TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 15/2026 R.G.E.

……

PROMOSSO DA

……..

CONTRO

……

Udienza del 14/10/2026 ore 10:00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

Via Fratelli Rosselli n. 22/A – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 15/05/2026 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza Via Fratelli Rosselli n. 22/A, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico del Settore Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Cotignola, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 02.06.2026 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva con validità al 05 marzo 2026 che risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il procedente ha depositato l'estratto mappa catastale unitamente alla certificazione notarile;
- relativamente alla cronistoria catastale del ventennio, si precisa che gli immobili attuali oggetto di stima al ventennio risultano identificati con gli stessi estremi catastali che derivano da Pratica n. 79901 in atti dal 05/06/2003 Unita afferenti edificate su area urbana (n. 8862.1/2003) da parte della ……. con sede in ……. Per tale verifica dalla scrivente sono state prodotte le visure catastali storiche degli immobili;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato che è stato reperito dalla sottoscritta presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Cotignola e dal quale, alla data del 28.05.2026, risulta che il debitore esecutato è celibe.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTODI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 02.03.2026 al Reg. Gen. N. 4209 e Reg. Part. 2953

- a favore di **……...** con sede in ……. e per essa la mandataria **……...** con sede in ……, rappresentata e difesa dall'Avvocato …… ed elettivamente domiciliata nel suo studio in ……..

- a carico di **……**, nato a …… - C.F. ……residente in …….

relativamente alle seguenti unità immobiliari sotto descritte con tutte le loro relative adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

pertinenza e su tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto e trasportato, così rispettivamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cotignola (RA):

- foglio 15, particella 649, sub 8, categoria A/3, classe 2, vani 3, Rendita Catastale € 224,66, Corso Sforza n. 110 P. 2;

- foglio 15, particella 649, sub 25, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, Rendita Catastale € 44,11, Corso Sforza n. 108/A P. T.

Corrispondenza tra identificazione catastale e atto di pignoramento

Si segnala quanto rilevato nell'atto di pignoramento: viene indicata "*Cottignola*" per errore di battitura in luogo di Cotignola.

Risulta esservi corrispondenza tra i dati riportati nella relativa nota di trascrizione e gli identificativi catastali dell'immobile.

B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili si propone la vendita in un lotto unico costituito dall'abitazione e dal relativo garage.

LOTTO UNICO

C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 28.05.2026:

Comune di **COTIGNOLA** (Codice:D121)

- Foglio 15 Particella 649 Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani,

Rendita: Euro 224,66, Corso Sforza n. 110 Piano 2, Superficie Catastale totale 52 mq

- Foglio 15 Particella 649 Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq,

Rendita Euro 44,11, Corso Sforza n. 108/A Piano T, Superficie Catastale totale 17 mq

Intestati catastali

1. ……..

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C.F. …….

Proprieta' 1/1

Parti Comuni

- Foglio 15 Particella 649 Subalterno 29, (corsia d'accesso) B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34, Corso Sforza n.110 piano T;

- Foglio 15 Particella 649 Subalterno 30, (ingresso, ascensore, disimpegno, vano scala e sala riunioni) B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 34, Corso Sforza n.110 piano T-1 - 2-3 - 4;

- Foglio 15 Particella 649 Subalterno 31 (corte) B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34., Corso Sforza n.110 piano T;

- Foglio 15 Particella 649 Subalterno 32 (marciapiede privato ad uso pubblico) B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34., Corso Sforza n.110 piano T;

- Foglio 15 Particella 649 Subalterno 33 (marciapiede privato ad uso pubblico) B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34., Corso Sforza n.110 piano T.

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un’area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cotignola – Foglio 15 Particella 649 - ENTE URBANO di Superficie 1.047 mq.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- **il mappale 649**, sul quale insiste il fabbricato, confina a Nord e ad Est con mappale 672 (area urbana) ragioni COMUNE DI COTIGNOLA, a Sud con mappale 643 (fabbr.) ragioni multiproprietà e a Ovest con mappale 668 (area urbana) ragioni COMUNE DI COTIGNOLA, salvo altri.

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Il **sub 8** (abitazione) confina con sub 30 parti comuni (B.C.N.C. ingresso, ascensore, disimpegno, vano scala e sala riunioni), con sub 7 (abitazione) ragioni …….. e con sub 9 (abitazione) ragioni ……...

Il **sub 25** (garage) confina con sub 29 parti comuni (B.C.N.C. corsia d'accesso) e con sub 24 (garaqe) ragioni ……. salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento di tipo bilocale al piano secondo e garage al piano terra in fabbricato condominiale dotato di ascensore, ubicato a Nord – Est del centro urbano del Comune di Cotignola, in Corso Sforza al Civico n. 108/A -110 denominato “Residence Cotoniola” in posizione ben servita a 500 mt dal centro e dalla sede Comunale.

L’appartamento con ingresso al civ. 110 int. n. 8, ha superficie lorda arr. di mq 50,00 oltre terrazzo/loggia di mq 9,80. Internamente l’abitazione è costituita da (superfici nette arrot.): ingresso di mq 3,20, soggiorno – pranzo di mq 15,40 con angolo cottura di mq 6,90, bagno di mq 4,70, camera di mq 14,00. Terrazzo/ loggia di mq 8,50 accessibile sia dal soggiorno che dalla camera.

