Arch. Bernardetta Ascani
e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it
cell. 3395416891

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

SOSTITUZIONE CON LA DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

Promosso da: **E.S. R.G. n. 232/2025**

Creditore procedente **LOTTO UNICO**

Contro

Debitrice esecutata

* * *

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto ha dato corso agli accertamenti peritali visionando l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ed estendendo le operazioni peritali presso:

- l'Agenzia del Territorio di Bologna, Ufficio del Catasto Fabbricati, sezione del Comune di San Pietro in Casale (BO);
- Archivio Pratiche Comunali dell'Ufficio di San Pietro in Casale (BO);
- Osservatorio dei valori immobiliari nel Comune di San Pietro in Casale (BO) (OMI e FIAIP).

Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

PREMESSA

La sottoscritta ritiene opportuno proporre un unico lotto composto dal bene pignorato in quanto trattasi di due unità immobiliari legate tra loro composta da abitazione e autorimessa.

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

- DATI DEL PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
-CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
-VINCOLI E ONERI
- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
-STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
-CONSISTENZA SUPERFICIALE
-STIMA DEL BENE

* * *

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo del raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili. Inoltre, nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- fattori locali, tra cui si annovera la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;
- fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano, etc);
- caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, manutenzione e la situazione occupazionale.

DATI DEL PIGNORAMENTO

1) Atto Giudiziario, -/- -/- (BO), del -/-, numero repertorio Rep. -/-. Nota di trascrizione Registro Generale n. -/-, Registro Particolare n. -/- del 20/10/2025.

A favore di: -/-, con sede a -/-c.f.: -/-.

Contro: -/-, -/-, il -/-, c.f.: -/-.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà composti da unità residenziale e

garage, siti nel Comune di San Pietro in Casale (BO) in via Bruno Buozzi n.38, di cui:

- abitazione individuata al catasto fabbricati nel foglio 57, particella 169, sub.4, (T-1);
- autorimessa individuato al catasto fabbricati nel foglio 57, particella 169, sub.8, (S1);

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di edificio bifamiliare sito nel Comune di San Pietro in Casale (BO), via Bruno Buozzi n. 38 e precisamente trattasi di edificio a schiera facente parte di un complesso residenziale. Il bene è composto da due unità immobiliari una residenziale con una corte/giardino di pertinenza e l'altra ha destinazione a garage.

L'unità ad uso civile abitazione è posta su più livelli, raggiungibile da un'area cortiliva di pertinenza da cui si accede alla zona giorno ubicata al piano terra, composta da ingresso, soggiorno, disimpegno e cucina con balcone, rivolto verso il fronte strada. Una scala interna consente di arrivare al piano primo dove sono ubicate tre camere da letto (due singole e una doppia) e due bagni finestrati. Il collegamento verticale, scala, consente di arrivare sia al piano sottotetto che al piano cantina e autorimessa.

Il tutto di superficie commerciale totale di circa mq 200.00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva (abitazione con autorimessa, cantina e area cortiliva) risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

San Pietro in Casale nella provincia di Bologna, in via Bruno Buozzi n.38, a nome di:

- -/-, il /-/, c.f.: -/-.

L'abitazione oggetto di procedura esecutiva risulta registrata al Catasto Fabbricati del San Pietro in Casale, Provincia di Bologna come segue:

foglio 57, particella 169, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse le aree scoperte 149 mq, rendita catastale € 681,72, piena proprietà 1/1, piano S1-T-1-2.

- variazione del 09/11/2015 intervento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 24/04/2015, pratica n. BO0093428 in atti dal 24/04/2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n.49849.1/2015);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 13/11/1989 in atti dal 19/10/1999 classamento (n. C.10654.100/1989);
- variazione del 13/11/1989 in atti dal 02/08/1991 altre var. (n.C.10654/1989);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'autorimessa oggetto di procedura esecutiva risulta registrata al Catasto Fabbricati del San Pietro in Casale, Provincia di Bologna come segue:

foglio 57, particella 169, sub.8, categoria C/6, classe 3, consistenza totale 54 mq, superficie catastale totale 54 mq, rendita catastale € 287,25, piena proprietà 1/1, piano S1;

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si, c'è corrispondenza tra identificativo catastale e quanto pignorato.

