio marca Schuko con tapparelle in alluminio di colore chiaro motorizzate e comandate elettricamente.

#### Impianto:

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento con caldaia marca Viessman mod. Vitodens 200-w comune alla seconda unità immobiliare. Impianto di aspirazione centralizzata con accumulo posto al piano seminterrato.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con prese e frutti di buona qualità.

DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO:

Piano sottostrada:

- Formazione di pareti in muratura al fine di realizzare vani cantina;
- realizzazione di cantina con accesso diretto da autorimessa;
- diversa conformazione della scala in arredo;
- errato utilizzo degli ambienti utilizzato come cucina - soggiorno

Piano terra

- leggero spostamento di pareti divisorie in laterizio

Alloggio 2:



(N.B.: LA PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO ATTUALE)

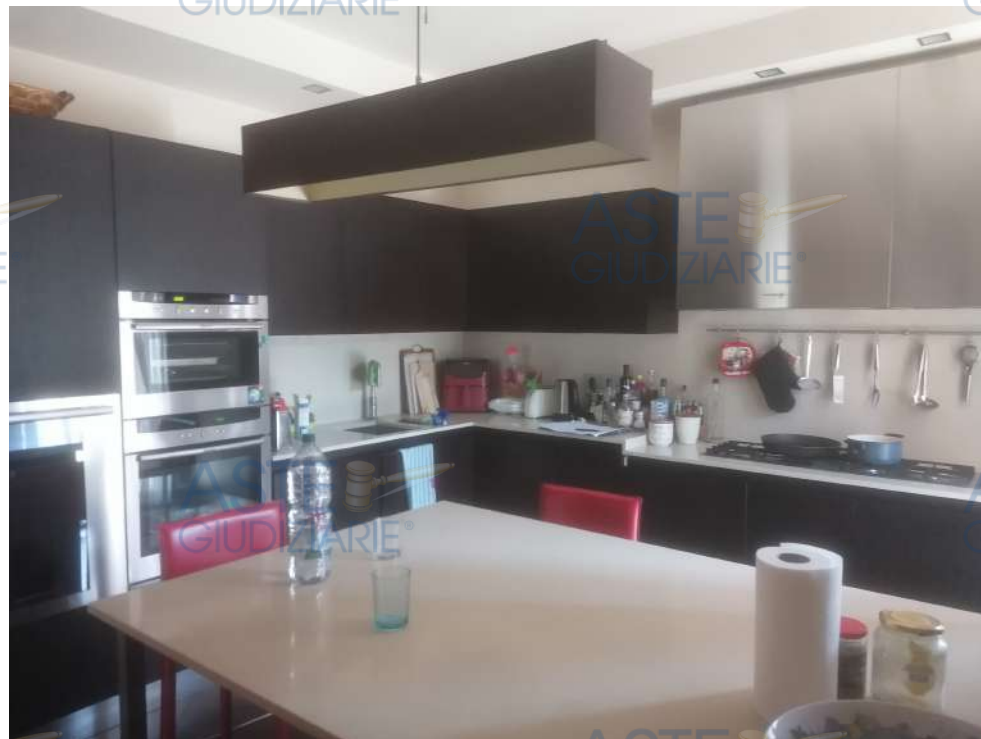
L'unità immobiliare (identificata al sub. 2) si distribuisce su tre piani con servizi e cantina al piano sottostrada, zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo

Da ingresso posto sotto al porticato si accede alla zona giorno composta da soggiorno ben illuminato da ampia vetrata direttamente collegato alla cucina abitabile anch'essa con affaccio diretto sull'esterno su secondo porticato.

Completa il piano terra un bagno con antibagno.

Tramite scala in muratura si accede sia al piano sottostrada che al piano primo.





Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

Il piano sottostrada con altezza di 2,40 m adibito a cantina e servizi si distribuisce su tre ampi locali , utilizzati al momento del sopralluogo come tavernetta studio e lavanderia.

Tutti gli ambienti son ben illuminati da ampie finestre a bocca di lupo

Da disimpegno si accede al bagno e all'autorimessa comune all'alloggio 1.



Sempre dalla scala principale si accede all'ampio piano primo destinato a zone notte.

Al piano troviamo la camera da letto padronale con doppia cabina armadio e bagno privato,

Due camere da letto doppie e un ampio locale destinato a studio zona lettura.

Completa il piano un ampio bagno posto nella zona nord.

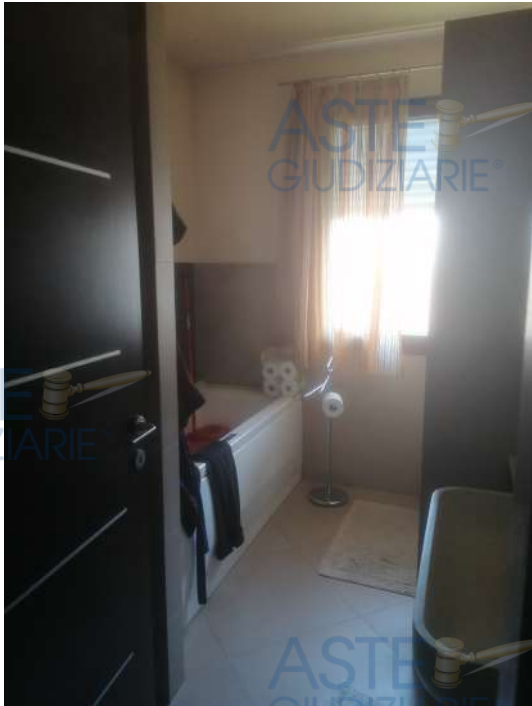
Sui lati est e ovest si sviluppano due terrazzi ben protetti da parapetti in parte in vetro in parte in muratura che assicurano un ottima privacy .

Tutti i locali al piano son finestrati.



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**



#### Finiture

I pavimenti sono in ceramica, di ottima qualità, sia al piano sottostrada che al terra così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni mentre al piano primo la zona notte ha pavimenti in legno.

Tutti materiali installati sono di buona fattura e si presentano in buono stato di conservazione

Le finestre sono in alluminio marca Schuko con tapparelle in alluminio di colore chiaro motorizzate e comandate elettricamente

#### Impianto:

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento con caldaia marca Viessman mod. Vitodens 200-w comune alla seconda unità immobiliare

impianto di aspirazione centralizzata con accumulo posto al piano seminterrato.

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

#### Relazione di accertamento peritale

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con prese e frutti di buona qualità.



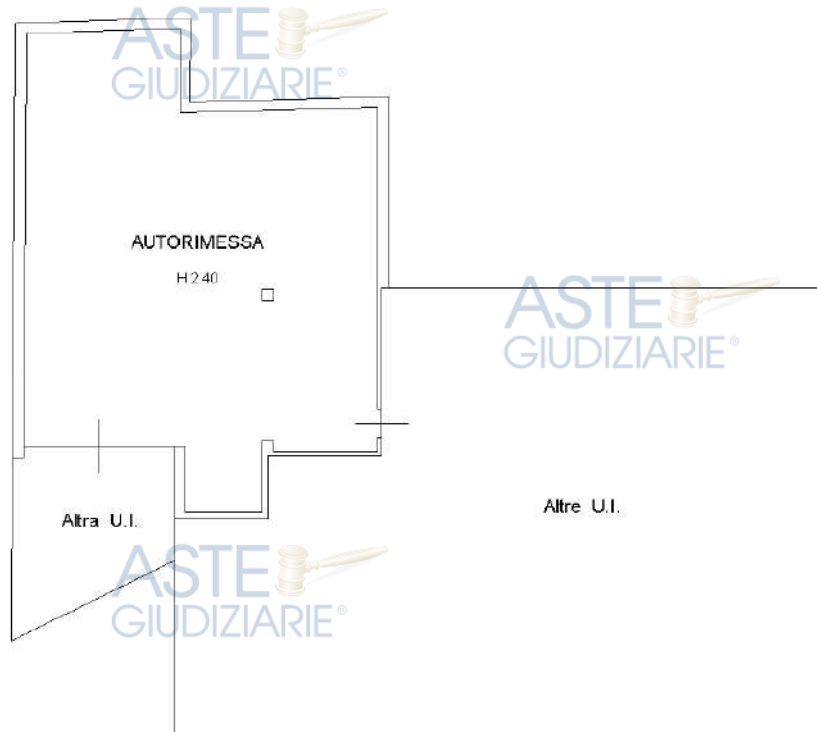
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO:  
Piano sottostrada:

- Diverso distribuzione degli spazi con formazioni di pareti a creazione di nuova cantina

Piano terra:

- Leggere difformità nei tramezzi interni;

Autorimessa comune al piano sottostrada



Al piano sottostrada direttamente accessibile dalla rampa e da corridoio interno comune alle due unità immobiliari si trova l'autorimessa con superficie di 110 mq..

La saracinesca è di tipo motorizzato e la porta di accesso dal corridoio ha serratura elettronica.



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

Sul solaio sono presenti tracce di infiltrazioni provenienti dal solaio del piano terra (risolte a detta dell' esecutato)

Nel locale è posizionato il bidone di raccolta dell'aspirazione centralizzata (comune ad entrambe le unità immobiliari).

#### T. IDONEITA' ALL'USO

**L'immobile risulta privo di Conformità Edilizia ed agibilità in quanto la pratica iniziale è decaduta senza che fosse comunicata la fine lavori.**

**L'acquirente dovrà procedere a pratica di sanatoria e a far verificare gli impianti e procedere alla richiesta di dichiarazione di conformità degli stessi.**

#### U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO

Trattandosi di fabbricato di tipo bifamiliare a destinazione residenziale con corte di pertinenza accatastata come ente urbano il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica

#### V. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di un compendio indipendente, insistente su un lotto autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio, e dunque non sussistano spese condominiali. Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente. In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

## Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE

Trattandosi di un immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani destinati cantina direttamente collegati al piano abitabile con un'altezza dei solai 2,40 è stata valutata la superficie al 50%,

per il vano destinato ad autorimessa è stata valutata la superficie al 50%

per i vani abitabili con un'altezza dei solai a 2.70 m. è stata valutata la superficie al 100%

per il portico è stata valutata la superficie al 35%,

per i terrazzi è stata valutata la superficie al 10%,

Relativamente alle pareti, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

La corte pertinenziale al fabbricato verrà valutata in percentuale sul valore del fabbricato

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto.

## X. STIMA DEI BENI

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. (Anno 202 - Semestre 1 **Provincia: RAVENNA**)

**Comune: CASTEL BOLOGNESE Fascia/zona: Centrale/CENTROABITATO DEL CAPOLUOGO**

**Codice zona: B1 . ( v. all. n. 7 )**

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo, con caratteristiche simili ai presenti immobili oggetto di stima (case sparse su area di collina), le informazioni sono state assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione.

In considerazione dello stato degli immobili, alla necessita di procedere con pratica edilizia di completamento lavori, alla necessita di verificare gli impianti installati si valutano:

- **per abitazione di tipo "villa o villino" in stato normale in base ai parametri OMI di riferimento viene definito un valore di mercato €/mq compreso fra 1300,00 e 1550,00**
- **da un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche simili viene definito un valore (di richiesta) di €/mq pari a 1500,00**
- **in considerazione dell'appetibilità dei beni immobili nella zona, della qualità e dell'unicità del fabbricato per l'area ma considerando anche il fatto che trattasi di due unità immobiliari difficilmente divisibili si prende un valore di riferimento pari a €/mq di 1400,00**

<b>A-Superficie commerciale unità immobiliare-abitazione</b>			
	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di valutazione</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Autorimessa	123	50,00%	62
Piano sottostrada ambienti a servizio con H. 2,40	206	50,00%	103
Piano terra	167	100,00%	167
Piano primo	136	100,00%	136
Portico	43	35,00%	8,05
Terrazzi	74	10,00%	7,4
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>483,45</b>

A. Sup. Comm. = **483,45 mq**

B. Val. Unit. di Riferimento = **1400€/mq**

A x B = Valore di Mercato Generale = **676.830,00€**

Corte di pertinenza valutata in percentuale 5% sul valore del fabbricato =

676.830,00 x 5% = **333.841,00**

**VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO CON CORTE = 710.670,00 €**

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \*(C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \*(C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

**Y. DEPREZZAMENTI**

- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica (sanatoria, e richiesta di Agibilità) e aggiornamento catastale, stante il rilievo di difformità rispetto allo stato autorizzato e la previsione di ripristino delle stesse si prevede un deprezzamento pari ad **€ 10.000,00**,



ASTE GIUDIZIARIE® TOTALE -10.000,00€

- Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.