Finiture interne dell’abitazione:

- portoncini di ingresso di sicurezza del tipo caposcala in color legno;
- soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- porte interne in legno tamburato colore naturale in parte del tipo a scrigno e in parte a battente;
- pavimenti e rivestimenti dove presenti in piastrelle di tipo ceramico con esclusione della camera nella quale è di legno in listoncini prefiniti;
- pavimento nel terrazzo in gres da esterni;
- battiscopa dove presenti in legno colore naturale;
- impianti sottotraccia con caldaia murale a gas, per riscaldamento e acqua calda sanitaria, installata esternamente nel terrazzo. Radiatori in acciaio verniciato e cronotermostato;
- sanitari di tipo standard a terra con miscelatori monocomando e vasca;
- impianto citofonico;
- utenze autonome.

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Garage al piano terra, di mq 17,00 di superficie lorda e sup. netta calpestabile di mq 14,50 con accesso dal portico dedicato al civico 108/A di Corso Sforza.

Finiture interne: soffitti costituiti da solaio predalles a vista tinteggiato come le pareti, impianto elettrico di tipo misto, in parte sottotraccia e in parte realizzato con canalina esterna. E' presente un punto acqua utilizzato per la lavatrice.

L'immobile presenta finiture in stato conservativo buono come gli impianti, anche se l'efficienza e la funzionalità degli stessi sarà da verificare a cura del soggetto aggiudicatario. Si segnala tuttavia che durante il sopralluogo la proprietà ha riferito che la caldaia attualmente non risulta funzionante. Le unità in oggetto risultano nella disponibilità della proprietà che le utilizza personalmente, quindi da considerarsi libere al decreto di trasferimento.

L'edificio con pianta rettangolare si compone di complessivi quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto che risulta in parte dedicato a sala condominiale e in parte collegato alle abitazioni del piano terzo. Il fabbricato attualmente è costituito da n.12 unità immobiliari a destinazione abitativa e n. 1 ufficio oltre i relativi garage disposti tutti al piano terra ed è sorto nel periodo 2001 – 2003 in attuazione del Piano di Utilizzo dell'area "Ex Calpo – Ex Enel " sita in Cotignola Via Bentini Via Corletta C.so Sforza, Via Carducci. La struttura è di tipo intelaiato con solai in latero cemento, copertura a due falde simmetriche e vano tecnico dell'ascensore con copertura piana.

Esternamente l'edificio presenta prospetti intonacati tipo cocciopesto, con finiture in lamiera di rame degli sporti di gronda, dei balconi e terrazzi e in generale le lattonerie. Gli infissi sono costituiti da telaio in alluminio verniciato con vetro camera compresa la vetrata di ingresso e il portoncino condominiale e i serramenti esterni dove presenti sono di tipo avvolgibile in PVC. I parapetti dei balconi sono realizzati con grigliati tipo Orsogrill 5x5. I portoni delle rimesse sono acciaio zincato e verniciato di tipo basculante con porta pedonale. Esternamente il marciapiede perimetrale dell'edificio è finito in lastre di ghiaino lavato e la corsia carrabile della rimessa è in cemento industriale. Internamente il vano scala condominiale presenta pianerottoli, pedate e alzate della scala rivestiti in pietra tipo marmo chiaro e balaustra in acciaio con pannelli in vetro.

L'area esterna di pertinenza condominiale non presenta né recinzioni né cancelli. E' in parte adibita a corsello carrabile di accesso alla rimessa, vialetto pedonale di ingresso e verde comune

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

con siepi e muretto basso in cls che delimitano i confini.

Il complesso nel suo insieme è in stato conservativo buono e si presenta in ordine.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di persona fisica che ha acquistato gli immobili nel 2006 da altra persona fisica.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato dalla scrivente in sede di sopralluogo in data 08.06.2026 gli immobili risultano occupati dal proprietario che vi abita.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in atto per l'unità immobiliare oggetto di procedimento.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

Nell'atto di acquisto del 24.07.2006 relativo agli immobili in oggetto il ……. dichiarava di essere di stato civile libero.

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici Registri degli Uffici di Stato Civile del Comune di Cotignola alla data del 28.05.2026 risulta che:

- …….. nato a ……., è celibe.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante i titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto che risultano come segue.

- Al ……. sono pervenuti per atto di compravendita a rogito Dr. Paolo Mario Plessi, Notaio in Conselice, stipulato presso la sede in Lugo, in data 24.07.2006 con Rep. n. 71847/22539, registrato a Lugo in data 26.07.2006 al n.3113 mod. 1T e trascritto a Ravenna in

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

data 28.07.2006 al Registro generale n. 20430 e Registro particolare n. 12321, da ……..., il quale dichiarava di essere di stato libero. (Atto allegato).

- Al precedente proprietario ……, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita a rogito Dr. Notaio Giganti notaio stipulato in Lugo, in data 31.03.2004 Rep. n. 39176/10830, registrato a Lugo in data 01.04.2004 al n.918 mod. 1T e trascritto a Ravenna in data 02.04.2004 al Registro generale n. 8183 e Registro particolare n. 5358 da ……. con sede in ……., rappresentata da ……. nella veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della stessa. (Atto Allegato).