Viene segnalato un errore di battitura nel pignoramento dove si indica che l'abitazione è formata da un piano terra e primo, mentre l'unità è composta da: piano interrato, terra, primo e secondo.

Viene specificato che nella planimetria dell'abitazione il giardino a cui è graffato il fabbricato è stato rappresentato solo la parte, solo la superficie pavimentata, non è stato rappresentato il giardino a cui è graffato l'immobile. Inoltre, la planimetria catastale riporta alcuni errori di distribuzione interna rispetto allo stato rilevato, tra cui:

- al piano interrato è stata rilevata l'altezza di 1.80 ml e non 2.00 ml come rappresentato,
- al piano terra non è stata rappresentata la porta in prossimità del vano scala,
- al piano primo non è stato rappresentato il muro della doccia nel bagno maggiore,
- al piano sottotetto è stata rappresentazione erroneamente la scala e deve essere eliminato il wc a questo livello.

Nella planimetria dell'autorimessa erroneamente è stata rappresentata la cantina che fa parte dell'abitazione e non del garage, risulta due volte questo vano.

Tale difformità sono state determinate in seguito al rilievo dello stato dei luoghi sovrapposto alle planimetrie catastali. La loro regolarizzazione

comporta il deposito di una nuova pratica catastale, per corretta rappresentazione, in quanto tali difformità possono generare variazione della rendita catastale.

Viene specificato che l'area cortiliva è graffata al fabbricato ma non ha subalterno.

La regolarizzazione dell'immobile avverrà attraverso l'aggiornamento di una nuova planimetria catastale con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato, da sommarsi alle spese per i diritti catastali, il tutto a cura del futuro acquirente.

Per quello che concerne il foglio 57, mappale 393, riguardante la rampa di accesso dell'autorimessa si specifica che tale particella risulta soppressa nel 2008. Inoltre, al foglio 57, mappale 400, confinante con l'area cortiliva graffata al fabbricato, è stata messa la recinzione creando un minimo sconfinamento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali a norma di legge e diritti ed obblighi derivanti da titoli di provenienza.

Servitù attive e passive compresi tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

Nell'atto precedente iniziale, avvenuto all'acquisto delle unità immobiliari, viene citata al punto B) una striscia di terreno cortilivo attigua e sottostante alla proiezione di fabbricato distinta nel tipo di frazionamento mod.51 n.1501 con i nuovi numeri mappali 393, (di are 1.04), 397 (di are 0.50), 405 (di are 0.18) et 401 (di are 0.92) nonché la quota di comproprietà della

striscia di terreno adibita a strada distinta con nuovo mappale 398 (di are 2.04), striscia in comproprietà con la strada di lottizzazione denominata via Buozzi e destinata a pubblico passaggio ed uso.

Si rimanda all'atto di provenienza, (Repertorio. n.-/- Raccolta n.-/- del -/- redatto dal dott. -/-, San Pietro in Casale (BO) e Atto relativo al -/-, trascritto ai nn. -/- in data -/-, a seguito di atto notarile pubblico per -/- di Imola (BO) del -/-, Repertorio n.-/-, trascrizione n.-/-, Repertorio -/-).

CONFINI

In confine con ragioni -/- – -/-, retrostante di proprietà -/-, ragioni -/- e via Buozzi, salvo altri. Si rimanda all'atto di provenienza Si rimanda all'atto di provenienza, Si rimanda all'atto di provenienza, (Repertorio. n.-/- Raccolta n.-/- del -/- redatto dal dott. -/-, San Pietro in Casale (BO) e Atto relativo al -/-, trascritto ai nn. -/- in data -/-, a seguito di atto notarile pubblico per -/- di Imola (BO) del -/-, Repertorio n.-/-, trascrizione n.-/-, Repertorio -/-).

