



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **59/25 R.G.E.**

Promossa da:

SANDRI ALESSANDRA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 novembre 2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,
- vista la diserzione avutasi in data 14 luglio 2026,
fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

3 DICEMBRE 2026
per il lotto unico ad ore 11.15

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

- 1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 153.562,50**
- 3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
 - Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
 - Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
 - Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
 - Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.
- 4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita,** unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente (intestato a TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA R.G. n. 59/2025) presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN IT41J0538702400000004532615

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.



5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°, nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- a) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- b) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet www.intribunale.net.
- c) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.



Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato avv. Antonio Romano Tel. 051.266217.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, 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 che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

Immobile gravato da **domanda giudiziale (instaurata anche da una delle parti che ha avviato la procedura esecutiva in oggetto) per esecuzione in forma specifica trascritta in data 16 novembre 2021 al n. 42124 part.,** che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Comune di Monzuno, Via dei Giardini n.1:

Catasto Fabbricati:

Foglio 30, Particella 731, Subalterno 2 graffato con il Subalterno 1, Piano T-1-2-3, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza vani 10,5, superficie catastale mq. 304, Rendita Euro 921,88;

Foglio 30, Particella 731, Subalterno 3, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 41, Rendita Euro 178,49;

Foglio 30, Particella 731, Subalterno 4, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 24, Rendita Euro 94,20;

Foglio 30, Particella 731, Subalterno 5 graffato con il Subalterno 6, piano 1, Categoria F/3, privo di rendita;

Catasto Terreni:

Foglio 30, Particella 707, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 00.00.44, Reddito dominicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,18;

Foglio 30, Particella 708, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 00.00.17, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,07;

Foglio 30, Particella 731, qualità ente urbano, superficie ha 00.08.41, privo di rendita.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lucia Occhialini, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lucia Occhialini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito **in data successiva al 1° settembre 1967**, agli atti del Comune di Monzuno (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione di Costruzione n. 22 del 18 gennaio - 1984 prot. n. 290, rilasciata il 9 maggio 1984 su



Domanda presentata il 18/01/1984 per “nuova costruzione bifamiliare”; Intestazione catastale dichiarata all’epoca del rilascio: Foglio 30 all. 1 mappale 537;

- 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;

- SCIA ordinaria a sanatoria con opere (accertamento di conformità) prot. 1490 del 07 febbraio 2020 redatta dal Geom. Menetti Gilberto. 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.

Il perito stimatore precisa: *"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.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “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 Nè 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. Roberto Fauni 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. Menetti 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 Verbal 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. Matteo Bichicchi, 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.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 18 marzo 2026 risulta: *"Trattasi di immobili non facenti parti di condominio, occupati dalla sola sig.ra***, non coniugata e priva di prole".*

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 od oneri al riguardo, come risulta dalla perizia.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Antonio Romano Tel. 051.266217.

Anzola dell'Emilia, lì 9 settembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni





Io sottoscritta Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio in San Lazzaro di Savena, apponendo, in forza di Certificato di firma rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato ed avente validità legale, la mia firma digitale al presente documento, redatto su supporto informatico, attesto che questo documento, è conforme all'originale analogico, formato su supporto cartaceo. Anzola dell'Emilia, li 9 settembre 2026.

Firmato: Maria Adelaide Amati Marchionni

Firmato Da: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION Authority 4fc91c2nd3d28b62af3ef79a9572bb91a76280b Serial#:

