

Ing. Stefano Zoffoli  
Via Castellata 3/2, Bologna  
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889  
stefano@zsmstudio.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 166/2025**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PREMESSA**

**Udienza 23/02/2026**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,  
specificando:

**Ore 10,40**

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA SUPERFICIALE

o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, 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, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di \*\*\* contro ESECUTATO, trascritto a Bologna in data 27/06/2025 al n. // Registro Generale e n. // Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti immobili, identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di GAGGIO MONTANO (BO):

1. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **10** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa*" - Consistenza 48 mq – via Porrettana snc;

2. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **18** - Cat. **A/3** "*Abitazione di tipo*

*economico*" - Consistenza 7,5 vani – via Porrettana n. 141;

3. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **20** - Cat. **C/2** "*Magazzini e locali di*

*deposito*" - Consistenza 99 mq – via Porrettana snc;

4. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **21** - Cat. **C/2** "*Magazzini e locali di*

*deposito*" - Consistenza 106 mq – via Porrettana snc;

5. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **22** - Cat. **C/2** "*Magazzini e locali di*

*deposito*" - Consistenza 9 mq – via Porrettana snc;

6. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **23** - Cat. **C/2** "*Magazzini e locali di*

*deposito*" - Consistenza 16 mq – via Porrettana snc.

**Per la complementarità dei beni pignorati, si ritiene opportuno disporre**

**la vendita in un lotto unico.**

\* \* \*

LOTTO UNICO

#### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

**Piena proprietà** di compendio immobiliare posto nel Comune di Gaggio

Montano (BO), località Marano, in via Porrettana n. 141, costituito da:

. **appartamento** (sub. 18) posto al piano primo senza ascensore, composto

da: disimpegno, soggiorno con veranda, cucina, ripostiglio, tre camere, un

bagno ed un servizio, due balconi ed un ampio terrazzo al piano di ca. 50

mq, oltre ad una **cantina** pertinenziale (sub. 22) in stato collabente posta al

piano primo sottostrada con accesso dall'esterno, ed una **autorimessa**

(sub.10) posta al piano secondo sottostrada, di ca. 59 mq con tre portoni

sezionali, accessibile da una rampa su via Porrettana o da via della Fiera sul

retro del fabbricato attraverso un secondo accesso carrabile, per una

superficie lorda commerciale complessiva di detti beni pari a ca. 189 mq;

. **magazzino pertinenziale** (sub. 20) posto al piano primo sottostrada,

accessibile sia dall'esterno che dal vano scala condominiale, costituito da

due locali e tre terrazze, per una superficie di ca. 120 mq. in stato "*al grezzo*"

senza impianti né finiture;

. **magazzino pertinenziale** (sub. 21) posto al piano primo sottostrada,

accessibile dall'esterno, costituito da due locali, per una superficie di ca. 125

mq. in stato "*al grezzo*" senza impianti né finiture;

. **magazzino pertinenziale** (sub. 23) posto al piano primo sottostrada,

accessibile dall'esterno, costituito da un unico locale di superficie ca. 20 mq.

in stato "*al grezzo*" senza impianti né finiture.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente così identificati, con

beni intestati a:

▪ **ESECUTATO – proprietà per 1/1;**

- Catasto Fabbricati del Comune di GAGGIO MONTANO (BO):

1. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **10** - Cat. **C/6** – Classe 2 - Consistenza

48 mq – Sup. catastale 57 mq. – Rendita euro 141,30 - Via Porrettana

n. snc, piano S2 – autorimessa;

2. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **18** - Cat. **A/3** – Classe 3 - Consistenza

7,5 vani – Sup. catastale 170 mq. – Rendita euro 387,34 - Via

Porrettana n. 141, piano 1 – appartamento;

3. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **20** - Cat. **C/2** – Classe 1 - Consistenza

99 mq. – Sup. catastale 121 mq. – Rendita euro 281,21 - Via

Porrettana n. snc, piano S1 – magazzino;

4. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **21** - Cat. **C/2** – Classe 1 - Consistenza

106 mq. – Sup. catastale 117 mq. – Rendita euro 301,09 - Via

Porrettana n. snc, piano S1 – magazzino;

5. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **22** - Cat. **C/2** – Classe 1 - Consistenza 9

mq. – Sup. catastale 11 mq. – Rendita euro 25,56 - Via Porrettana n.

snc, piano S1 – cantina;

6. Foglio **20** - Mapp. **436** - Sub. **23** - Cat. **C/2** – Classe 1 - Consistenza

16 mq. – Sup. catastale 18 mq. – Rendita euro 45,45 - Via Porrettana

n. snc, piano S1 – magazzino.

Lo scrivente ha estratto le **planimetrie catastali** degli immobili in oggetto,

così identificate:

- Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 10 - Cat. C/6 – planimetria in atti prot.

n. 379731 del 05/12/2001;

- Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 18 - Cat. A/3 – planimetria in atti prot.

n. BO0026568 del 15/03/2021;

- Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 20 - Cat. C/2 – planimetria in atti prot.

n. BO0031571 del 04/03/2022;

- Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 21 - Cat. C/2 – planimetria in atti prot.

n. BO0031571 del 04/03/2022;

- Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 22 - Cat. C/2 – planimetria in atti prot.

n. BO0031571 del 04/03/2022;

- Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 23 - Cat. C/2 – planimetria in atti prot.

n. BO0031571 del 04/03/2022.

**Nota:** si segnalano **alcuni errori sull'elaborato planimetrico agli atti** pg.

BO0026568 del 15/03/2021, in particolare:

- il locale autorimessa è graficamente individuato con il Sub. 11 anziché con

il Sub. 10, che è il corretto dato catastale;

- i locali ad uso magazzino e la cantina posti al piano primo seminterrato

sono identificati come unico immobile con il sub. 16, che è stato soppresso e

frazionato negli attuali sub. 20, 21, 22, 23 con variazione del 04/03/2022

acquisita agli atti al prot. n. BO0031007 del 2022.

Dalle verifiche effettuate, anche le planimetrie catastali sono **non conformi**

**allo stato attuale rilevato.** Si specifica che **ogni onere per**

**l'aggiornamento catastale del bene è comunque a carico**

**dell'aggiudicatario dell'immobile.**

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali attuali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione

**concordano** e, salvo per gli errori materiali sopra descritti presenti

nell'elaborato planimetrico, i beni oggetto del presente pignoramento sono

esattamente identificabili in relazione ai dati catastali.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del

complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in contratto tali per

uso, legge e destinazione d'uso. In particolare:

- sull'atto di provenienza risulta come bene comune non censibile *“una*

*quota indivisa di piena proprietà pari a 1/3 avente ad oggetto l'area*

*cortiliva comune distinta al catasto fabbricati al Foglio 20, Mapp.436, Sub.*

*12, via Porrettana n. 141, piano S2”;*

- dall'elenco subalterni (associato all'elaborato planimetrico pg.BO0026568

del 15/03/2021) il vano scala identificato al Foglio **20** Mapp. **436** Sub. **13**

risulta essere bene comune non censibile ai sub. 18 e 19 (appartamenti al piano primo e secondo); si rileva tuttavia che detto vano scala è graficamente

rappresentato sull'elaborato planimetrico come bene comune non solo ai sub.

18 e 19 ma anche al sub.16 nella porzione corrispondente all'attuale sub. 20.

**Servitù attive e passive:** sono comprensive tutte le servitù attive e passive se

e come esistenti od avente ragione legale di esistere, ed i diritti ed obblighi

derivanti dagli atti di provenienza.