La piena proprietà e la disponibilità degli immobili alienati dalla ……. è pervenuta costruzione dell'intero fabbricato, previa demolizione dei preesistenti su terreno originario acquistato con atto a rogito Dott. Palmieri di Lugo in data 14.01.2000 Rep. N. 240341/14202 e trascritto a Ravenna in data 18.01.2000 all'art. 447.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi, si fa riferimento ai seguenti atti:

- Rogito a firma Dr. Paolo Mario Plessi, in data 24.07.2006 con Rep. n. 71847/22539 che riporta:

" … omissis … con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge ed in particolare di quanto contenuto nell'atto a rogito notaio Giganti del 31.03.2004.

… omissis …

La compravendita è fatta ed accettata a corpo e non una misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ad eccezione della convenzione edilizia a favore del Comune di Cotignola trascritta il 24.10.2000 art. 11541 e dell'ipoteca a favore …… iscritta il 02.04.2004 art. 1564 per euro 63.000 in corso di cancellazione in quanto il relativo consenso è stato da me autenticato in data odierna." (Atto Allegato)

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- Rogito a firma Dr. Notaio Giganti, in data 31.03.2004 Rep. n. 39176/10830 che riporta:

"Art. 1

… omissis…

E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare:

- sulla corsia d'accesso censita nel catasto fabbricati al foglio 15 con la particella 649 sub 29 – BCNC

- sull'ingresso, disimpegno, vano scala e sala riunioni, censiti con la particella 649 sub 30 – BCNC

- sulla corte comune censita con la particella 649 sub 31 – BCNC

- sui marciapiedi ad uso comune censiti con le particelle 649 sub 32 e sub 33 ambedue BCNC.

Art. 2

Le porzioni di immobile in contratto, vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, con i patti di cui alla convenzione edilizia a rogito Palmieri in data 26 settembre 2000, debitamente registrata e trascritta a Ravenna il 24 ottobre 2000 art. 11541.

La parte acquirente dichiara di essere edotta del regolamento di condominio predisposto dalla società venditrice e si obbliga a rispettarlo in ogni sua parte."

- Atto di convenzione edilizia a rogito Palmieri in data 26.09.2000, 26/09/2000 Repertorio n.252841 trascritta a Ravenna il 24.10.2000 al Registro generale n. 16978 e Registro particolare n. 11541 gravante i beni originari, dai quali deriva anche il mappale 649 attuale, che riporta:

"La convenzione per l'attuazione del programma integrato relativo all'area Ex C.A.L.P.O è stato stipulato ai patti, obblighi e condizioni meglio riportati nell'atto che si trascrive.

La ditta proprietaria ha riconosciuto e si e impegnata, per se e aventi causa al rispetto di quanto previsto negli articoli indicati nell'atto che si produce. La ditta proprietaria si è impegnata ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardante il terreno in oggetto e relativi alla realizzazione dei servizi di

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

seguito indicati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi, indicati nelle planimetrie allegate alla richiesta di concessione e che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

- opere stradali e parcheggi;

- illuminazione pubblica;

- fognature;

- rete idrica e di distribuzione gas;

- rete distribuzione telefonica;

- rete distribuzione energia elettrica privata;

- verde pubblico;

- impianti fissi a terra per attività temporanee;

i criteri costruttivi dovranno essere informati all'utilizzo di materiali di comprovata qualità e funzionalità, finalizzati al contenimento massimo degli interventi manutentivi preventivamente concordati con l'amministrazione comunale. Le strade avranno larghezza come da planimetria generale di progetto con marciapiedi di larghezza minima 1,50 ml. La massicciata avrà uno spessore di circa cm. 30, costituito da materiali inerti di idonea pezzatura (misto stabilizzato e/o materiale inerte alternativo), e sarà cilindrata con compressore stradale pesante, con sottostante base d'appoggio costituita da sabbia di cava o di fiume debitamente costipata dallo spessore minimo di cm. 50. L'asfalto verrà realizzato con un primo strato di conglomerato bituminoso a pezzatura 8/12, di spessore minimo cm. 8, steso con vibrofinitrice e cilindrato con compressori da 8/10 t. e con un successivo strato di usura (tappeto) di conglomerato bituminoso con inerti fini 3/6 di spessore minimo cm. 3 reso finito e cilindrato. le strade verranno sagomate a schiena d'asino con pendenze del 2% (due per cento) al fine di consentire un rapido deflusso delle acque dalle sedi medesime. I marciapiedi saranno di larghezza minima di ml. 1,50 finiti con cordolo prefabbricato in cls. vibrocompresso, ad incastro, elementi 10/15 h=25 di tipo bocciardato e posto sul lato strada a norma delle prescrizioni della legge 13/89, realizzati con uno spessore di circa cm. 15 di misto stabilizzato della medesima pezzatura grossa della sede stradale, con soprastante soletta di calcestruzzo a q.li 3.00 di cemento per mc., di spessore circa cm. 10, con tiratura a

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

staggia su testimoni e armatura metallica con rete elettrosaldata 0.6 - 20x20. La finitura superiore sarà realizzata con conglomerato bituminoso ad inerti fini (tappeto) per uno spessore minimo di cm. 2. I marciapiedi verranno inoltre inclinati con la pendenza del 2% circa verso la sede stradale e verranno dotati di opportuni scivoli prefabbricati ai fini di ottemperare alle norme per abbattimento delle barriere architettoniche legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni, sia per i passi carrai che per gli accessi richiesti. I cordoli di contenimento verranno dotati di idonee asole o bocche di lupo al fine di consentire il deflusso delle acque dalla sede stradale e/o in alternativa con caditoie stradali in ghisa sferoidale di adeguata dimensione. Gli elementi costituenti isole di traffico, accessi, rotatorie pedonali e/o carrabili dovranno essere realizzati con elementi prefabbricati in cls atti a rispondere agli standard di sicurezza della viabilità.

La ditta proprietaria si e impegnata a realizzare la pista ciclabile evidenziata nella Tav. 3 di progetto (planimetria generale), nonchè i tratti di pista ciclabile che saranno indicati a suo tempo dall'amministrazione comunale nelle vie Bentini e Carducci. La pista ciclabile avrà le seguenti caratteristiche:- carreggiata asfaltata con le caratteristiche sopradescritte per i marciapiedi, di sezione trasversale pari a 2,00 m. - spartitraffico/salvagente di sezione complessiva, da esterno a esterno, pari 0,90/1,00 m. Costituito da due cordoli paralleli cls. Vibrato e calibrato con incastri con interposta pavimentazione di cubetti in porfido, idonei ad ospitare le necessarie opere impiantistiche. La rete fognante verrà realizzata secondo le prescrizioni impartite dai competenti uffici tecnici tenendo comunque conto delle seguenti prescrizioni:

- fognatura centrale principale eseguita con tubo in pvc uni en 1401 tipo sn4 collegata alla rete esistente, debitamente rinfiancata secondo le sezioni di progetto;

- pozzetti d'ispezione aventi dimensioni interne sino a cm. 100x100ed altezza variabile (e comunque di idonea dimensione) completi di maschera carrabile in ghisa sferoidale uni en 124 prodotti da ditte certificate 150 9001;

- pozzetti di allacciamento alle utenze, di idonea dimensione, con maschera portante in ghisa sferoidale uni en 124 prodotti da ditte certificate 150 9001;

la rete fognante verrà realizzata secondo le prescrizioni impartite dai competenti uffici tecnici tenendo comunque conto delle seguenti prescrizioni:

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- pozzetti di raccordo con dimensioni interne fino a 100x100 cm. ad altezza variabile.

- pozzetti a caditoia sifonati 40x40 cm. interno, con maschera portante in ghisa sferoidale su appoggio in cls vibrocompresso di adeguate dimensioni uni en 124 prodotti da ditte certificate 1509001.

- scarichi a bocca di lupo per cordoletti marciapiede con pozzetti in cls., sez.50x50 cm. esterno.

- fognoli in PVC diametro 125 per raccolta caditoie a bocca di lupo alla fogna centrale. - allacciamento ai lotti con fognoli in pvc diametro 200 e provvista di pozzetto prefabbricato in cls. sez. 50x50 cm. interno.

Le opere di cui sopra si intendono eseguite con debito rinfianco in cls. di consolidamento per uno spessore minimo di cm.10 e secondo sezioni di progetto. la rete idrica sarà realizzata in tubi di polietilene pe100 (sigma 80) pn10 nelle sezioni evidenziate negli elaborati grafici di progetto depositati agli atti comunali e comunque di idoneo diametro e per tutta la lunghezza della strada di progetto. E' prevista la realizzazione di saracinesche di intercettazione come previsto dagli elaborati di progetto, che saranno allegati alla richiesta di concessione edilizia. la condotta dovrà essere collocata ad adeguata profondità, come indicato dall'ufficio tecnico comunale ed adagiata su letto e rinfianco con sabbiella di cava. gli allacci ai lotti saranno realizzati in PE100 (sigma 80) PN10 di idoneo diametro e dovranno essere gia posti in opera fino all'alloggiamento contatori costituiti da idonei alloggiamenti sul filo esterno della recinzione e comunque in posizione concordata con l'azienda erogatrice, installazione da effettuarsi a carico della ditta lottizzante. il box dovrà essere di tipo isolato con dimensioni minime interne 80x80x30 cm..la rete principale costituita da polifore con n. 2 tubi, rinfiancati in cls. e generalmente posati nel marciapiede ad una profondità di cm. 60. i pozzetti di intercettazione o diramazione avranno sez.40x40 cm interna e chiusino portante in cls. e sez. 60x120 cm. interna e chiusino portante in ghisa.

L'allacciamento ai lotti e previsto con tubi diametro 125.l'intera rete telefonica sarà realizzata come da schemi approvati dall'ente erogatore come pure il materiale posto in opera sarà fornito dall'azienda stessa. la rete gas metano realizzata in tubi di acciaio saldato per condotte di gas nelle sezioni previste negli elaborati di progetto, rivestito per oleogasdotti con collegamento alla esistente rete in conformità agli elaborati di progetto ed alle disposizioni impartite dall'ufficio

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

tecnico comunale. Il tracciato della tubazione affiancata alla condotta idrica di cui al precedente punto, dovrà essere posta alla distanza di ml. 0,50 e realizzata per tutta la lunghezza della strada di progetto e dovrà essere protetta con sabbia di cava o di fiume per il riempimento fino alla quota della sottostruttura stradale. sulle condotte alla profondità di ml. 0,50 circa dovrà essere installato nastro segnalatore "attenzione condotta acqua-gas". Gli allacciamenti ai lotti dovranno essere realizzati in tubo di acciaio 1 (uno) pollice in abbinamento agli allacci idrici e provvisti già di box prefabbricato per l'allacciamento del contatore di misura con le caratteristiche di cui al punto precedente. dovrà inoltre essere posta in opera secondo le indicazioni di progetto idoneo impianto di riduzione con caratteristiche tecniche ed ubicazione da concordarsi con i competenti uffici comunali. nel presente titolo dovranno pure essere compresi gli onori relativi al collegamento alle rispettive reti di alimentazione in media pressione ed alla costruenda rete di bassa pressione. dovrà essere potenziato il tratto di condotta gas evidenziato negli elaborati di progetto con condotta in acciaio diametro 5". Dovranno essere installate idonee valvole di intercettazione all'interno per il sezionamento delle tubazioni secondo quanto previsto dal D.M. 24 novembre 1984, nonchè i rispettivi giunti dielettrici per la protezione attiva della condotta e rispettivi punti di misura. Verrà realizzata secondo lo schema allegato e concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Cotignola ed in particolare con le seguenti prescrizioni:

- posa di canalizzazione in pvc del 100 mm. debitamente rinfiancate in cls alla profondità minima di ml. 0,60;

- installazione di pozzetti di derivazione e di ispezione di cm. 40x40x40 (misure interne) completi di botola di copertura in ghisa sferoidale UNI EN 124 prodotti da ditte certificate 150 9001;

- allacciamento al quadro comando esistente ubicato in prossimità della torre civico acquedotto, con cavi di sezione adeguata secondo lo schema fornito dagli uffici comunali ed installazione di adeguato riduttore di potenza da installarsi in idoneo alloggiamento.

- installazione e caratteristiche dei punti luce come da progetto, in accordo con l'ufficio tecnico comunale. I cavi saranno di tipo unipolare al butile nelle sezioni adeguate con allacciamento alla rete esistente e al quadro comando di cui al precedente punto, previa verifica delle stesse e con l'eventuale sostituzione di tratti necessari per una sufficiente illuminazione. Prima della consegna

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

dell'opera dovrà pure essere prodotto il certificato di collaudo dell'opera da parte del competente ISPESL come da norme vigenti. Sono a carico della ditta lottizzante gli oneri relativi alla demolizione dell'impianto esistente nei tratti interessati dall'intervento corso sforza – via Corletta, Via Bentini. Verrà realizzata secondo lo schema allegato ed approvato dall'ufficio tecnico dell'ENEL di Ravenna e depositato unitamente come tavole di progetto e precisamente con:

- posa in opera di polifora in pvc 140 con protezione in cls. a solo sabbia con inserimento in ogni polifora di filo zincato 3 mm. atto alla successiva posa dei cavi;

- pozzetti prefabbricati dimensioni interne 50x50x60 cm. con chiusini in ghisa resistenti ai carichi pesanti di 10 t. per i pozzetti inseriti nei marciapiedi e 15 t. per pozzetti ubicati in sede stradale;

- armadietto di sezionamento enel fuori terra posto a filo esterno delle recinzioni.

Tutte le opere di cui al precedente art.2 dovranno essere approvate ed eseguite secondo i progetti allegati alla concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione primaria, nonchè in base alle indicazioni e prescrizioni che gli uffici competenti riterranno d'impartire anche nel corso dei lavori. dovrà essere realizzato idoneo impianto di messa a terra intercollegato con distribuzione in tubi pvc diametro 100 al fine di creare n. 4 punti di collegamento. Dovrà essere inoltre realizzato un punto di consegna per fornitura Enel di adeguate dimensioni, collegato alla rete distributiva per la formazione di almeno n. 4 punti di fornitura di energia Elettrica. Dovrà inoltre essere realizzata n. 1 pressa idrica con predisposizione in box alla installazione di misuratore e relativi punti di fornitura distribuiti nel comparto adibito a parcheggio per la realizzazione di almeno n. 4 punti di consegna. Le aree verdi verranno realizzate secondo le modalità fornite e concordate con l'amministrazione Comunale e definite, di massima,nell'elaborato di progetto tav. 8/c contenente L'individuazione delle alberature da mettere a dimora, nonchè le attrezzature a servizio del verde in funzione di adulti e bambini, che, assieme al tipo di essenze, saranno definiti in sede di progetto esecutivo con gli uffici comunali. tutti gli elaborati dovranno essere autorizzati in sede di rilascio della concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. si da atto da entrambe le parti che eventuali modifiche dimensionali dei manufatti previsti o della loro ubicazione, successivamente specificati nei progetti esecutivi, non costituiranno variante alla presente convenzione. realizzazione di opere non previste negli elaborati di progetto oltre alle opere di

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

completamento della pista ciclabile relative alle vie Bentini e Carducci di cui al titolo "pista ciclabile" la ditta proprietaria si impegna a portare le modifiche alla viabilità che l'amministrazione comunale potrà richiedere allo scopo di razionalizzare la viabilità pubblica esistente, nonchè le eventuali, se necessarie, risagomature delle sedi stradali derivanti dai nuovi lavori. destinazioni d'uso delle aree e modalità di intervento:con riferimento al punto f) di cui in premessa si conviene e specifica quanto di seguito: - la zona edificata di ristrutturazione urbanistica b4 di cui all'art. 11 delle NTA del nuovo prg, gia zona di riconversione produttiva i4 e destinata all'edificazione per destinazioni d'uso di tipo commerciale direzionale da un minimo del 20% ad un massimo del 50% e per il rimanente di tipo residenziale, da un minimo del 50% ad un massimo dell' 80% (art.35 bis delle norme di PRG, cosi come modificato in seguito all'approvazione del piano integrato e relativa variante al PRG): vanno realizzate e cedute al comune le aree di urbanizzazione primaria previste nel progetto urbanistico a soddisfacimento degli standards richiesti dalla L.U.R., standards richiesti limitatamente alle aree destinate al verde e ai parcheggi pubblici, ai sensi del sesto comma dell'art.46 della legge medesima. La Sn e la Su (superfici utili nette rispettivamente delle attività commerciali e della residenza) massima realizzabile e di mq. 3.745 per il direzionale commerciale e di mq. 5.992 per la residenza, assemblabili fino ad un valore complessivo di Su non superiore a mq. 7.490, superficie che fa riferimento ai valori massimi precedentemente consentiti dal PRG, corrispondenti ad una superficie della zona di mq.14.980.

- La pista ciclabile e opera di urbanizzazione primaria che sarà realizzata e ceduta gratuitamente al comune assieme alle altre opere di U1 derivanti dall'edificazione della zona di riconversione produttiva.

- L'area per attrezzature di servizio e area a destinazione pubblica appositamente prevista dalla variante al PRG, che ha modificato la precedente destinazione a zona residenziale di completamento dell'area, per consentire la realizzazione della nuova caserma dei carabinieri. La caserma dovrà comunque essere ultimata entro tre anni dalla stipula della presente convenzione (come da verbale del consiglio comunale del 4 settembre 2000). ai sensi dell'art.40 delle norme di prg ("modalita di intervento") la realizzazione della caserma e delegata alla proprietà dell'area,previa stipulazione di specifica convenzione, da stipularsi a parte. la caserma dovrà

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

comunque essere ultimata entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione (come da verbale del consiglio comunale del 4 settembre 2000). La caserma sarà realizzata mediante ristrutturazione ed ampliamento di due fabbricati esistenti sull'area, secondo lo specifico progetto.- l'area destinata a parcheggio pubblico e zona per attrezzature di servizio s4 (parcheggi a scala di vicinato) di competenza dell'amministrazione comunale e come tale predisposta per l'acquisizione mediante esproprio. La ditta proprietaria si e impegnata a progettare e realizzare tale opera per conto dell'amministrazione comunale a scomputo degli oneri complessivamente dovuti, secondo le modalità di cui all' art.7 dell'atto che si produce.

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: si è convenuto che gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono assolti integralmente mediante la realizzazione delle opere stesse di cui all'art.2, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e il costo di costruzione (CC), sono assolti parzialmente per l'importo di lire 246.840.000 (duecentoquarantaseimilioniottocentoquarantamila) mediante la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico di cui all'art.5 dell'atto. Gli importi residui verranno corrisposti per conguaglio in sede di rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli interventi man mano presentati, in base alle tariffe vigenti alla data di rilascio delle relative concessioni. progetto e realizzazione del parcheggio pubblico di PRG (attrezzatura di servizio s4) in aggiunta alle opere di urbanizzazione inerenti l'area di riconversione produttiva i4 e alla pista ciclabile si conviene che la ditta proprietaria progetterà e realizzerà per conto del Comune di Cotignola il parcheggio pubblico che il P.R.G. prevede in adiacenza alla zona di riconversione, nell'angolo fra via Carducci e Corso Sforza, con riferimento al disegno del parcheggio contenuto nella tav.3 planimetria generale del progetto urbanistico e in base C comune di Cotignola. l'importo dei lavori a carico della ditta proprietaria, scomputabile dal complesso degli oneri dovuti all'amministrazione comunale, definito in ragione del costo per metro quadrato di superficie (costo convenzionale stabilito dall'amministrazione stessa ai sensi delladelibera di g.c.. n.170 del 23 settembre 1999, che prescinde dal costo reale di esecuzione), e il seguente: - mq. 1.780 (sup. del parcheggio di prg) x lire 132.000 (centotrentaduemila) (costo convenzionale)= lire 246.840.000 (duecentoquarantaseimilioniottocentoquarantamila). Come gia detto si conviene che con

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

l'esecuzione delle opere di cui sopra sono parzialmente assolti gli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione di cui al precedente art.4, per l'importo di lire 246.840.000 (duecentoquarantaseimilioniottocentoquarantamila). il suddetto parcheggio dovrà essere realizzato entro la data di richiesta dell'agibilità relativa al centro commerciale. previsione di spesa: la ditta proprietaria ha dichiarato, ed il comune ne ha preso atto,una previsione di spesa per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione del piano urbanistico in oggetto pari a lire 878.406.200 (ottocentosettantottomilioniquattrocentoseimila-duecento). tale previsione di spesa e documentata nel computo metrico estimativo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Cotignola, nel quale sono anche descritte le caratteristiche tecnico-costruttive delle opere in oggetto, a loro volta derivanti dalle prescrizioni dei competenti uffici comunali. le parti hanno dato atto che tali caratteristiche saranno definitivamente concordate con i competenti uffici comunali in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione medesime.

