

Arch. Lucia Occhialini
Via Sardegna, 4 - 40139 BOLOGNA
Tel. 051 0394161 – Cell. 349 2973317
lucia.occhialini@fastwebnet.it
lucia.occhialini@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

N. 59/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27.11.2025

DESCRIZIONE E UBICAZIONE IMMOBILI

Ore 12.15

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di un lotto di fabbricati urbani ad uso civile abitazione composto da: una unità abitativa finita che si sviluppa ai piani terra, primo, secondo e sottotetto con annessa corte esclusiva; due autorimesse al piano terra; una unità abitativa in corso di costruzione ai piani primo e secondo con annesso lastrico solare; piccoli ritagli di terreno pertinenziali al fabbricato stesso.

Superficie commerciale dell'unità abitativa finita pari a circa mq. 219 (superficie calpestabile circa mq. 195), del balcone pari a circa mq. 2,5 (superficie calpestabile circa mq. 7), del Deposito collegato al piano primo pari a circa mq 21,5 (superficie calpestabile circa mq. 30), del Deposito/Cantina pari a circa mq. 7 (superficie calpestabile circa mq. 18,5), della Centrale termica pari a circa mq 3 (superficie calpestabile circa mq. 9), dei lastrici solari "1" e "2" comprese scale esterne pari a circa 21,5 mq (superficie calpestabile circa mq. 63) e della corte esclusiva pari a circa mq. 39 (superficie calpestabile circa mq. 452 escluso mappale 709). Superficie commerciale dell'unità abitativa in corso di costruzione pari a circa mq. 118,5 (superficie calpestabile circa mq. 94), del balcone circa mq. 1,5 (superficie

calpestabile circa mq. 5,5), dei lastrici solari "3" e "4" circa mq. 9,5 (superficie

calpestabile circa mq. 30). Autorimessa 1 al piano terra superficie

commerciale circa mq. 43 (calpestabile circa mq. 36,5). Autorimessa 2 al

piano terra superficie commerciale circa mq. 25 (calpestabile circa mq. 19,5).

Terreni identificati al foglio 30 mappali 707 e 708 catastalmente dichiarati mq.

61 complessivi. I beni sono siti, nel Comune di Monzuno (BO), in via dei

Giardini n. 1;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto del Comune di Monzuno (BO) (F706) beni intestati a:

ESECUTATA – Proprietà per 1/1.

- Catasto Fabbricati **Foglio 30, Particella 731, Subalterno 2**

(abitazione), **e Subalterno 1** (corte esclusiva); **(abitazione con corte)**

Classamento: Rendita: Euro 921,88; Categoria A/7 (Abitazioni in villini),

Classe 1, Consistenza 10,5 vani.

Indirizzo: VIA DEI GIARDINI, 1; Piano T-1 - 2-3;

Dati di superficie: Totale: 304 m2 - Totale escluse aree scoperte ("superfici di

balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non

comunicanti"): 291 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

23/05/2019 Pratica n. BO0063263 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE DI

CLASSAMENTO (n. 19381.1/2019);

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data

di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONZUNO (F706)

(BO) Foglio 30 Particella 731. COSTITUZIONE del 22/05/2018 Pratica n.

BO0063948 in atti dal 23/05/2018 COSTITUZIONE (n. 621.1/2018) - Dati
relativi alla planimetria: data di presentazione 23/05/2018, prot. n.

BO0063948

- Catasto Fabbricati **Foglio 30, Particella 731, Subalterno 3**

(autorimessa 1)

Classamento: Rendita: Euro 178,49; Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse
e autorimesse), Classe 2, Consistenza 36 mq.

Indirizzo: VIA DEI GIARDINI, 1 – piano T;

Dati di superficie: Totale: 41 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del
23/05/2019 Pratica n. BO0063263 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 19381.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data
di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONZUNO (F706)

(BO) Foglio 30 Particella 731. COSTITUZIONE del 22/05/2018 Pratica n.

BO0063948 in atti dal 23/05/2018 COSTITUZIONE (n. 621.1/2018)

- Catasto Fabbricati **Foglio 30, Particella 731, Subalterno 4**

(autorimessa 2)

Classamento: Rendita: Euro 94,20; Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e
autorimesse), Classe 2, Consistenza 19 mq

Indirizzo: VIA DEI GIARDINI, 1 – piano T;

Dati di superficie: Totale: 24 mq.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

23/05/2019 Pratica n. BO0063263 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE DI

CLASSAMENTO (n. 19381.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONZUNO (F706):

(BO) Foglio 30 Particella 731. COSTITUZIONE del 22/05/2018 Pratica n.

BO0063948 in atti dal 23/05/2018 COSTITUZIONE (n. 621.1/2018).

- Catasto Fabbricati **Foglio 30, Particella 731, Subalterno 5 (unità in corso di costruzione) e Subalterno 6 (portico)**

Classamento: Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione);

Indirizzo: VIA DEI GIARDINI, 1 – piano 1;

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 22/05/2018 Pratica n.

BO0063948 in atti dal 23/05/2018 COSTITUZIONE (n. 621.1/2018)

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONZUNO (F706)

(BO): Foglio 30 Particella 731

- Catasto Terreni **Foglio 30, Particella 707, Subalterno - (terreno)**

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,08 - agrario Euro 0,18 - Particella

con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 44 mq

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 19/04/2011 Pratica n.

BO0163282 in atti dal 19/04/2011 presentato il 18/04/2011 (n. 163282.1/2011);

- Catasto Terreni **Foglio 30, Particella 708, Subalterno -**

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,03 - agrario Euro 0,07 - Particella

con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 17 mq

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 19/04/2011 Pratica n. BO0163282 in atti dal 19/04/2011 presentato il 18/04/2011 (n. 163282.1/2011)

- Catasto Terreni **Foglio 30, Particella 731, Subalterno (terreno)**

Classamento: Particella con destinazione: ENTE URBANO (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1)

Superficie: 841 mq;

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 10/05/2018 Pratica n. BO0058455 in atti dal 10/05/2018 presentato il 10/05/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 58455.1/2018);

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati Comune di MONZUNO (F706) (BO): Foglio 30 Particella 731;

L'attuale Particella 731 della superficie catastale di are 8.41 deriva da denuncia di accatastamento Tipo Mappale del 10/05/2018 Pratica n. BO0058455 in atti dal 10/05/2018 presentato il 10/05/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE, già mappale 706 a sua volta derivante dal frazionamento approvato in data 19/04/2011 Pratica n. BO0163282 in atti dal 19/04/2011 presentato il 18/04/2011 dell'originario mappale 537 di are 9.02;

Come risulta da quest'ultimo frazionamento la soppressione della particella 537 ha generato le particelle 706, 707 e 708.

La scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio

(Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, rassegna che:

Nella relazione ventennale notarile redatta dalla dott.ssa CHIARA MAZZANTI, Notaio in Monzuno, in data 03/03/2025, depositata agli atti, si legge: *“L'area di sedime del fabbricato in oggetto e ad esso circostante in proprietà esclusiva ed il terreno pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Monzuno al foglio 30 (trenta), con i seguenti mappali:*

- mappale 731, della superficie catastale di are 8.41, Partita 1 Area di Enti Urbani e Promiscui ente urbano privo di reddito; mappale quale risulta in forza di Tipo Mappale in data 10 maggio 2018 prot. n. BO0058455 per nuova costruzione, già mappale 706 a sua volta derivante dal frazionamento approvato in data 19 aprile 2011 prot. BO163282 dell'originario mappale 537 di are 9.02; - mappale 707, semin arbor, classe 2, della superficie catastale di centiare 44, reddito dominicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,18; mappale 708, semin arbor, classe 2, della superficie catastale di centiare 17, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,07; mappali quali risultano nella loro attuale consistenza in forza di frazionamento approvato in data 19 aprile 2011 prot. BO163282 dell'originario mappale 537 di are 9.02; per una superficie catastale complessiva del terreno pertinenziale comprensivo del sedime del fabbricato, di are 9.02.”. Quindi, **il terreno identificato al Mappale 731** come “ente urbano” e pari a mq 841, indicato nella relazione notarile suddetta, risulta essere il terreno area di sedime dei fabbricati suddetti e ad essi circostante che si presenta, in loco, recintato in proprietà esclusiva. In base all'Elenco immobili fabbricati del Catasto di Bologna tale particella risulta essere soppressa e sostituita dalla medesima con i subalterni da 1 a 6 come indicato

nell'ultimo Elaborato planimetrico Tipo Mappale n. 58455 del 10/05/2018.

La metratura catastale pari a mq. 841, così come la recinzione rilevata in loco e regolarmente autorizzata, in base ad una verifica effettuata misurando sommariamente le aree rappresentate sull'ultimo titolo edilizio autorizzato (SCIA a sanatoria prot. 1490/2020 con scadenza di validità prorogata al 07/02/2026) sembra includere anche il **mappale 709**, un ritaglio di terreno non indicato fra gli immobili oggetto di pignoramento in quanto catastalmente identificato come "*relitto stradale di strade pubbliche*" con una superficie pari a 37 mq. Si segnala, infatti, che l'andamento della strada attualmente rappresentata nella mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in loco.

I terreni identificati al **Mappale 707 e 708** risultano esterni all'area recintata ed attualmente utilizzati a strada. Infatti, risultano essere porzione di "via dei Giardini" il primo e di "via della Rinascita" il secondo. Entrambi catastalmente identificati come "seminativo-arboreo".

Relativamente ai **confini** la sottoscritta ha rilevato la mancanza di una perfetta corrispondenza fra il confine dichiarato catastalmente ed il confine dichiarato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (SCIA a sanatoria prot. 1490/2020) con scadenza di validità prorogata al 07/02/2026. Tale mancata corrispondenza si palesa in particolare nel confine a nord ovest, dove da mappa catastale si rileva l'unione/sovrapposizione fra i due fogli catastali Foglio 30 (che contiene gli immobili oggetto di pignoramento) e Foglio 41 (adiacente al lotto che contiene gli immobili oggetto di pignoramento).

Altra mancanza di corrispondenza fra quanto dichiarato catastalmente nella mappa catastale e nell'elaborato planimetrico rispetto a quanto dichiarato

nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (SCIA a sanatoria prot. 1490/2020)

riguarda il **posizionamento delle unità immobiliari all'interno del lotto**

recintato. Nella mappa e nella planimetria catastale, infatti, l'edificio che comprende l'unità finita, quella in corso di costruzione e le due autorimesse appare rototraslato rispetto a quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato suddetto.

Inoltre, è stata rilevata una **non perfetta corrispondenza dell'area**

complessiva di sedime degli edifici suddetti, oltre a varie difformità non

sostanziali. A titolo di esempio, le non conformità rilevate nelle planimetrie

catastali riguardano lo spessore di alcuni muri e la loro posizione, l'assenza di

alcuni muretti, le altezze di alcuni locali, la mancata indicazione di una finestra

nel bagno e di una piccola finestra fra la centrale termica e l'autorimessa 2 al

piano terra, di una porta di una camera da letto e della presenza di una chiusura

che delimita un piccolo ripostiglio al piano secondo. Nel sottotetto non risulta

inoltre indicata un'area non abitabile con altezza inferiore a 1,50 di circa 13

mq.

La scrivente segnala che nella visura catastale e nell'elenco dei subalterni,

l'unità in corso di costruzione, catastalmente identificata al Foglio 30

Mappale 731 subalterno 5, **si presume erroneamente disposta solo al piano**

1, mentre nell'elaborato planimetrico catastale corrispondente **risulta**

disposta su due piani (primo e secondo). Sono infatti chiaramente descritti

due piani nel Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 26 febbraio

2025 all'art. 6273, e nell'ultimo titolo edilizio autorizzato SCIA a Sanatoria

prot. 1490/2020. A conferma, nella relazione ventennale notarile redatta dalla

dott.ssa CHIARA MAZZANTI, Notaio in Monzuno, in data 03/03/2025,

depositata agli atti, si legge: *“un'unità ad uso civile abitazione in corso di costruzione ai piani primo e secondo, con annesso ampio portico”*.

Si rileva che **allo stato attuale non risulta una planimetria catastale di tale immobile in quanto ancora in corso di costruzione**, e che **nell'elaborato planimetrico non è stato rappresentato un collegamento verticale fra i due piani**. A tal proposito, su richiesta della scrivente, l'ufficio tecnico del

Comune di Monzuno si è espresso nel pre-parere prot. 13096/2025 rilasciato il 10/10/2025, dicendo che l'unità abitativa minore, indicata in corso di costruzione, è da intendersi come **unica U.I.** pur essendo disposta su due piani.

Il subalterno 6 catastalmente risulta identificato come *“portico pertinenziale del sub. 5”*. Tale denominazione è giustificata dall'attuale presenza di una pensilina che risulta però, oggetto di prossima demolizione prescritta dal titolo urbanistico attualmente in corso di efficacia (SCIA a Sanatoria prot. 1490/2020 con scadenza di validità prorogata al 07/02/2026). Una volta effettuata la suddetta demolizione, **l'identificazione catastale a “portico”**

dovrà essere aggiornata. Risulta invece autorizzata una pensilina più piccola posta attualmente immediatamente sotto quella provvisoria da demolire.

L'area indicata come “portico” può essere considerata come “lastrico solare”.

La scrivente si permette di segnalare anche che **la corte esclusiva**, indicata nell'elaborato planimetrico con il mappale 731/1 e nell'elenco dei subalterni assegnati come “corte esclusiva DL sub-2”, **risulta comune non solamente al subalterno 2 (appartamento finito) ma anche ai subalterni 3 e 4 (autorimesse), 5 (unità in corso di costruzione) e 6 (attuale portico pertinenziale del sub 5)**.

Pertanto, i beni in oggetto sono **da regolarizzare dal punto di vista catastale**.

La regolarizzazione delle difformità suddette potrà avvenire con la presentazione di idonea denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa. per **un ammontare complessivo di circa euro 2.000.00**, a cui andrà aggiunta l'eventuale sanzione per omessa Denuncia di Variazione, il tutto da porsi **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di pignoramento immobiliare per quanto riguarda Foglio, Mappale e Subalterno.