#### VINCOLI E ONERI

**É a carico dell'acquirente ogni vincolo ed onere relativo alla**

**regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio ed urbanistico,**

**acquisizione di abitabilità/agibilità, aggiornamento catastale, oltre agli**

**obblighi in caso di alienazione.** Fermo quanto sopra, si rileva che:

- l'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale, e le spese

comuni vengono gestite mediante accordi verbali tra i comproprietari

del fabbricato, pertanto non è possibile stabilire l'entità degli oneri

condominiali o l'esistenza di eventuali insoluti da corrispondere;

- dal punto di vista urbanistico, l'immobile è posto in un'area soggetta a

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004

*“c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal*

*testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,*

*approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative*

*sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”, per*

cui ogni intervento edilizio sul bene è sottoposto preventivamente al

procedimento autorizzativo previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004

(cd. Autorizzazione Paesaggistica).

### CONFINI

Dall'atto di provenienza, risulta che:

- l'appartamento confina con *“affaccio per tre lati sulla corte comune, salvo altri”*;
  - i locali magazzino e la cantina confinano con *“corte comune per quattro lati, salvo altri”*;
  - l'autorimessa confina con *“corte comune per tre lati, salvo altri”*;
- salvo altri e più precisi o recenti.

### PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- ESECUTATO – **proprietà per 1/1.**

### PROVENIENZA DEL BENE

Da quanto riportato sulla **relazione ventennale agli atti**, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio \*\*\*, si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà in base ai seguenti atti:

- **atto di compravendita** stipulato a ministero del Notaio \*\*\* rep. n. // in data 07/12/2021, trascritto a Bologna il 28/12/2021 ai nn. //, con il quale è pervenuta a ESECUTATO da potere di \*\*\*, l'intera proprietà degli immobili identificati catastalmente al Foglio 20 Mapp. 436 Sub. 10 (autorimessa), sub. 18 (appartamento) e sub. 16 (magazzini e cantina), il quale sub. 16 risulta essere stato successivamente soppresso e suddiviso negli attuali sub. 20 – 21 – 22 – 23 con relativa variazione catastale del 04/03/2022 acquisita agli atti al prot. n. BO0031007 del 2022 a seguito di

pratica edilizia SCIA in sanatoria n. 28/2021 relativa fra l'altro al frazionamento del detto locale ad uso magazzino.

I beni in oggetto erano pervenuti alla suddetta parte venditrice \*\*\* in forza di:

- **successione legale** in morte di \*\*\*, deceduta il 12/01/2017, giusta denuncia del 22/01/2018 n. // vol. //, trascritta a Bologna il 23/01/2018 ai nn. //, con la quale lasciava al nipote \*\*\* la quota di **1/2** di piena proprietà degli immobili al Foglio p.lla 20 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. **10**;

- **successione legale** in morte di \*\*\*, deceduto il 17/06/2015, giusta denuncia del 25/02/2016 n. // vol. //, trascritta a Bologna il 21/04/2016 al nn. //, con la quale lasciava al figlio \*\*\* la quota di **1/2** di piena proprietà degli immobili al Foglio 20 p.lla 436 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. **10**. Relativamente alla suindicata eredità, si rileva accettazione d'eredità con beneficio d'inventario in virtù di atto per notar \*\*\* del 13/07/2015 rep. //, trascritta presso la Conservatoria di Bologna addì 01/09/2015 ai nn. // senza indicazione degli immobili; nel quadro C vengono riportati a favore \*\*\* contro \*\*\* senza indicazione di quote e diritti.

Ai suindicati \*\*\* e \*\*\* quanto sopra è pervenuto in virtù di successione di \*\*\* deceduto il 26/03/2005, giusta denuncia num. // vol. //, trascritta presso la Conservatoria di Bologna il 04/04/2006 ai nn. // con la quale lasciava al coniuge \*\*\* e al figlio \*\*\* la quota di **1/2** piena proprietà ciascuno degli immobili al Foglio 20 p.lla 436 sub. 1, sub. 2, sub. 5; sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10. Relativamente all'eredità in morte di \*\*\* si rilevano le

seguenti accettazioni tacite di eredità nascenti da atto per notar \*\*\* del

07/12/2021, rep. //, trascritte presso la Conservatoria di Bologna in data

28/12/2021:

. ai nn. // a favore di \*\*\* per la quota di **1/2** di piena proprietà contro \*\*\*; nel

quadro B della suindicata nota vengono indicati gli immobili al Foglio 20

p.lla 436 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. **10**, sub. **16** e

sub. **18**;

. ai nn. // a favore di \*\*\* per la quota di **1/2** piena proprietà contro \*\*\*; nel

quadro B della suindicata nota vengono indicati gli immobili al Foglio 20

p.lla 436 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10, sub. **16**

e sub. **18**.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto di provenienza dei beni, l'esecutato ha dichiarato di essere **celibe**.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella **relazione**

**notarile agli atti**, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio \*\*\*,

e che di seguito si sintetizzano:

*Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:*

nessuno.

*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della*

*Procedura (relativamente ai beni in oggetto):*

#### **Trascrizioni contro:**

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **27/06/2025** ai nn.

// emesso dal Tribunale di Bologna e notificato il 29/05/2025, a favore di

\*\*\* contro ESECUTATO;

**Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Bologna il **06/12/2024** ai nn. //, emesso dal Tribunale di Milano il 24/05/2024, a favore di \*\*\* contro ESECUTATO.

**Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.**

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene. A titolo indicativo, il valore catastale del compendio in oggetto è il seguente:

- Appartamento sub. 18: euro € 44.737,77 (ipotesi di 1° casa)
- Cantina Sub. 22: euro € 2.952,18
- Autorimessa sub. 10: euro € 16.320,15
- Magazzino Sub. 20: euro € 32.479,76
- Magazzino Sub. 21: euro € 34.775,90
- Magazzino Sub. 23: euro € 5.249,48

per complessivi € **136.515,24** con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di legge, ed in relazione all'eventuale regolarizzazione di difformità catastali a carico dell'aggiudicatario.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA****SITUAZIONE URBANISTICA**

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti

cartografici del Comune di Gaggio Montano:

. AC2 - Porzioni urbane per funzioni residenziali e miste prevalentemente

edificate ad alta densità (Capo 4.2) – RUE Vigente Var. 2016;

. Ambiti fluviali e perfluviali soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del

D.Lgs. 42/2004 (Art. 2.2.11) – RUE Vigente Var. 2016;

. Fasce di tutela fluviale (Art. 2.2.2) – RUE Vigente Var. 2016;

L'analisi urbanistica ha evidenziato che l'area è soggetta a vincolo

paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004.

### ***CORRISPONDENZA EDILIZIA***

L'immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui costruzione è

posteriore al 1° settembre 1967 (**POST '67**); a seguito della richiesta di

accesso agli atti effettuata in data 29/10/2025 con PG.9874, l'Ufficio

Tecnico competente ha fornito in visione allo scrivente le seguenti pratiche

riguardanti le unità immobiliari in oggetto:

- **Licenza edilizia n. 8/70 del 01/03/1970**, relativa all'edificazione del fabbricato nella sua originaria consistenza, citata nell'atto di provenienza ma non rinvenuta agli atti dall'Ufficio Tecnico;

- **Concessione edilizia n. 65 pg. 1932 del 29/09/1979**, relativa all'ampliamento e ristrutturazione del sottotetto nel fabbricato a uso abitazione e bottega, con relativo **Permesso di Abitabilità n. 65/79** rilasciato in data 02/04/1984, visti espressamente i verbali d'ispezione sanitaria e del tecnico comunale in data 07/02/1984;

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 465 pg. 469 del 30/04/1986 (condono)**, per la regolarizzazione di opere abusive interne e esterne;

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 72 pg. 3156 del 08/11/2001**,

relativa all'edificazione dell'autorimessa esterna seminterrata (sub.10);

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 5 pg. 2290 del 14/03/2011**, citata nell'atto di provenienza ma non rinvenuta agli atti dall'Ufficio Tecnico;