Cessione delle aree all'amministrazione comunale: la cessione delle aree dovuta a vario titolo in base alla presente convenzione avverrà a lavori di urbanizzazione eseguiti e collaudati dai competenti uffici comunali, mediante apposito frazionamento redatto a cura e spese della ditta proprietaria. si e dato atto da parte dell'amministrazione comunale che i lavori ultimati dovranno essere collaudati nel più breve tempo possibile e comunque entro 6 (sei) mesi dalla richiesta del collaudo stesso avanzata dalla ditta proprietaria. Le aree da cedere sono individuate nella tav.5 - aree da cedere del progetto urbanistico, anche in scala ridotta, tavola allegata presso l'ufficio tecnico del comune di Cotignola. nella stessa tavola sono anche individuate le aree private di uso pubblico, sulle le quali la ditta proprietaria per se e suoi aventi causa si impegna a riconoscere che graverà una servitù di uso pubblico di durata illimitata e che, prima del rilascio dell'abitabilità relativa ai fabbricati cui tali aree sono annesse, verrà redatto apposito frazionamento con identificata l'esatta superficie da destinare ad uso pubblico e contestuale vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Ravenna. La ditta proprietaria si e impegnata inoltre, trattandosi di aree destinate all'uso pubblico, a concordare, in fase di progetto, con i competenti uffici tecnici comunali le caratteristiche tecnico- costruttive, i materiali, etc. che dovranno essere

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

impiegati per la loro esecuzione. Le opere previste dall'art.2 e dagli elaborati progettuali relativi dovranno essere eseguite nei modi e tempi delle relative concessioni edilizie, mentre gli indici edilizi ed urbanistici saranno applicabili per anni 10 dalla data di sottoscrizione dell'atto che si produce. Dopo tale data si applicheranno gli indici urbanistici ed edilizi previsti dalle NTA del PRG vigente a quella data.

Trasferimento degli obblighi di cui alla convenzione i lottizzanti si sono obbligati a rendere edotti gli acquirenti dei lotti delle prescrizioni stabilite nella convenzione, nelle norme di attuazione del P.P. e negli altri elaborati, richiamandoli espressamente negli atti di compravendita. le parti hanno autorizzato la trascrizione dell' atto e l'esecuzione di tutte le conseguenti formalità. e come meglio all'atto di convenzione al quale si fa espresso riferimento."

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente presso l'amministratore condominiale ……. di ……. alla data del 06.08.2026 per il Condominio "Residence Cotoniola" risulta quanto segue:

- il regolamento vigente è di natura contrattuale e si produce;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con Allianz che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- la posizione debitoria relativa alle unità in oggetto è stata saldata;
- risulta un ulteriore pratica legale/procedimento aperto nei confronti di un condomino moroso;
- relativamente a lavori straordinari in merito ai lavori di tinteggiatura delle facciate durante l'ultima assemblea ordinaria del 22/09/2025, l'Amministratore ha informato i condomini che sono stati raccolti ulteriori due preventivi per la tinteggiatura delle facciate ma mancando il quorum deliberativo in tale giornata, la discussione è rinviata alla successiva assemblea ordinaria. Si allega verbale con l'approvazione dei bilanci Consuntivo 2024/2025 e Preventivo 2025/2026.

Posizione dell'Unità 8 appartamento (Sub 8) e Unità 25 garage (sub 25) in oggetto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria Periodo: 01/08/2024 - 31/07/2025

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Importo spese annue: Euro 528,20 per l'appartamento ed Euro 122,55 per il garage.

Risultava un importo a debito, a carico della proprietà, pari a Euro 1.076,03.

Riparto preventivo gestione Ordinaria Periodo: 01/08/2025 - 31/07/2026

Importo spese annue: Euro 524,54 per l'appartamento ed Euro 73,20 per il garage.

Risultava un importo a debito, a carico della proprietà, pari a Euro 1.076,03 del saldo precedente ma in data 17/06/2026 risulta versato importo di Euro 1.673,77 quindi il saldo complessivo attuale risulta pari a Euro 0,00.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 10.08.2026

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi di L.302/1998 rilasciata dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia aggiornata al 05.03.2026 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione*)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- Art. 4597/28.07.2006 ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di ……

a carico di …….

gravante i beni in oggetto.

- Art.2052/26.06.2019 ipoteca legale derivante da Avviso di accertamento esecutivo emesso da

……..

a favore di ……

a carico di …….

gravante i beni in oggetto.

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- Art. 2277/25.05.2026 *ipoteca in rinnovazione di ipoteca per concessione a garanzia di mutuo fondiario*

a favore di ……

a carico di ……..

gravante i beni in oggetto.