Si segnala però che **il Mappale 731** che identifica il terreno area di sedime dei fabbricati oggetto di pignoramento e ad essi circostante, recintato in proprietà esclusiva, **sembra includere anche il mappale 709, un ritaglio di terreno non indicato fra gli immobili oggetto di pignoramento in quanto catastalmente identificato come "relitto stradale di strade pubbliche" con una superficie pari a 37 mq.** Si segnala intatti che l'andamento della strada attualmente rappresentata nella mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in loco. In base all'Elenco immobili fabbricati del Catasto di Bologna il mappale 731 risulta essere soppresso e sostituito dal medesimo con i subalterni da 1 a 6 come indicato nell'ultimo Elaborato planimetrico Tipo Mappale n. 58455 del 10/05/2018.

La scrivente segnala infine una difformità relativamente all'**unità in corso di costruzione**, catastalmente identificata al Foglio 30 Mappale 731 subalterno 5, che nella visura catastale e nell'elenco dei subalterni, risulta **erroneamente disposta solo al piano 1, mentre** nell'elaborato planimetrico catastale

corrispondente **risulta disposta su due piani (primo e secondo)**. Sono

chiaramente descritti due piani nel Verbale di pignoramento immobili

trascritto in data 26 febbraio 2025 all'art. 6273, nell'ultimo titolo edilizio

autorizzato SCIA a Sanatoria prot. 1490/2020, e nella relazione ventennale

notarile redatta dalla dott.ssa CHIARA MAZZANTI, Notaio in Monzuno, in

data 03/03/2025.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in titolarità

dell'Esecutato.

Si segnala però che l'**unità in corso di costruzione** catastalmente identificata

al subalterno 5 risulta **disposta al piano primo e secondo invece che solo al**

piano primo come indicato nella nota di pignoramento. L'indicazione di solo

piano primo corrisponde a quanto indicato nella visura catastale relativa

all'immobile in corso di costruzione **si presume erroneamente** in quanto

sono invece chiaramente descritti due piani nell'elaborato planimetrico

catastale e nell'ultimo titolo edilizio autorizzato SCIA a Sanatoria prot.

1490/2020. Anche l'ufficio tecnico del Comune di Monzuno si è espresso nel

pre-parere prot. 13096/2025 richiesto dalla scrivente e rilasciato il 10/10/2025

dicendo che l'unità abitativa minore, indicata in corso di costruzione, è da

intendersi come unica U.I. pur essendo disposta su due piani. A conferma,

infine, anche nella relazione ventennale notarile redatta dalla dott.ssa -----

-----, Notaio in Monzuno, in data 03/03/2025, depositata agli atti, si legge:

*“un'unità ad uso civile abitazione in corso di costruzione **ai piani primo e***

***secondo, con annesso ampio portico”**.*

Inoltre, **il Mappale 731** che identifica il terreno area di sedime dei fabbricati oggetto di pignoramento e ad essi circostante, recintato in proprietà esclusiva, **sembra includere anche il mappale 709, un ritaglio di terreno non indicato fra gli immobili oggetto di pignoramento in quanto catastalmente identificato come “relitto stradale di strade pubbliche” con una superficie catastale pari a 37 mq.** Si segnala intatti che l’andamento della strada attualmente rappresentata nella mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in loco.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU’

Parti comuni:

Nel Decreto di Trasferimento approvato dal Tribunale Civile di Bologna Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 20 febbraio 2019, Procedura Esecutiva n. 357/14 R.G.E., su proposta del Notaio Dott. -----, Notaio in Sasso Marconi delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla redazione del medesimo Decreto e depositato in copia autentica fra gli atti di quest'ultimo con verbale in data 6 marzo 2019 Rep. n. -----, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 2 il giorno 15 marzo 2019 al n. ----- serie 1T ed ivi trascritto il giorno 18 marzo 2019 all'art. -----, si legge: *“Le consistenze immobiliari in oggetto sono trasferite ai sensi dell’art. 2922 c.c. a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, parti comuni e condominiali, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza*

sopracitato (si intende l'atto di compravendita a ministero Dottor -----

---, Notaio in Monzuno, in data 12 gennaio 1984 Rep. n. -----, trascritto

a Bologna in data 19 gennaio 1984 all'art. -----) *che qui si intende*

integralmente richiamato, e della perizia estimativa effettuata dal perito

estimatore Agr. ----- depositata nel fascicolo dell'esecuzione (si

intende la perizia estimativa per la procedura esecutiva n. 357/14 R.G.E.), *che*

qui si intende integralmente richiamata.”.

Relativamente alla corte comune la scrivente si permette di segnalare che

seppur nell'elaborato planimetrico risulti indicato il mappale 731/1, indicato

nell'elenco dei subalterni assegnati come “corte esclusiva DL sub-2”, tale

corte risulta comune non solamente al subalterno 2 (appartamento finito) ma

anche ai subalterni 3 e 4 (autorimesse), 5 (unità in corso di costruzione) e 6

(attuale portico pertinenziale del sub 5).

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di

esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Non risulta costituito condominio.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con la via della Rinascita, via dei Giardini e

altre proprietà, salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETÀ

I beni pignorati appartengono a:

ESECUTATA — quota di piena proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

Nella relazione ventennale notarile redatta dalla dott.ssa -----, Notaio

in Monzuno, in data 03/03/2025, depositata agli atti, si legge: “ *PASSAGGI*

NEL VENTENNIO 1) Al ventennio il terreno originariamente distinto al foglio

30 (trenta) con il mappale 537 (cinquecentotrentasette) di are 9.02

apparteneva al signor -----, nato a Monzuno (BO) il giorno 2 marzo

1956, ad esso pervenuto in forza di atto di compravendita a ministero Dottor

-----, Notaio in Monzuno, in data 12 gennaio 1984 Rep. n. -----

, trascritto a Bologna in data 19 gennaio 1984 all'art. -----.

2) In forza di Decreto di Trasferimento Immobili approvato dal Tribunale

Civile di Bologna Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 20 febbraio 2019,

Procedura Esecutiva n. 357/14 R.G.E., su proposta del Notaio Dott. -----

--, Notaio in Sasso Marconi delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla

redazione del medesimo Decreto e depositato in copia autentica fra gli atti di

quest'ultimo con verbale in data 6 marzo 2019 Rep. n. -----, registrato

all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 2 il giorno 15 marzo 2019 al n. -

----- serie 1T ed ivi trascritto il giorno 18 marzo 2019 all'art. -----, gli

immobili in oggetto sono divenuti di piena proprietà della signora

ESECUTATA.”.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Il notaio Dott. Fabio -----, Notaio in Sasso Marconi delegato ai sensi

dell'art. 591 bis c.p.c., alla redazione del Decreto di Trasferimento approvato

dal Tribunale Civile di Bologna Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 20

febbraio 2019, depositato in copia autentica con verbale in data 6 marzo 2019

Rep. n. -----, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 2 il

giorno 15 marzo 2019 al n. ----- serie 1T ed ivi trascritto il giorno 18 marzo

2019 all'art. -----, ha dichiarato nel Decreto di Trasferimento medesimo

che la sig.ra ESECUTATA “*ha dichiarato di essere divorziata*”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nella relazione ventennale notarile redatta dalla dott.ssa -----,
Notaio in Monzuno, in data 03/03/2025, depositata agli atti, risultano le
seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 13 aprile 2022 all'art. ----- a
garanzia del pagamento di somma in verbale di conciliazione
giudiziale, per Euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero), a favore
dei signori -----, ----- e -----, ed a
carico della signora Esecutata;
2. **Preliminare di compravendita** trascritto in data 20 febbraio 2020
all'art. -----, a favore dei signori ----- per la quota di
1/2, ----- e ----- per la quota di 1/4 ciascuno in
comunione legale dei beni, ed a carico della signora Esecutata, in forza
di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott. -----, Notaio
in Monzuno in data 6 febbraio 2020 Rep. n. -----, registrata
all'Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA di
Bologna - THV in data 20 febbraio 2020 al n. ----- Serie 1T;
3. **Domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica trascritta in
data 16 novembre 2021 all'art. -----, a favore dei signori -----
----- per la quota di 1/2, ----- e ----- per la

quota di 1/4 ciascuno in comunione legale dei beni, ed a carico della

signora Esecutata, in forza di atto di citazione in data 20 ottobre 2021

Rep. n. -----;