VINCOLI E ONERI

Non è presente un amministratore condominiale in quanto trattasi di una casa a schiera cielo terra.

PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

I beni oggetto di procedura esecutiva risultano essere di piena proprietà di -/- , -/-, c.f.: -/-, residente -/-.

PROVENIENZA DEL BENE

Passaggi di proprietà del bene al ventennio:

-/-, trascritto ai nn. -/- in data -/-, a seguito di atto notarile pubblico per -/-del -/-numero di Repertorio -/-, a favore di -/-il -/-, c.f.: -/-, per la quota di 1/1

del diritto di proprietà e contro -/-il -/-, c.f.: -/-, per la quota di 4/6 del diritto di proprietà con -/-nata a -/-, c.f.: -/-, per la quota di 1/6 di diritto di proprietà -/-, c.f.: -/- per la di 1/6 del diritto di proprietà.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

All'acquisizione del bene nell'atto di provenienza del -/- ha dichiarato al notaio di essere -/-. Si rimanda all'atto di provenienza (-/-, trascritto ai nn. -/- in data -/-, a seguito di atto notarile pubblico per -/--/-del -/-numero di Repertorio -/-).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione notarile allegata agli atti al ventennio:

Iscrizioni e Trascrizioni

- **-/-,** trascritto ai nn.-/- in data -/-, a seguito di atto giudiziario per -/-, numero di repertorio -/-, a favore di -/- sede -/-c.f.: -/-, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro -/-per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- Rinnovazione -/-**,** n. -/- in data -/-, a seguito di atto notarile pubblico per il notaio dott. -/-numero di repertorio -/-, formalità di riferimento -/-– Importo Capitale € -/-–, a favore di -/-, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro -/-, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- -/-in data -/-, a seguito di -/-, a favore di -/-, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e -/-il -/-, per la quota di 1/1 del diritto di

proprietà.

- -/- a garanzia di mutuo, iscritto ai nn. -/-in data -/-, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dott. notaio -/-, repertorio n. -/-con sede a Milano (MI), c.f.: -/-, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro -/-, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Pietro in Casale (BO) risulta quanto segue:

Situazione Urbanistica

Secondo il *Regolamento Urbanistico ed Edilizio* vigente (RUE) che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nell'osservanza delle leggi nazionali e regionali in materia del governo del territorio e in coerenza con il *Piano Strutturale Comunale* (PSC) il fabbricato viene censito nella cartografica RUE negli Ambiti Urbani Consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C), con riferimento alla norma dell'art.25 del RUE, riguardanti i sistemi strutturanti il territorio, campo I, sistema insediativo prevalentemente residenziale. Si tratta di Ambiti che pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale, e quindi non presentando i criteri propri degli ambiti da riqualificare, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità

urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali, per la sosta e il verde di vicinato, oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste e si rintracciano soprattutto entro i settori di prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia.

Gli interventi contemplati sono: (MO) manutenzione ordinaria, (MS) manutenzione straordinaria, (RC) interventi di restauro e risanamento conservativo, (RE) interventi di ristrutturazione edilizia, (RI) ricostruzione, (NC) nuova costruzione, (D) demolizione, (CD) cambio di destinazione d'uso, (AM) ampliamento, (NC) nuova costruzione.

Sono ammessi i seguenti interventi con indirizzo di risparmio energetico:

- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purché l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1362/2010), ovvero:

- + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B

- + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A

- + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+.

Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.

Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano, purché in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico.

In tutti gli Ambiti AUC-C è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale.

In tutti gli Ambiti AUC-C sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purché la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. Inoltre, è possibile utilizzare autorimesse per ampliare la SU, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali

di manovra, salvaguardando i limiti di superficie permeabile.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU a parità di altezza; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'art. 36. E 'possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato, da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi - interventi di nuova costruzione sui lotti liberi alla data di adozione del RUE fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU. Questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'art. 36.

Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21/05/2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29/09/2010. In tutti gli ambiti AUC-C sono ammessi interventi di incremento volumetrico, garantendo allineamenti morfologici dei fronti edilizi, per consentire la realizzazione di spazi/accessori o limitati aumenti di SU, senza incremento della superficie coperta dell'edificio.