Trascrizioni

- **Art.2953/02.03.2026** verbale di pignoramento immobili (atto dell'Ufficiale Giudiziario del Trib. Ravenna del 30.01.2026 Rep. 379)

a favore di ……

a carico di …….

gravante i beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo e la comparazione delle relative planimetrie catastali, risulta esservi sostanziale corrispondenza.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Cotignola, risulta che fabbricato di cui le unità sono parte, è stato edificato in attuazione del **Piano di Utilizzo dell'area "Ex Calpo – Ex Enel " sita in Cotignola Via Bentini, Via Corletta C.so Sforza, Via Carducci approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 04.09.2000 e successiva Convenzione stipulata in data 26.09.2000, atto del Dott. Vincenzo Palmieri, Notaio in Lugo, Rep. N. 252841/15235 registrato a Lugo il 06.10.2000 al n. 726** e successivamente oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- **Concessione Edilizia n. 63/2001 rilasciata il 07.05.2002 Prot. N. 8800 del 19.07.2001** per *"Esecuzione di lavori di costruzione di una palazzina residenziale con 14 alloggi in località Cotignola C.so Sforza"*
- **Deposito sismico n. 29/2002 Prot. 5891 del 20.05.2002** per "Lavori di Costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 14 alloggi in condominio da realizzarsi in località Cotignola Corso Sforza"
- **DIA n. 52/2003 presentata in data 15.04.2003 con Prot. N. 4200** per "*Mutamento di destinazione d'uso senza opere*"
- **DIA n. 56/2003 presentata in data 30.04.2003 con Prot. N. 4711** per "*Recinzione costituita da muretto in c.a. faccia a vista H. 50 delimitante la proprietà con spess.cm 30 a creare una seduta. Accessi pedonali e carrabili privi di recinzione*""
- **DIA n. 64/2003 presentata in data 13.05.2003 con Prot. N. 5272** per "*Variante in corso d'opera*"
- **Collaudo statico del 26.05.2003 Prot. N. 8776 del 30.07.2003** in riferimento al Deposito sismico n. 29/2002
- **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 1/2004 rilasciato il 16.01.2004**

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Confronto con gli elaborati grafici dei titoli legittimanti

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato sia dell'appartamento che del garage rispetto agli elaborati grafici della **DIA n. 64/2003** presentata in data 13.05.2003. Si segnala che risulta differenza di larghezza delle porte del soggiorno e della camera che vengono indicate negli elaborati grafici di larghezza 80 cm, in luogo degli effettivi 75 cm rilevati al netto del telaio della porta.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Le uniche difformità rilevate si ritiene che possano ricondursi alle Tolleranze costruttive ai sensi art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004, tuttavia l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza e il fabbricato in oggetto sono inseriti nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente:

PSC - Art. 4.1 Perimetro del territorio urbanizzato

RUE - ART.4.2.4 – Territorio Urbano - AUC.3 - Ambiti consolidati dei centri maggiori

RUE - ART.3.1.2 – Territorio Urbano – V. Spazi aperti attrezzati a verde

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2025 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Tali banche dati per il Comune di Cotignola (RA) - nella fascia/zona CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO - Codice zona: B1 – riportano per *Abitazioni civili*, in stato conservativo Normale, valori per sup. lorda compresi tra 1.250 e 1.700 Euro/mq.

Altre banche dati per Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona forniscono valori medi pari a 1.320 Euro/mq di superficie lorda.

Le consistenze sono desunte dagli elaborati catastali di cui è stata verificata la corrispondenza nelle fasi di rilievo durante il sopralluogo.

Nella determinazione del valore di stima si terrà in considerazione l'ubicazione, il contesto condominiale, lo stato d'uso degli impianti (caldaia non funzionante), le dimensioni dell'immobile e lo stato di conservazione generale.

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 15/2026					
LOTTO UNICO					
Cotignola – Corso Sforza n. 110 e 108/A					
Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento di tipo bilocale al piano secondo e garage al piano terra in fabbricato di tipo condominiale dotato di ascensore, edificato nel periodo tra il 2001 e 2003. Stato conservativo generale buono. Immobili liberi al decreto di trasferimento in quanto nella disponibilità della proprietà che li utilizza.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale Euro*
Fg. 15 Mapp. 649 Sub 8 Cat. A/3					
Abitazione di tipo bilocale al P2°	50,00	100%	50,00		
Terrazzo/loggia	9,80	30%	3,00		
Fg. 15 Mapp. 649 Sub 25 Cat. C/6					
Garage al piano terra	17,00	50%	8,50		
		Totale	61,50	*1.700*	*104.550,00*
			Totale	*Euro*	*104.550,00*
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica, comprensivo di competenze professionali per la presentazione della pratica edilizia				Euro	- 0,00
			Restano	*Euro*	*104.550,00*
A detrarre importo a forfait calcolato nella misura del 5% per lo stato conservativo				Euro	- 5.227,50
			Restano	*Euro*	*99.322,50*
LOTTO UNICO - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				**Euro**	**99.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 14.850,00
VALORE RIDOTTO **PER LA QUOTA 1/1**				Euro	84.150,00
LOTTO UNICO - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETÀ 1/1				**Euro**	**84.000,00**

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Faenza 13/08/2026

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO UNICO
2. Documentazione fotografica LOTTO UNICO
3. Atti di provenienza LOTTO UNICO
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTO UNICO
7. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
8. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
9. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

Via Fratelli Rosselli n.22/A - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it