4. **Verbale di pignoramento** immobili trascritto in data 26 febbraio 2025

all'art. -----, a favore dei signori -----, ----- e ----

-----, ed a carico della signora Esecutata.

Non risultano ulteriori trascrizioni od iscrizioni vincolanti.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Imposta di Registro a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (BO), rassegna che secondo quanto previsto dal P.S.C./R.U.E. approvato, "l'area distinta al Foglio 30, Particelle 707, 708, 709, 731 è destinato/sono destinati a:

Foglio 30, Particelle 708, 709, 731

AC_1a, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - Art. 38 RUE

Foglio 30, Particelle 707, 708, 709, 731

M, Infrastrutture per la mobilità - Art. 65 RUE

Foglio 30, Particelle 708

AS - Ambiti urbani storici - Art. 36 RUE

Foglio 30, Particelle 707, 708, 709, 731

Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasformazioni Edilizio-

Urbanistiche - Zona 5 area di influenza - Art. 59 PSC

Foglio 30, Particelle 707, 708, 709, 731

Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato

Foglio 30, Particelle 708:

AS - Ambiti urbani storici - Art. 36 RUE

Foglio 30, Particelle 707, 708, 709, 731

Zone a rischio di frana - R4 - Art. 59 PSC"

come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione, rilasciato dal Comune di Monzuno.

Regolarità edilizia:

A seguito della richiesta all'archivio del Comune di Monzuno (BO) di visione dei precedenti edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, effettuata dalla scrivente, sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune medesimo, i seguenti Provvedimenti autorizzativi, dai quali si desume che il fabbricato risulta edificato in **data posteriore al 1° settembre**

1967:

o Concessione di Costruzione n.22 del 18/01/1984 prot. n. 290, rilasciata il 9 maggio 1984 su Domanda presentata il 18/01/1984 da ----- per "nuova costruzione bifamigliare"; Intestazione catastale dichiarata all'epoca del rilascio: Foglio 30 all. 1 mappale 537

o Concessione di costruzione n. 36 dell'8 luglio 1987 prot. n. 4695, rilasciata il 20 luglio 1987 per "costruzione di tratti di recinzione lungo la perimetrazione dell'area di proprietà". Intestazione catastale dichiarata all'epoca del rilascio: Foglio 30 all. 1 mappale 537.

o SCIA ordinaria a sanatoria con opere (accertamento di conformità) prot.

1490 del 07/02/2020 redatta dal Geom. -----. Intestazione

catastale dichiarata all'epoca del rilascio: Foglio 30 mappale 731 sub. 1

graffato 2, sub 3, sub. 4, sub 5 graffato 6 e Foglio 30 mappali 707 e 708.

Opere in difformità realizzate in data 1984-1987 e opere da realizzare di

manutenzione straordinaria (*SANATORIA E PICCOLI ADEGUAMENTI:*

Rimozione di una legnaia provvisoria. Rimozione di una tettoia

provvisoria. Rimozione di un controsoffitto in cucina.). La pratica si

divide in due parti: Parte 1) Sanatoria rispetto alle seguenti pratiche –

Concessione Edilizia n. 22/1984 rilasciata il 09/05/1984. – Autorizzazione

Edilizia 36/1987 rilasciata il 20/07/1987. Parte 2) Opera in progetto

(manutenzione straordinaria) per vari adeguamenti o piccole modifiche.

Relativamente alla parte 1) nella relazione tecnica depositata dal

progettista si legge: “DESCRIZIONE DELLO STATO IN SANATORIA:

Durante la costruzione dell'immobile in oggetto sono state realizzate tutta

una serie di opere difformi che con la presente si intendono sanare.

PIANO SEMINTERRATO.

- *Parziale difformità del perimetro dell'edificio (le differenze si trovano*

quasi totalmente all'interno del profilo naturale del terreno).

- *Ampliamento finalizzato alla realizzazione di una autorimessa lato sud*

tra l'edificio principale e il terreno distinto al foglio 30 mappale 401

(l'ampliamento si trova totalmente all'interno del profilo naturale del

terreno).

- *Ampliamento finalizzato alla realizzazione di un deposito sotto*

l'edificio principale quindi all'interno del profilo naturale del terreno.

- *Varie variazioni planimetriche.*

- *Spostamento di alcune finestre e porte.*

- *Spostamento di vari muri divisorii non portanti interni.*

PIANO TERRA.

- *Parziale difformità del perimetro dell'edificio.*

- *Ampliamento lato nord e lato sud-ovest finalizzato alla realizzazione di una maggior superficie del soggiorno.*

- *Ampliamento finalizzato alla realizzazione di un ripostiglio lato est tra l'edificio principale e il terreno distinto al foglio 41 mappale 1033 (l'ampliamento si trova totalmente all'interno del profilo naturale del terreno).*

- *Mancata realizzazione di alcune intercapedini.*

- *Varie variazioni planimetriche.*

- *Spostamento di alcune finestre e porte.*

- *Spostamento di vari muri divisorii non portanti interni.*

- *Realizzazione di una legnaia oggetto di DEMOLIZIONE TOTALE.*

- *Realizzazione di un controsoffitto in cartongesso nella cucina oggetto di DEMOLIZIONE TOTALE.*

PIANO PRIMO.

- *Parziale difformità del perimetro dell'edificio.*

- *Ampliamento lato nord e lato sud-ovest finalizzato alla realizzazione di una maggior superficie del soggiorno.*

- *Restringimento dei due balconi.*

- *Varie variazioni planimetriche.*

- *Realizzazione di un pergolato in legno.*

- Realizzazione di un pergolato in ferro,

- Realizzazione di una tettoia oggetto di DEMOLIZIONE TOTALE.

- Spostamento di alcune finestre e porte.

- Spostamento di vari muri divisorii non portanti interni.

PIANO SOTTOTETTO.

- Parziale difformità del perimetro dell'edificio.

- Varie variazioni planimetriche.

- Spostamento di alcune finestre e porte.

- Spostamento di vari muri divisorii non portanti interni.

- Recupero di patte di un sottotetto con realizzazione di un servizio igienico.

L'Autorizzazione Edilizia no 36/1987 rilasciata il 20/07/1987 è conforme a quanto realizzato.”

Il progettista suddetto ha dichiarato la conformità urbanistica sia al momento dell'abuso (anno 1984), sia alla data di presentazione della sanatoria.