La modalità di attuazione è diretta o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto. Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'art. 37.

Usi ammessi sono: (UA1) residenza, (UA2) residenza collettiva.

Altre funzioni ammesse diverse dall'abitativo: (UC3) attività commerciale al

dettaglio esercizi di vicinato, (UC4) attività commerciale al dettaglio, (UC5) attività commerciale al dettaglio di medie e piccole strutture con il limite di SV fino a 400 mq, per gli ultimi tre usi. (Per gli usi: UC1, UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC19, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28 è opportuno consultare direttamente le norme del RUE).

Negli Ambiti AUC-C gli usi non residenziali sopraindicati, non possono essere previsti in misura superiore al 35% della SU dell'intero fabbricato.

I parametri da usare nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:

- P1 da monetizzare,

- P3 da realizzare.

L'altezza massima dei fronti deve essere uguale all'esistente; nel caso di demolizione (D) con ricostruzione (RI) l'altezza massima sarà di 3 piani fuori terra (salvo i casi che si riferiscono alle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico);

Il rapporto di copertura per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:

a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto,

b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta.

Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con

ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio dovrà essere:

- la distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà, cioè la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m.6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori.

La distanza tra edifici fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; distanza degli edifici dal confine del lotto: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà

superare quella dell'edificio preesistente.

La distanza degli edifici dai confini di Ambito: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;

distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU):

- m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC.

La distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).

Tutte le distanze fra edifici esistenti possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto

riportato in Appendice.

L'edificio dove si trovano le unità immobiliari pignorate non è un fabbricato interessato dal vincolo del D.lgs. 42/2004.

Regolarità Edilizia:

Le pratiche visionate all'archivio del Comune San Pietro in Casale (BO) esibite alla scrivente, tramite spedizione via pec, nello specifico sono:

1) P.G.: ***n. 152/1973*** *del 01/03/1973 - Prot.: n. 1527, rilascio della Licenza Edilizia il* ***02/04/1973 n.2233****, lotto n.36;* ***Licenza*** *edilizia per la costruzione dei fabbricati a civile abitazione (n.4 appartamenti in duplex) e realizzazione di Opere di Urbanizzazione.* Le abitazioni si sviluppano con un piano interrato e due livelli fuori terra e il livello sottotetto. Inizio lavori l'08/05/1973, registrato al n.2986 e fine lavori in data 10/07/1974 registrato al n. 5021. All'epoca della costruzione degli edifici i mappali interessati erano la particella n.352 e la particella n. 332 del foglio 57. *(Via Bruno Buozzi n.32-34-36-38* e, mapp. 351). Avvenuto il deposito al Genio Civile ai sensi della L.1086/1971 art.4, in data 11/09/1973.

2) P.G.: ***n. 156/1974*** *del 27/04/1974 - Prot.: n. 4721, rilascio della* ***Licenza Edilizia n.7027*** *del* ***18/10/1974*** *per varianti estetiche e distribuzione del fabbricato urbano, variante alla licenza n.2233 del 02/04/1973.* (Riguarda anche il foglio 57 mappale 369-370).

3) ***Prot.: n. 5021*** *del 10/07/1974, P.G.: n. 04994/1978* domanda di **Abitabilità** che viene **rilasciata** in data **08/06/1978**, in seguito al sopralluogo dei tecnici, avvenuto il 07/06/1978 contestuale a quello dell'ufficio sanitario. L'abitabilità riguarda n.9 unità immobiliari, in via

Bruno Buozzi n.32-34-36-38, comprese quelle della licenza n.2233 del 02/04/1973 e la successiva variante.

4) ***Prot.: n. 34/1989*** *del 26/01/1989, P.G. 87/1989 del 10/02/1989. Comunicazione di opere interne ai sensi della L.47 del 28/02/1985 art.26, con parere favorevole del 08/02/1989*. Tra le opere interne che riguardavano c'era la realizzazione di un secondo bagno al piano primo e tramezzature interne.