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria N.28 Pg. 3329 del 23/04/2021**, per la complessiva regolarizzazione delle difformità rilevate sull'intero fabbricato (ad esclusione dell'autorimessa esterna) rispetto ai precedenti titoli edilizi, consistenti principalmente in:
  - . frazionamento e fusione tra autorimesse e magazzini posti al piano primo interrato con conseguenti opere di demolizione e costruzione, oltre alla realizzazione di un bagno nel locale centrale termica;
  - . realizzazione di scale di collegamento comuni tra il piano terra ed i piani seminterrati primo e secondo;
  - . modifiche alla distribuzione interna dei vani;
  - . modifiche alla sagoma e alle forature.

In occasione del sopralluogo, nel confronto fra l'ultimo stato legittimato (SCIA in sanatoria n. 28/2021 per il fabbricato e DIA n.72/2001 per l'autorimessa esterna) e lo stato rilevato, sono emerse le seguenti principali

**difformità:**

**. Appartamento al piano primo (sub.18)**

- a) lievi discrepanze dimensionali dei terrazzi esterni e di alcuni infissi;
- b) realizzazione di camini in muratura nel locale veranda;
- c) refuso grafico sulla posizione di muro esterno tra cucina e terrazzo;

**. Cantina al piano primo interrato (sub. 22):**

- d) discrepanza dimensionale della lunghezza;

**. Magazzini al piano primo interrato (sub. 20-21-23)**

e) lievi discrepanze dimensionali (sub. 20);

f) diversa dimensione del foro architettonico del vano di accesso (sub. 21);

g) diversa dimensione del vano di accesso (sub. 23);

h) lievi discrepanze dimensionali interne.

**. Autorimessa al piano secondo interrato (sub. 10)**

i) nessuna difformità.

Per quanto riguarda le difformità, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa, previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici, con una pratica edilizia che risulta essere una SCIA a sanatoria, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque non inferiore a 1.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 5.000 a 10.000 euro); si ritiene a carico dell'aggiudicatario anche l'onere di regolarizzazione dal punto di vista strutturale, se necessario o richiesto.

Si rileva che non è presente in atti un certificato di abitabilità aggiornato e conforme allo stato attuale degli immobili, per cui l'eventuale richiesta e tutti i relativi costi da sostenere per il rilascio sono a carico dell'aggiudicatario.

**È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se necessaria, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non riportate nella presente perizia. La verifica edilizia sopra riportata riguarda esclusivamente le unità immobiliari in**

oggetto, e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, a eventuali pratiche di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica esistente dell'appartamento (sub. 18), registrato in data 03/05/2021 codice identificativo 04216-207878-2021 dal Soggetto Certificatore \*\*\*, valevole sino al giorno 03/05/2031, che attesta l'immobile in **Classe Energetica F** (EP tot 176,88 kWh/mq/anno). Gli altri immobili del compendio in oggetto sono esclusi dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica ai sensi della DGR 1275/2015.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali, i beni sono stati dichiarati saltuariamente occupati dall'esecutato o dai suoi familiari; in ogni caso, ai fini della presente stima, vengono considerati **liberi al decreto di trasferimento**.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare in oggetto consiste in porzioni di fabbricato condominiale sita a Gaggio Montano (BO) in Via Porrettana n. 141, costituite da: un **appartamento** posto al piano primo senza ascensore, con annessa **cantina** in stato collabente al piano primo sottostrada ed **autorimessa** al piano secondo sottostrada, oltre a **tre magazzini pertinenziali** che occupano l'intero piano primo sottostrada in stato "al grezzo", senza impianti né finiture.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1970 all'interno dell'Appennino

Bolognese in località Marano, frazione di Gaggio Montano, un piccolo paese

che si sviluppa lungo il fiume Reno, dotato dei necessari servizi primari

(supermercato, scuole, farmacie ecc.) a circa 60 km a sud-ovest da Bologna.