Relativamente alla PORZIONE DI IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE si legge: *“La porzione di immobile distinta al catasto fabbricati del Comune di Monzuno al Foglio 30 Mappale 731 sub. 5 graffato 6 è in corso di costruzione: esternamente è quasi completata escluso parte degli infissi. Internamente sono stati realizzati i muri portanti, i solai e i pietrinfogli. Non sono presenti: impianti, sottofondi, pavimenti, rivestimenti, infissi e intonaci.”*

Relativamente alla parte 2), sempre nella relazione tecnica depositata dal progettista, si legge: *“DESCRIZIONE DELLO STATO IN PROGETTO; I*

lavori in progetto sono così descritti: Rimozione di una legnaia

provvisoria. Rimozione di una tettoia provvisoria. Rimozione di un

controsoffitto in cucina.”. Risulta protocollato il Certificato di idoneità

statica redatto dal tecnico Ing. ----- in data 12/09/2019.

Risulta inoltre protocollata:

Comunicazione di inizio lavori il 17/03/2020 e Comunicazione Proroga

Termine di Fine Lavori SCIA p.g. n. 1490/2020 del 07/02/2020 di anni tre

richiesta in data 04/02/2023 prot. 1496, integrata da dichiarazione del

06/02/2023 prot. 3198 del Geom. ----- che “a decorrere dalla data

di inizio dei lavori non sono entrate in vigore previsioni urbanistiche

contrastanti”.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati ulteriori

titoli abilitativi per l’esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati

Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica relativamente ai beni

oggetto di procedura.

A conferma di quanto suddetto, la scrivente riporta il parere espresso

dall’Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno prot. 12295/2025, richiesto

dalla scrivente medesima al fine di ottenere un chiarimento in merito sia agli

effetti della sanatoria SCIA prot. 1490/2020, nonché delucidazioni sullo stato

dell’immobile e di alcune opere: *“EFFETTI DELLA SANATORIA. Il titolo*

edilizio è una SCIA in sanatoria con opere (di demolizione), con scadenza di

validità prorogata al 07/02/2026. La suddetta SCIA contempla due tipologie

di regolarizzazione delle difformità rilevate:

• *La prima è attraverso la presentazione del titolo edilizio (SCIA) che certifica*

la congruità delle opere realizzate e ne regolarizza l’esistenza attraverso il

pagamento dell'oblazione.

• La seconda invece riguarda le opere che non sono oggetto di sanatoria, ma sono soggette all'intervento di demolizione/rimozione (alcune tettoie ed un controsoffitto). Si richiama infatti il parere del Servizio Giuridico Regione Emilia-Romagna prot. 87281/2019 secondo il quale la rimozione delle opere abusive comporta la perdita del potere di applicazione di sanzioni pecuniarie che sono infatti alternative alla demolizione dell'abuso. Visto quanto sopra si ritiene che le opere abusive rappresentate nella SCIA in oggetto sono da considerarsi alla data di oggi sanate e regolari, escluse le sole opere oggetto di demolizione/rimozione (tettoie e controsoffitto), per le quali dovrà essere data comunicazione dell'effettiva demolizione/rimozione.

DELUCIDAZIONI. In merito alle delucidazioni richieste circa lo stato dei luoghi e di alcune opere, non si può che rimandare a quanto già detto poco sopra: "le opere abusive rappresentate con la SCIA in oggetto sono da considerarsi sanate e regolari". Resta inteso che, qualora emergessero ulteriori elementi di irregolarità o incongruenze non corrispondenti alla documentazione di cui alla SCIA in oggetto, le stesse dovranno essere considerate da questo SUE in un ulteriore apposito procedimento. Si vuole tuttavia confermare che l'unità abitativa minore, indicata in corso di costruzione, è da intendersi come unica U.I. Per quanto non compreso nel presente parere si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti."

Alla luce di quanto suddetto, la scrivente effettua la verifica della conformità edilizia dei beni oggetto della presente perizia con gli elaborati grafici allegati alla SCIA prot. 1490/2020 del 07/02/2020 con scadenza di validità prorogata al 07/02/2026.

Relativamente ai **confini del lotto recintato**, la sottoscritta ha rilevato la

mancanza di una perfetta corrispondenza fra il confine dichiarato

nell'ultimo titolo edilizio autorizzato suddetto ed il confine dichiarato

catastalmente che si palesa in particolare nel confine a nord ovest del lotto.

Altra mancanza di corrispondenza rispetto a quanto dichiarato nell'ultimo

titolo edilizio autorizzato e quanto dichiarato catastalmente nella mappa

catastale e nell'elaborato planimetrico riguarda il **posizionamento delle unità**

immobiliari all'interno del lotto. Infatti, nella mappa e nella planimetria

catastale, infatti, **il fabbricato immobiliare appare rototraslato** rispetto a

quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

Relativamente al **ritaglio di terreno identificato al Foglio 30 mappale**

709, avente una superficie catastale pari a 37 mq., **attualmente ricompreso**

all'interno della recinzione di confine del lotto identificato al Mappale 731

e non indicato fra gli immobili oggetto di pignoramento in quanto

catastalmente identificato come *"relitto stradale di strade pubbliche"*,

secondo il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Monzuno, ing. -----

-----, **può essere acquisito in permuta dei ritagli di terreno**

identificati al Foglio 30 Mappali 707 e 708 intestati all'Esecutata.

Le spese tecniche e notarili di permuta, il cui importo è stimato pari a

circa € 3.000,00 saranno a carico dell'aggiudicatario.

A seguito di comparazione tra lo stato legittimato con la sanatoria di

cui sopra e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune lievi e ulteriori

difformità relative agli immobili. A titolo di esempio, le non conformità

rilevate riguardano lo spessore di alcuni muri e alcune lievi traslazioni delle

pareti e delle scale, l'assenza di una trave fra le due autorimesse, la creazione

di una nicchia in prossimità della scala principale, di alcuni muretti nella centrale termica e in un bagno, oltre alle altezze di alcuni locali. Alcune difformità riguardano i muri di confine del lotto. Infine, nel sottotetto non risulta autorizzata un'area non abitabile con altezza inferiore a 1,50 di circa 13 mq.

Si specifica che le citate difformità vengono individuate mediante la redazione di un rilievo di massima approssimativo allegato alla presente; tale materiale si intende puramente illustrativo delle principali problematiche riscontrate nell'immobile e non costituisce in alcun modo documentazione tecnica utilizzabile per finalità di qualsiasi altra natura.

La scrivente precisa che alla **data della redazione della presente perizia, le demolizioni previste nella SCIA ordinaria a sanatoria con opere prot. 1490 con scadenza di validità prorogata al 07/02/2026, quali la tettoia in cemento provvisoria posta davanti all'unità in corso di costruzione, la legnaia provvisoria posta sul lastrico solare 2 e il controsoffitto posto nella cucina dell'appartamento finito, non risultano ancora effettuate. Si precisa inoltre che non risulta mai richiesto né rilasciato nessun certificato di agibilità/abitabilità.**

Si rimanda all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione.

Le difformità suddette, sono riconducibili ad opere di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione

della domanda, in conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 21.10.2004, procedere alla Sanatoria o alla legittimazione della difformità mediante la predisposizione di CILA o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allegando, oltre agli elaborati di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria. Nel caso in cui gli abusi interessino una muratura portante, sarà necessario procedere ad indagini specifiche e considerare una sanatoria che comprenda una **relazione di rispondenza strutturale di un tecnico abilitato o le opere necessarie all'adeguamento sismico.**

La scrivente ritiene doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno, sebbene quest'ultima sia stata condotta dalla Scrivente, dell'effettiva possibilità e/o necessità di sanatoria riguardo le incongruenze sopra descritte in base alle normative effettivamente vigenti al momento della partecipazione all'asta, per verificare che le normative suddette non siano cambiate dopo la data di redazione della presente perizia, ponendo tale incombenza **a cura e spese dell'aggiudicatario.** Si può tuttavia ragionevolmente approssimare la spesa complessiva per la sanatoria degli abusi riscontrati e per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità in circa 4.000,00 €, oltre oneri.

Per quanto riguarda la spesa relativa alle demolizioni previste e non ancora effettuate in circa 15.000,00 €. Le spese per i necessari ripristini e manutenzioni all'unità immobiliare finita così come quelle necessarie per terminare l'unità immobiliare in corso di costruzione **non risultano in questa sede quantificabili.** Tutte le spese suddette saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al **ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati**, ponendo tale incombenza **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 11/06/2018, valevole sino al giorno 11/06/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica G.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto, primo sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 28/07/2025 e nei successivi sopralluoghi effettuati in data 03/09/2025, 12/09/2025 e 07/10/2025 è emerso che i beni oggetto di procedura risultano occupati dall'esecutata.

Si precisa che qualora, all'interno dei beni oggetto della presente relazione, siano rinvenuti **materiali ed arredi** di qualsiasi natura, essendo gli stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di rimozione e smaltimento degli stessi verranno posti **a cura e spese dell'aggiudicatario,** sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Monzuno, che si trova ad un'altitudine di 621 metri sul livello del mare e si estende su una superficie di circa 65 km².

Tali unità risultano ubicate all'interno di un fabbricato circondato da una corte esclusiva con essenze erbacee ed arboree, recintata con un muro di contenimento parzialmente in pietra faccia a vista. All'esterno del lotto recintato sono invece presenti due piccoli ritagli di terreno attualmente utilizzati a strada. Sono presenti due entrate, una principale con cancello carrabile e cancello pedonale, accessibile dalla via dei Giardini e una esclusivamente pedonale accessibile dalla via della Rinascita. Il fabbricato ad uso residenziale all'interno del lotto è composto da due unità abitative, una finita che si sviluppa ai piani terra, primo, secondo e sottotetto e una unità in corso di costruzione ai piani primo e secondo, oltre a due autorimesse al piano terra.

Il fabbricato, di forma planimetrica irregolare risulta costruito negli anni ottanta su un terreno in pendenza. In base a quanto visivamente ispezionabile e agli elaborati reperiti tramite accesso all'archivio del Comune di Monzuno, risulta che la struttura del fabbricato è stata realizzata con le pareti controterra del seminterrato in calcestruzzo armato, le altre in laterizio e paramento esterno in sassi a vista. Le pareti portanti ai piani superiori sono in parte in mattoni e in parte in blocchi laterizi tipo Poroton, intonacate e tinteggiate. I solai ed il tetto sono tutti in laterocemento gettato in opera, ad eccezione di quello dell'autorimessa nello spigolo Sud, realizzato con travetti in c.a. accostati e sovrastante soletta. Il tetto è a falde con una geometria piuttosto

complessa. All'interno del fabbricato sono presenti anche alcuni elementi in cemento armato, quali pilastri e travi. Cornicioni, canali di gronda, sporti del coperto, balconi e parapetti sono in cemento armato a vista. Alcune parti dell'edificio, per esempio i camini, sono rivestiti nella stessa pietra a vista decorativa presente alla base dell'edificio. I muri di sostegno, realizzati per la sistemazione dell'area cortiliva, hanno altezza variabile e sono in parte in c.a. e in parte in muratura di sassi, ad eccezione di uno posto nella zona Sud del lotto, realizzato in laterizi e di altezza comunque modesta.

Né il fabbricato né i muri presentano lesioni o deformazioni che possano indicare problemi di carattere strutturale evidenti e lo stato di conservazione della struttura è in generale discreto. L'unico elemento che presenta criticità è un elemento in sasso non strutturale posto in corrispondenza dello spigolo Nord al piano terra e avente una dimensione non trascurabile, che l'esecutata riferisce essere adibito a cuccia per il cane. Tale elemento presenta ampie crepe diffuse e, a parere della scrivente, è da rimuovere o consolidare quanto prima perché pericolante.

Le pareti esterne in muratura presentano in alcuni punti dei distacchi di intonaco e tinteggiature da riprendere, soprattutto nella porzione al grezzo lato interno non visibile dalla strada, e in corrispondenza di lastrici e balcone, mentre le pareti rivestite in sasso si presentano in buone condizioni; Anche il muro di contenimento controterra al confine nord-ovest risulta da riprendere in quanto presenta l'intonaco parzialmente staccato e i laterizi con segni di degrado, così come le murature dei parapetti dei lastrici solari, realizzate in laterizio intonacato. Il balcone al primo piano presenta la testata parzialmente ammalorata, con alcune armature esposte e anche la soletta in c.a. del balcone

dell'appartamento al grezzo; Le travi in ferro che costituiscono il pergolato davanti all'ingresso principale dell'appartamento finito presentano segni di ruggine; Data la presenza nell'abitazione finita di importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal coperto con macchie lungo i muri perimetrali del soggiorno a doppia altezza al piano primo e deterioramento conseguente dell'intonaco, si ritiene che il tetto necessiti di manutenzione. Altre copiose infiltrazioni d'acqua sono visibili nel bagno del locale deposito al piano terra provenienti da una aiuola al piano primo. Attualmente, tale aiuola, risulta essere stata coperta per cercare di risolvere il problema. Anche le pareti del locale centrale termica rivelano infiltrazioni d'acqua e distacco di intonaco, presenti anche nelle pareti interne dell'autorimessa più piccola.

Dall'ingresso principale carrabile e pedonale si accede ad un'area di accesso, parcheggio e manovra, pavimentata ad "opus incertum", che conduce al portone di accesso basculante in lamiera, che risulta in pessime condizioni, dell'autorimessa più piccola, alla porta in ferro e vetro del locale centrale termica, al portone in legno basculante e con porta pedonale di accesso dell'autorimessa più grande e ad un percorso pavimentato laterale al fabbricato che conduce, tramite una scala che porta ad un lastrico solare, all'ingresso principale all'abitazione finita e, proseguendo, all'accesso dell'abitazione al grezzo al piano primo. Dall'autorimessa più grande al piano terra, è possibile accedere ad un locale deposito dotato di bagno, collegato direttamente, tramite scala interna, alla sala da pranzo posta al piano primo dell'appartamento finito, ad un ulteriore deposito interrato ad uso cantina e al locale centrale termica, utilizzato anche a lavanderia, che ha anche accesso diretto dalla corte esclusiva. Dall'ingresso principale all'appartamento finito