5) ***Prot.: 5913*** *del 07/04/2005 P.G.: n. 50/2005 del 06/04/2005 -* ***DIA in sanatoria*** *per opere di manutenzione straordinaria eseguite senza titolo edilizio realizzate nell'autorimessa e nell'unità immobiliare di via Bruno Buozzi n.38.* La regolarizzazione dell'immobile è avvenuta con il pagamento di una sanzione.

In occasione dei sopralluoghi avvenuti a febbraio 2026 è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico di San Pietro in Casale (BO) e parallelamente sono state compiute visite e rilevazioni nelle unità immobiliari oggetto di stima.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

- appartamento piano terra -

- la cucina risulta di dimensioni leggermente minori e l'altezza dell'ambiente è 2.51 ml e non 2.70 ml, come richiesto dalla norma,

- la finestra in facciata che dovrebbe illuminare l'ingresso è stata murata all'interno;

	- la porta/finestra della cucina risulta più alta rispetto alla quota del disegno	
	comunale;	
	- il muro tra la cucina e la scala risulta di spessore maggiore rispetto a come	
	rappresentato in planimetria;	
	- tra la scala che conduce a tutti i livelli al terra non è stato rappresentato in	
	planimetria un muro, con una doppia porta;	
	- la scala interna risulta più stretta di come è stata rappresenta in planimetria;	
	- le finestre del soggiorno risultano in posizione leggermente spostata	
	rispetto alla planimetria e di dimensione leggermente diversa;	
	- appartamento piano primo -	
	- nella camera singola, al confine con l'altra abitazione, la portafinestra è	
	stata rilevata di dimensioni diverse;	
	- tra la scala e la camera da letto matrimoniale il muro interno è di spessore	
	maggiore rispetto a quello presente in planimetria;	
	- il muro interno di confine tra i due bagni è stato rilevato sul posto di	
	spessore maggiore;	
	- il bagno maggiore è stato rilevato di dimensioni maggiori a discapito del	
	bagno piccolo confinante;	
	- la finestra della camera matrimoniale è stata rilevata in posizione spostata	
	rispetto a quanto presente nel titolo edilizio;	
	- appartamento piano sottotetto -	
	- il wc del sottotetto non ha le altezze minime richieste dai regolamenti	
	d'igiene, pertanto dovrà essere smantellato.	
	- Garge e cantina piano interrato -	

- il muro tra cantina e autorimessa, dove si trova l'accesso delle cantine ha maggior spessore;
- il muro che ospita la scala che arriva dal piano sopra è più arretrato rispetto alla porta d'entrata del garage.

Viene sottolineato che la cucina e il soggiorno hanno altezza inferiore a 2.70 ml, dimensione minore a quanto previsto dal D.M. del 05/07/1975 che definisce i parametri dimensionali e gli standard per le abitazioni. La dimensione non conforme era emersa in fase di istruttoria per il rilascio dell'abitabilità, che venne comunque rilasciata previo sopralluogo dei tecnici e dell'ufficio sanitario. Viene sottolineato che fu annotata, la dimensione dell'altezza minore rispetto agli standard, a matita nell'elaborato di progetto della variante del titolo edilizio del 1974, in prossimità della pianta del piano terra, ma comunque nel 1978 è stata rilasciata l'abitabilità per l'unità immobiliare.

Alcune delle difformità che sono emerse possono ricadere nelle tolleranze costruttive della L. R. 23/2004, mentre le altre che sono state realizzate da oltre 10 anni possono essere sanate con un titolo edilizio di CILA a sanatoria tramite il pagamento della sanzione previsto dall'art. 16 e 16 bis LR. 23/2004 o le sanzioni ai sensi del DPR 380/2001 art.37 che vanno da € 516,00 a € 5.164,00.

La sanatoria implica il pagamento a titolo di oblazione una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La richiesta del titolo abilitativo in

sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del codice penale, per le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere medesime.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria.

Tutte le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato.