L'edificio ha forma rettangolare, è posto sulla strada principale su un

versante in declivio e presenta tre piani fuori terra sul fronte (piano terra,

primo e secondo sottotetto) e altri due piani sotto il livello stradale

(seminterrati). Al piano terra sono presenti locali commerciali (non oggetto

della presente perizia) e il vano scala comune che conduce ai due piani

superiori ad uso residenziale ed ai piani seminterrati. Sul lato ovest del

fabbricato è presente una rampa carrabile da cui è possibile accedere ai

magazzini dei piani seminterrati e all'area cortiliva posta sul retro del

fabbricato, raggiungibile anche dal cancello su via della Fiera.

La struttura portante dell'edificio è presumibilmente mista in muratura e

cemento armato con tamponamenti e solai in laterizio; le facciate del

fabbricato sono tinteggiate con rivestimento in mattoni faccia vista di colore

grigio al piano terra lato strada, mentre gli infissi e le tapparelle sono in pvc.

Lo stato generale di finitura e conservazione delle parti comuni e delle

facciate è in mediocre stato di manutenzione, e **si rilevano importanti**

**fessurazioni, anche di tipo strutturale, localizzate in alcune pareti**

**controterra dei piani seminterrati e nel locale cantina, oltre a**

**infiltrazioni di acqua meteorica nei magazzini.**

Si procede di seguito con la descrizione delle singole unità del compendio:

**1) Appartamento (sub. 18)**

L'appartamento in oggetto, di superficie commerciale lorda ca. mq. 171, è

posto al piano primo senza ascensore ed è composto da: disimpegno,

soggiorno con veranda, cucina abitabile, ripostiglio, tre camere, un bagno ed

un piccolo servizio, due balconi ed un ampio terrazzo al piano. L'unità

occupa interamente il piano ed è esposta su quattro lati; l'altezza dei locali è

di m. 2,95 e internamente sono presenti le seguenti finiture:

- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e battiscopa sono in ceramica, con varie finiture;
- le porte interne e la porta di ingresso sono in legno;
- gli infissi sono in pvc effetto legno e vetrocamera; tutte le avvolgibili sono in pvc;
- il bagno è finestrato e presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica fino a circa 2 m di altezza su tutte le pareti, con sanitari ceramici, lavabo e vasca;
- il servizio è finestrato e presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica fino a circa 2 m di altezza su tutte le pareti;
- l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a pellet e termosifoni metallici per il riscaldamento e a metano per l'acqua calda; si rileva che alcune tubazioni sono a vista e l'impianto, se funzionante, non sembra comunque essere a norma.

Le finiture presenti risalgono prevalentemente all'edificazione del fabbricato (1970) e sono vetuste, sebbene lo stato di conservazione sia normale.

## 2) Cantina (sub. 22)

La cantina pertinenziale è ampia ca. mq. 12 ed è posta al piano primo seminterrato, con accesso dall'esterno del fabbricato sulla facciata est.

All'interno non presenta finiture ed è in stato collabente, con fessurazioni

strutturali sulle pareti e puntelli di sicurezza a sostegno del sovrastante solaio in pessimo stato.

### **3) Autorimessa (sub. 10)**

L'authorimessa, posta al piano secondo seminterrato, è stata edificata nel 2001 come volume esterno al fabbricato, con struttura in cemento armato e solaio tipo "predalles"; è ampia ca. 59 mq. con tre portoni sezionali di accesso e internamente presenta pareti e pavimento in cemento al grezzo, impianto elettrico e di illuminazione con canaline a vista. Lo stato di conservazione e manutenzione appare buono. L'authorimessa risulterebbe accessibile da una rampa su via Porrettana o da via della Fiera sul retro del fabbricato attraverso un secondo accesso carrabile che immette nell'area cortiliva, ma l'attuale disposizione del giardino e l'assenza di un corsello non sembrano permetterne l'accesso carrabile.