TOTALE -71.070,00€ (Punto W)

**W. CONTEGGI DI STIMA**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:



**Valore di Mercato Generale:**

	<b>€ 710.670,00</b>
detrazioni per pratica di completamento e sanatoria	- € 10.000,00
<b>restano</b>	<b>€ 700.670,00</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	10,00% € 71.070,00
<b>restano</b>	<b>€ 629.603,00</b>



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**



Arrotondamenti - € 603,00

valore dell'immobile per la piena proprietà

€ 629.000,00

(diconsi euro seicentoventinovemila,00)

J. ALTRO

### K. RIEPILOGO LOTTO 1

Infine, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata,

- il sottoscritto Architetto Mattia Missiroli, nato a Forlì il 28/04/1981, residente in Cervia, alla via Aquila n.7 e con studio professionale in Cervia, località Castiglione, alla via Castiglione n.62 CAP. 48015, CF MSSMTT81D28D704O, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ravenna al n.725,  
- con riferimento all'immobile in oggetto, libero al decreto di trasferimento, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con presenza di corte esclusiva ed in assenza di garanzia per vizi del bene;

DETERMINA

il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando come segue:

Piena proprietà di fabbricato bifamiliare adibito ad abitazione, con corte di pertinenza sito in via Contoli 10 angolo Viale Roma.

Il lotto oggetto di pignoramento si sviluppa su una superficie complessiva di 770 mq e si colloca nel centro di Catel Bolognese in area a destinazione residenziale, e il fabbricato ha accesso diretto dalla strada pubblica.

Il fabbricato residenziale è composto da due appartamenti con autorimessa comune al piano seminterrato.

Gli appartamenti catastalmente distinti si sviluppano:

- Alloggio 1) sviluppato al piano terra con servizi al piano seminterrato;
- Alloggio 2) sviluppato con zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e servizi al piano seminterrato.

L'autorimessa si colloca al piano seminterrato e risulta comune ad entrambe le unità immobiliari.

Sempre nel seminterrato si trovano locali di servizio e lavanderia.

Gli accessi pedonali alle unità immobiliari sono indipendenti ed entrambi collocati sulla via Contoli.

La corte risulta parzialmente pavimentata e trattata per il restante a giardino.

Elenco immobili:

Catasto Fabbricati: Comune di Castel Bolognese via Francesco Contoli 10:

- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T – 1 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 1, di vani 5;
- Unità immobiliare (A/2) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 2, di vani 12

- Garage (C/6) in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 3, consistenza 110 mq.
- Corte, rampa di accesso ai garage in Castel Bolognese VIA FRANCESCO CONTOLI n. 10 Piano S1-T BCNC AI SUB 1-2-3 riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 sub 4
- La corte sottostante e circostante il fabbricato è distinta al Catasto dei terreni del Comune di Castel Bolognese al fol. 15 con la p.lla 2848 Ente Urbano della superficie di mq. 766 e la p.lla 2849 Ente Urbano della superficie di mq. 2.

€ 629.000.00

**(dicansi euro seicentoventinovemila,00)**

Nella consapevolezza di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al precedente ed alle altre parti comparse.

Cervia, 23 Ottobre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Mattia Missiroli

(Firmato digitalmente)

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.46/2025 R.G. promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)  
Contro  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**

**Allegati:**

1. Documentazione catastale
2. Documentazione anagrafica
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione amministrativa
5. Atto di pignoramento
6. Relazione notarile
7. Tabella dei valori di riferimento OMI
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Dichiarazione Agenzia Entrate contratti di affitto
12. Attestato di prestazione energetica APE

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.46/2025 R.G. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA  
OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. \*\*\*\*\*)

Contro

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\* \* (C.F. \*\*\*\*\*)

**Relazione di accertamento peritale**