Il bagno all'ultimo livello non ha le altezze minime previste dalle norme d'igiene pertanto dovrà essere rimosso.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di San Pietro in Casale (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio dei nuovi titoli edilizi in sanatoria da parte del Comune di San Pietro in Casale (BO) sulla porzione di edificio in oggetto dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico l'aggiudicatario. È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune San Pietro in Casale (BO) al fine di accertare la possibilità di sanare il bene ed adempiere alla regolarizzazione del bene rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica-edilizia-catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile con destinazione abitativa è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 01/04/2026, codice identificativo n.04494-031960-2026 redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di accreditamento n.04494, valevole fino al 01/04/2036.

Nel presente certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune San Pietro in Casale (BO) al foglio 57, mapp. 169, sub.4 oggetto di perizia si trova in classe energetica “F”.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare risulta in uso al -/-. L’unità immobiliare è abitata -/-, come risulta dallo stato di famiglia e residenza. -/-, per motivi di lavoro, si trova in un’altra città.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato cielo terra in cui sono poste le due unità immobiliari, oggetto di stima, è ubicato nel Comune di San Pietro in Casale (BO) nella provincia di Bologna e si trova nelle immediate vicinanze del centro del comune di appartenenza, che dista circa 25 Km dal capoluogo Bolognese.

L’edificio monofamiliare a schiera oggetto di perizia è distribuito nei piani interrato, terra, primo e sottotetto, ubicato nella prima periferia cittadina,

nella zona compresa tra via Giacomo Matteotti e la linea ferroviaria.

L'edificio a schiera bifamiliare si trova in una zona prevalentemente residenziale, con edifici alti pochi piani, in prossimità della strada ferrata che conduce da Bologna a Ferrara/Padova, passaggio che interessa anche un tratto dell'alta velocità.

Il contesto dove insiste lo stabile e gli edifici circostanti sono accerchiati da verde privato in quanto tutte le unità immobiliari insistono in lotti con giardini schermati da siepi o da alberi.

Lo stabile si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di San Pietro in Casale (BO), pertanto è raggiungibile dai mezzi pubblici e da tutti i servizi in pochi minuti. L'immobile è ben servito dai servizi, infatti, nelle immediate vicinanze si trovano: piccole attività commerciali, l'amministrazione comunale, la stazione ferroviaria, scuole primarie, altri servizi alla persona e alla collettività.

Anche le zone di verde pubblico sono poco distanti, tra cui il Parco De Simone, area verde attrezzata, inclusa nel contesto dei parchi pubblici locali, con aree gioco e strutture fitness.

Il fabbricato fa parte di una lottizzazione degli anni '70 composta da due gruppi di quattro unità ciascuna, non presenta elementi architettonici di particolare pregio, è posta di testa, al centro dell'area cortiliva e presenta un ingresso pedonale ed uno carrabile.

La porzione di bifamiliare oggetto di stima è caratterizzata da una piccola porzione di giardino, in parte pavimentato in gres, con finitura simile al cotto, che consente l'accesso da via Bruno Buozzi dal civico n.38.

L'ingresso del giardino, leggermente rialzato rispetto al livello della strada pubblica, è caratterizzato da un alto cipresso che domina la via.

Per accede al lotto basta oltrepassare un piccolo cancello pedonale e percorrere la leggera gradonata pavimentata che delimita l'edificio ed in particolare l'abitazione oggetto di pignoramento. Il piccolo giardino, coperto da prato, si sviluppa soprattutto nel retro, in direzione opposta alla via comunale.

Il lotto è in parte recintato da una modesta recinzione metallica, su quasi tutti i lati, e sulla zona perimetrale si concentrano arbusti, siepi e alberi che consentono di separare il giardino dalle altre proprietà. La recinzione, sul retro, si trova molto addossata ad un'altra proprietà, il mappale 400, dove ci sono alberi e siepi.

La porzione di bifamiliare si presenta di forma rettangolare, con affacci su tre lati ed accessibile dal lato lungo, sul lato est, tramite una porta non blindata ubicata al piano terra. Gli ambienti affacciano su tre lati: nord, est e sud.