posto al piano primo si entra in un ampio ingresso, collegato tramite una scala di cinque gradini, ad un soggiorno rialzato, attualmente senza idoneo parapetto di protezione. Dal medesimo ingresso, tramite una porta scorrevole, si giunge alla sala da pranzo nella quale è collocata una piacevole scala interna curvilinea, a vista, che conduce al piano superiore. Nel sottoscala è stato ricavato un comodo ripostiglio dotato di finestra. Dalla sala da pranzo, attraverso un piccolo disimpegno è possibile accedere ad un bagno e alla cucina. La cucina ha un accesso ad un altro lastrico solare pavimentato nel quale è posta una scala esterna lineare che conduce alla corte esterna posta al piano secondo; Dalla scala interna si accede al piano secondo ad un corridoio che disimpegna la camera da letto padronale con balcone, due camere da letto (una delle quali con accesso diretto alla corte esterna) e un altro bagno, attraverso un ulteriore disimpegno nel quale è presente una scala a chiocciola in ferro ed un piccolo ripostiglio; Tramite la scala a chiocciola si accede al piano terzo/sottotetto/soffitta, composto da due locali ed un bagno. Tali locali hanno un'altezza variabile, una piccola porzione risulta essere "abitabile" con un'altezza di circa 3 metri, alcune zone risultano avere un'altezza inferiore a 1,5 metri quindi utilizzabile solo come ripostiglio, altre maggiore di 1,5 m. ma pari a 2,40 m. nel punto più alto. È presente una porzione di sottotetto di altezza inferiore a 1,5 m., non dichiarata;

L'unità in corso di costruzione risulta disposta su due piani, primo e secondo. È visibile una predisposizione strutturale per il collegamento verticale fra i due piani attualmente non realizzato (il solarario risulta tamponato in laterizio e non c'è la scala) ed anche per il collegamento orizzontale dei singoli piani all'appartamento finito adiacente (attualmente tamponato con

pareti di legno o cartongesso). Il progetto autorizzato prevede al piano primo,

accessibile da corte privata, un soggiorno, disimpegno, bagno e due locali

autorizzati a ripostiglio; Attualmente sono presenti sopra all'accesso del locale

ripostiglio, due pensiline sovrapposte, la più grande delle quali dovrà essere

demolita come da pratica edilizia attualmente in corso. L'area sotto tale

pensilina può essere considerata come un lastrico solare (lastrico solare 3). Al

piano secondo, accessibile esclusivamente tramite la scala esterna posta sul

lastrico solare della cucina dell'abitazione limitrofa finita (lastrico solare 2),

il progetto autorizzato prevede una cucina con due accessi, uno dalla corte e

uno da un lastrico solare attualmente non pavimentato (lastrico solare 4), un

disimpegno, un bagno e una camera da letto con balcone. L'appartamento al

grezzo è privo di intonaci, di pavimentazioni e di infissi (presenti solo una

porta esterna ed alcuni scuri esterni in legno). Non sono presenti impianti

elettrici né di riscaldamento.

Caratteristiche e finiture interne appartamento finito:

Il grado delle finiture interne nella porzione abitata è discreto pur essendo

evidente una grande carenza di manutenzione degli ambienti e malgrado i

problemi di infiltrazione d'acqua suddescritti.

○ Porte esterne: porta di accesso da lastrico solare 1, in legno massiccio con

intarsi in vetro, scardinata al momento dei sopralluoghi effettuati dalla

scrivente; porta della centrale termica e del deposito in ferro con vetrata,

porta della cucina in legno con pannellatura in vetro; Porte interne: in

legno tamburato con imbotti, a specchiature cieche o con vetrate complete

di ferramenta di buona fattura, alcune di tipo scorrevole; porta della

cantina in lamiera di colore verde con sopra luce vetrato;

○ Pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco in tutti i locali con alcune pareti di colore verde chiaro;

○ Soffitti intonacati e tinteggiati di bianco; In alcuni locali i soffitti sono rivestiti con grandi pannellature in legno; il soffitto al piano sottotetto è parzialmente rivestito in listelli di pergolato in legno; il soffitto della scala curvilinea è ricoperto di listelli di colore chiaro posati ad arco; il soffitto della cantina non risulta intonacato;

○ Pavimenti: in marmo al piano primo, in parquet nelle stanze al piano secondo e sottotetto; pavimenti del bagno al piano terra in piastrelle di materiale ceramico, di forma quadrata, colore chiaro alternate con piastrelle colore rosso posa in diagonale; pavimenti dei bagni al piano primo e secondo in piastrelle di materiale ceramico, di forma quadrata, colore chiaro, posa in diagonale; pavimenti del bagno al piano sottotetto in piastrelle di materiale ceramico, di forma rettangolare, colore chiaro a disegno maculato, posa dritta; pavimenti della centrale termica e della cantina in piastrelle di materiale ceramico, di forma quadrata, colore chiaro posa dritta; pavimenti del deposito utilizzato a tavernetta in piastrelle di materiale ceramico, di forma quadrata, di due formati e due colori con posa molto particolare;

○ Rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle di ceramica rettangolare, posa dritta, colore chiaro; delle pareti della centrale termica, del bagno al piano terra e primo in piastrelle di ceramica formato quadrato, posa dritta, colore chiaro; rivestimenti del bagno al piano secondo in piastrelle di materiale ceramico, colore chiaro con decorazioni; rivestimento del bagno nel sottotetto, stesse piastrelle del pavimento ma

con decorazioni e incompleto;

○ Nei bagni sono presenti sanitari in ceramica bianca con rubinetteria in parte a miscelazione, piatto doccia al piano primo e sottotetto, vasca idromassaggio non funzionante al piano secondo; Nel bagno al piano primo il lavabo è smontato; Nella locale centrale termica, utilizzato anche a lavanderia, sono presenti lavabo e attacco per lavatrice;

○ Infissi esterni in alluminio colore scuro con vetrocamera, scuri esterni in legno;

○ Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo costituito da una caldaia (presente il libretto e ultimo controllo eseguito nel maggio 2014, attualmente utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria), di marca Immergas; Nel cortile privato è posizionato un serbatoio Emilgas; Elementi radianti costituiti da radiatori a parete in ghisa; L'esecutata riferisce che un radiatore nel soggiorno e tre nelle camere da letto al secondo piano risultano non funzionanti. Nel soggiorno al piano primo è presente un termocamino che l'Esecutata riferisce di non utilizzare, mentre nella sala da pranzo è stata installata una stufa economica a legna con scarico a soffitto;

○ Impianto elettrico realizzato in traccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti, non reperita certificazione a norma legge 46/90 e seguenti;

Caratteristiche e finiture autorimesse:

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno delle autorimesse è da considerarsi generalmente buono per l'autorimessa 1 mentre pessimo per l'autorimessa 2.

- Portone autorimessa 1 del tipo basculante in legno con sopra luce e accesso passo d'uomo; portone autorimessa 2 del tipo basculante in lamiera zincata, in pessimo stato conservativo;
- Pavimenti autorimessa 1 in piastrelle di formato rettangolare, colore chiaro, posa dritta sfalsata, uguali a quelle della centrale termica; pavimenti autorimessa 2 in piastrelle di piccolo formato rettangolare, colore rosso mattone, posa dritta sfalsata;
- Pareti interne e soffitti autorimessa 1 intonacati e tinteggiati di colore bianco; Pareti interne autorimessa 2 tinteggiate e molto deteriorate, soffitti in cemento armato a vista non tinteggiato;
- Impianto elettrico realizzato in traccia per l'autorimessa 1, fuori traccia per l'autorimessa 2.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Negli archivi comunali non è stata reperita alcuna copia di Dichiarazione di conformità degli impianti relativa agli immobili oggetto della presente perizia.