### **4) Magazzino (sub. 20)**

Il magazzino pertinenziale, posto al piano primo sottostrada sul lato sud (a valle) e accessibile sia dall'esterno del fabbricato che dal vano scala condominiale, è costituito da due locali e tre terrazze, per una superficie di ca. 120 mq. ed altezza interna di ca. 3 metri. L'immobile si trova in stato "al grezzo", senza massetti, intonaci, impianti e finiture, chiuso da serramenti esterni in legno a vetro singolo in mediocre stato di conservazione.

### **5) Magazzino (sub. 21)**

Il magazzino pertinenziale, posto al piano primo sottostrada sul lato nord (a monte) e accessibile solo dall'esterno del fabbricato, è costituito da due locali, per una superficie di ca. 125 mq. ed altezza interna di ca. 3 metri. L'immobile si trova in stato "al grezzo", senza massetti, intonaci, impianti e

finiture, ed è delimitato a nord da muri controterra e solai in pessimo stato di conservazione, con fessurazioni strutturali e ampi segni d'infiltrazioni meteoriche.

#### **6) Magazzino (sub. 23)**

Il magazzino pertinenziale, posto al piano primo sottostrada sul lato nord (a monte) e accessibile solo dall'esterno del fabbricato, è costituito da un unico locale di superficie ca. 20 mq. in stato "al grezzo" senza impianti né finiture, complessivamente in pessimo stato di conservazione con fessurazioni strutturali a pareti e solaio e ampi segni di infiltrazioni meteoriche.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto **l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara comunque di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.**

#### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. È una misura convenzionale e comprende anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici, così come rilevate, vengono ragguagliate mediante l'applicazione di

opportuni coefficienti correttivi:

- dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;
- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;
- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10% fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per la quota eccedente;
- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

La superficie, come sopra, è arrotondata al metro quadrato.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Scc mq</i>
Appartamento sub. 18	1	ca. 159,00	100%	159,00
Terrazzo app.	1	ca. 4,00	30%	1,00
Terrazzo app.	1	ca. 3,00	30%	1,00

Terrazzo app.	1	ca. 50,00	30%/10%	10,00
Cantina Sub. 22	S1	ca. 12,00	25%	3,00
Autorimessa sub. 10	S2	ca. 59,00	25%	15,00
			<b>Tot. mq arr.</b>	<b>189,00</b>

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sec mq</i>
Magazzino Sub. 20	S1	ca. 113,00	100%	113,00
Terrazzo Sub. 20	S1	ca. 11,00	30%	3,00
Terrazzo Sub. 20	S1	ca. 5,00	30%	2,00
Terrazzo Sub. 20	S1	ca. 6,00	30%	2,00
Magazzino Sub. 21	S1	ca. 125,00	100%	125,00
Magazzino Sub. 23	S1	ca. 20,00	100%	20,00
			<b>Tot. mq arr.</b>	<b>265,00</b>

### STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i



della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture, dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, assumendo indicativamente €/mq 320,00 quale valore a metro quadro per l'abitazione ed annessi, €/mq 90,00 per i locali ad uso magazzino in stato "al grezzo" in pessimo stato di conservazione:

- Appartamento, cantina e autorimessa: mq. 189 x 350 €/mq = € 66.000,00

- Magazzini: mq 265 x 90 €/mq = € 24.000,00

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 90.000,00

Detraendo il 30% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** € 63.000,00

**(Euro sessantatre mila/00).**

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

\* \* \*

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

Con Osservanza;

Bologna, 08 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

**Allegati:**

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Stralcio dello strumento urbanistico.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Documentazione fotografica.
6. Atto di compravendita.
7. Relazione notarile (copia).
8. Attestato di Prestazione Energetica.

**Consegnati a parte**

- o Allegato A (con nomi).
- o Allegato A (senza nomi).
- o Allegato G (commerciale).

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- o Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- o Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- o Allegato A senza nomi (in formato word)
- o Allegato G con i nomi (in formato word)