L'unità immobiliare si sviluppa su più livelli, prevedendo al piano terra la zona giorno, al piano primo e sottotetto la zona notte ed infine al livello interrato si trovano la cantina e l'autorimessa; quest'ultima raggiungibile dalla rampa che collega la strada comunale e contraddistinta dal passo carraio, con autorizzazione n. 120.

Il vano scala centrale distribuisce tutti i piani. Sono presenti al piano interrato autorimessa e una doppia cantina; al piano terra è ubicato: ingresso, cucina, soggiorno e balcone; al piano primo si trovano tre camere, due bagni

disimpegno e balcone; piano sottotetto c'è un ampio ambiente, che risente dell'inclinazione della copertura, e due ripostigli, (il wc presente dovrà essere eliminato).

Al piano terra si trova un ingresso/corridoio che conduce al soggiorno che consente l'accesso diretto anche, tramite una porta/finestra, al retro del giardino. L'ingresso è illuminato lateralmente dalla porta d'ingresso, in parte vetrata, e da una finestra in facciata, attualmente chiusa perché ubicata all'interno di un armadio a muro.

Tra il soggiorno e l'ingresso alcuni gradini consentono di raggiungere la cucina che prevede l'affaccio tramite un bacone rivolto verso via Bruno Buozzi. Il soggiorno e l'ingresso hanno un'altezza, già dall'epoca di costruzione dello stabile, sotto a 2.70 ml, dimensione minima prevista dalla normativa per gli ambienti con permanenza di persone.

Centralmente, rispetto all'abitazione, si trova una scala interna in muratura, con gradini in marmo botticino e con ringhiera metallica di colore nero, che conduce al pianerottolo del primo piano dove si trovano tre camere e due servizi igienici. Le camere minori affacciano sul lato sud dello stabile e consentono l'ingresso ad un bacone, mentre sul lato opposto si trova la camera da letto matrimoniale con affaccio sulla via comunale. A questo piano si trovano due servizi igienici entrambi finestrati.

Il bagno minore, si trova proprio davanti allo sbarco della scala del pianerottolo del piano primo, e oltre al wc, prevede bidet, lavandino e doccia; mentre il bagno maggiore, adiacente alla camera matrimoniale, prevede: un lavandino con ampio piano d'appoggio, bidet, wc, doccia in

nicchia e vasca idromassaggio.

Proseguendo la scala interna altre due rampe conducono all'ampio sottotetto, con superficie in parte abitabile, illuminato e ventilato da un'ampia finestra posizionata verso sud. Altri due ambienti caratterizzano questo livello, un ripostiglio e un wc entrambi gli ambienti sono illuminati da finestre in falda ma l'altezza minima e media è bassa soprattutto nell'ambiente destinato a wc non regolare per i minimi dimensionali.

La scala interna scende anche al livello interrato e consente di giungere al garage, senza uscire all'esterno. Al piano interrato si trova anche la doppia cantina accessibile da una porta REI, con resistenza al fuoco, accessibile esclusivamente dall'autorimessa. L'altezza dell'autorimessa supera di poco i 2.00 ml di altezza e la cantina ha un'altezza di 1.80 ml.

In tutta la zona giorno e nelle camere da letto, compreso il sottotetto, ad eccezione dei due bagni, è stato posato un pavimento in legno massello in listelli di media dimensione con finitura liscia.

Il pavimento e il rivestimento, che ricopre quasi tutta l'altezza delle pareti, dei bagni è in gres di medio formato (di dimensione di circa 20x20 o 30x30) di colore bianco, mentre i sanitari sono in ceramica bianca e le rubinetterie in acciaio.

Le pareti sono tutte tinteggiate a tempera di colore bianco ad eccezione delle scale dell'ultimo livello, dell'ultimo piano e del piano sottotetto dov'è previsto un rivestimento di legno bianco a parete.

Le porte interne sono bianche tamburate e balconi hanno il parapetto realizzato in cemento gettato in opera e pavimento in gres, di colore medio e

formato piccolo.