A puro titolo cautelativo si precisa che, qualora non siano state rilasciate idonee Dichiarazioni di Conformità degli impianti esistenti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 "Regolamento

recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

d'estimo...." ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria", la superficie commerciale dei beni oggetto della

presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

o per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma

delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici

occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm.

50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del

50%;

o per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive

accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente

comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di

quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;

o per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di

ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;

o per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o

assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la

superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o

per eccesso.

Per quanto riguarda i due ritagli di terreno a seminativo arboreo (oggi

utilizzato come strada pubblica), anche se catastalmente risultano agricoli

(seminativo arboreo), di fatto risultano parte della viabilità pubblica (cioè, di

uso pubblico o di proprietà comunale), quindi il valore di mercato reale è

molto basso, perché non è utilizzabile né edificabile né agricolo in senso produttivo, senza contare che potrebbe essere gravato da servitù di uso pubblico o addirittura di fatto demanializzato.

In sostanza, anche se catastalmente “terreno agricolo”, il valore si riduce al valore simbolico (€ 1/m² o anche inferiore), usato solo come riferimento catastale o per permutate di aggiustamento confini. A conforto, il VAM (Valore Agricolo Medio) per il tipo di coltura e zona (in questo caso: seminativo arboreo in area montana della provincia di Bologna), riporta per Bologna, i seguenti valori 2025 indicativi per seminativo/arboreo: circa € 0,80 – € 1,50/m². **Si ritiene pertanto dato il loro valore simbolico di non effettuare la valutazione.**

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale delle unità immobiliari dei beni in argomento è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
<u>unità abitativa finita</u> (P. 1- 2- 3)	200,89	1,00	mq. 200,89
sottotetto non abitabile (h > 1,5)	36,47	0,50	mq. 18,23
sottotetto non abitabile (h < 1,5)	9,09	0,00	mq. 0,00
Balcone (P. 2)	8,83	0,30	mq. 2,65
Deposito collegato al p. primo (P. T.)	42,85	0,50	mq. 21,43
Deposito/Cantina (P. T.)	28,00	0,25	mq. 07,00
Centrale termica (P. T.)	12,29	0,25	mq. 03,07
Lastrico solare 1 (P. 1)	33,86	0,30	mq. 10,16
Lastrico solare 2 (P. 1)	37,38	0,30	mq. 11,21
Area cortiliva (circa mq. 538)	351	0,10	mq. 35,10

	187	0,02	mq.	3,74
--	-----	------	-----	------

TOTALE			mq. 313,48	
---------------	--	--	-------------------	--

<u>unità in corso di costruzione</u> (P. 1- 2)	118,47	1,00	mq.	118,47
--	--------	------	-----	--------

Balcone (P. 2)	5,60	0,30	mq.	1,65
----------------	------	------	-----	------

Lastrico solare 3 (P. 1)	20,36	0,30	mq.	6,10
--------------------------	-------	------	-----	------

Lastrico solare 4 (P. 2)	12,37	0,30	mq.	3,71
--------------------------	-------	------	-----	------

TOTALE			mq. 129,93	
---------------	--	--	-------------------	--

Autorimessa 1 (P. T.)	42,71	1,00	mq. 42,71	
-----------------------	-------	------	------------------	--

Autorimessa 2 (P. T.)	24,97	1,00	mq. 24,97	
-----------------------	-------	------	------------------	--

Terreno Foglio 30 Mappale 707 catastalmente desunti			mq. 44	
---	--	--	---------------	--

Terreno Foglio 30 Mappale 708 catastalmente desunti			mq. 17	
---	--	--	---------------	--

STIMA DEL BENE

Piena Proprietà di un lotto di fabbricati urbani ad uso civile abitazione

composto da: una unità abitativa finita che si sviluppa ai piani terra, primo,

secondo e sottotetto con annessa corte esclusiva; due autorimesse al piano

terra; una unità abitativa in corso di costruzione ai piani primo e secondo con

annesso lastrico solare; piccoli ritagli di terreno pertinentziali al fabbricato

stesso.

Superficie commerciale dell'unità abitativa finita pari a circa mq. 219

(superficie calpestabile circa mq. 195), del balcone pari a circa mq. 2,5

(superficie calpestabile circa mq. 7), del Deposito collegato al piano primo

pari a circa mq 21,5 (superficie calpestabile circa mq. 30), del

Deposito/Cantina pari a circa mq. 7 (superficie calpestabile circa mq. 18,5),

della Centrale termica pari a circa mq 3 (superficie calpestabile circa mq. 9),

dei lastrici solari "1" e "2" comprese scale esterne pari a circa 21,5 mq

(superficie calpestabile circa mq. 63) e della corte esclusiva pari a circa mq.

39 (superficie calpestabile circa mq. 452 escluso mappale 709). Superficie

commerciale dell'unità abitativa in corso di costruzione pari a circa mq. 118,5

(superficie calpestabile circa mq. 94), del balcone circa mq. 1,5 (superficie

calpestabile circa mq. 5,5), dei lastrici solari "3" e "4" circa mq. 9,5 (superficie

calpestabile circa mq. 30). Autorimessa 1 al piano terra superficie

commerciale circa mq. 43 (calpestabile circa mq. 36,5). Autorimessa 2 al

piano terra superficie commerciale circa mq. 25 (calpestabile circa mq. 19,5).

Terreni identificati al foglio 30 mappali 707 e 708 catastalmente dichiarati mq.

61 complessivi.

I beni sono siti, nel Comune di Monzuno (BO), in via dei Giardini n. 1;

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di

fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo

stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato

esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il

più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che

trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, considerando i seguenti valori

unitari:

- *Unità abitativa finita con balcone, depositi, centrale termica, corte*

esclusiva, e lastrici solari:

mq. 313,48 x €/mq 1000,00 = € 313.000,00 (arrotondato)

- Unità abitativa al grezzo in corso di costruzione con balcone e lastrici solari:

mq. 129,93 x €/mq 500,00 = € 65.000,00 (arrotondato)

- Autorimessa 1:

a corpo € 26.000,00

- Autorimessa 2:

a corpo € 11.000,00

- terreni:

Non valutati.

VALORE COMPLESSIVO arrotondato € **415.000,00**

VALORE DEI BENI A PREZZO DI MERCATO DEDOTTO DEI

COSTI INDICATI IN PERIZIA (stimati indicativamente in circa €

24.000,00):

arrotondato € **390.000,00**

(Euro trecentonovantamila/00)

Percentuale di Abbattimento

30 %

RISULTANO

€ 117.000,00

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA arrotondato € 273.000,00

(Euro duecentosettantatremila/00)

* * *

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, 25.10.2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lucia Occhialini)

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).
- Documentazione catastale
- Precedenti Edilizi
- Elaborati grafici.
- Documentazione fotografica.
- Atti di provenienza
- Relazione Notarile (copia).
- Nota di trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare.
- Certificazione Energetica (APE)
- CDU

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

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