Al piano interrato, sia nel garage che nella cantina, è stato posato un pavimento in gres di colore bianco panna, in piccolo formato. Il rivestimento alle pareti nell'autorimessa è stato previsto solo in prossimità della zona del lavandino/lavatoio, zona che è stata destinata a lavanderia. La porta del garage è a basculante, in metallo tinteggiata di colore azzurro esternamente, con apertura automatizzata.

Tutti gli infissi sono previsti con telaio in legno o in acciaio anodizzato e vetro singolo, alcune zone dell'abitazione prevedono anche doppio infisso e in alcune arre interne si è formata della muffa dovuta alla condensa, come ad esempio nella muratura della camera matrimoniale. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. In alcune finestre, solo al piano terra, sono presenti zanzariere.

La climatizzazione invernale avviene tramite una caldaia, di ultima generazione, che produce anche acqua calda sanitaria, ubicata in cantina, alimentata a gas e la distribuzione, su tutti i livelli, ad esclusione dell'interrato, avviene tramite termosifoni o termo arredo; la temperatura può essere regolata per mezzo di un termostato ambiente, ubicato al piano terra nella zona giorno.

La climatizzazione estiva avviene tramite una macchina esterna, ubicata al in facciata al piano terra verso via Buozzi, ed alimenta due split, posizionati uno nella zona giorno nella cucina e uno al primo piano nella camera matrimoniale.

I contatori del gas sono ubicati esternamente, in prossimità della rampa del

garage.

Alla visita della scrivente i beni si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se le finiture sono date agli anni 2000; si segnala un rigonfiamento ed esfoliazione dell'intonaco all'esterno in facciata dovuta ad umidità di risalita dal giardino, verso la strada comunale.

Tutto meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli impianti, pertanto 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

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"(gruppi R.P.T), così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, nei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente;
- per il 15%, fino a 25mq e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi e corridoi e simili;
- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1.50 non è computata;
- locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;
- locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% qualora non comunicanti;
- aree scoperte o assibilabili di pertinenza alla singola unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori di servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, superficie a servizio diretto viene computata nella misura del 50% se comunicante il 25% se non comunicante.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al mq, tenendo conto dell'unità di misura solo come parametro, ma la valutazione

complessiva dei beni viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come di seguito:

Destinazione	**Sup. mq**	**Coefficiente**	**Sup.mq comm.**
Abitazione	151,50	1,00	151,50
balcone	5,40	0,30	1,62
cantina	22, 00	0,50	11,00
Garage	37,00	0,50	18,50
Area cortiliva	174,00	0,10	17,40
Totale mq			200,02
Totale arrotondato mq			200,00

STIMA DEL BENE

Aspetto economico – il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ad un venditore che ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati ed agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di mercato") alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che detta scelta debba indirizzarsi verso il metodo

che più sottenda "l'oggettività" della stima. Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il ***criterio di stima sintetico-comparativo*** per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ad appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva analisi di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato conservativo, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale a cura e le spese del futuro aggiudicatario.

In considerazione ed in merito all'attuale andamento del mercato immobiliare (valori censiti da l'OMI e FIAIP) si è osservato anche nel secondo semestre dell'anno 2025 che c'è una leggera ripresa delle compravendite immobiliari, situazione più sentita nei comuni non capoluogo; questo ha portato ad un consistente allungamento dei tempi medi di compravendita, ad un significativo calo dei prezzi e un incremento degli sconti sulla domanda (fonti NOMISMA).

Un ulteriore considerazione in merito alla vetustà di gran parte del compendio immobiliare contribuisce a proporre valori cautelativi oltre alle difformità presenti nel bene, le servitù di passaggio e le comproprietà.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato espressa dagli operatori settoriali, la

sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale come di seguito:

VALORE DEL BENE INTERO: Appartamento, giardino, cantina e garage: 200 mq x 1.200,00€ **ca. € 240.000,00** (Euro duecentoquarantamila/00). **Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE D'ASTA è di € € € 211.000,00** (Euro duecentoundicimila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna, 02/04/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Bernardetta Ascani