



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **285/2022 R.G.E.**

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 novembre 2023 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Valerio Auriemma**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

7 maggio 2024

Per il lotto N. 9 alle ore 10:00

Per il lotto N. 10 alle ore 10:10

Per il lotto N. 11 alle ore 10:20

Per il lotto N. 12 alle ore 10:30

Per il lotto N. 13 alle ore 10:45

Per il lotto N. 14 alle ore 11:00

Per il lotto N. 15 alle ore 11:10

Per il lotto N. 16 alle ore 11:20

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto N.9 il prezzo base d'asta è di € 130.000,00



Per il lotto N.10 il prezzo base d'asta è di € 72.000,00

Per il lotto N.11 il prezzo base d'asta è di € 72.000,00

Per il lotto N.12 il prezzo base d'asta è di € 82.000,00

Per il lotto N.13 il prezzo base d'asta è di € 82.000,00

Per il lotto N.14 il prezzo base d'asta è di € 72.000,00

Per il lotto N.15 il prezzo base d'asta è di € 72.000,00

Per il lotto N.16 il prezzo base d'asta è di € 86.000,00

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 presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna, IBAN**

IT85M0538702400000003901442

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

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.

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.



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°.

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. Lorenzo Cingolani. TEL 051/4853217 CEL 340/6897703.



LOTTO 9

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra, primo e sottotetto visitabile e non abitabile (*non possibile visionarlo al sopralluogo*); completa il lotto una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed un'ampia corte pertinenziale. L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/C.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: "L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili."

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: "Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti ("parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	15	1	C6	2	43 mq.	48 mq.	148,79
2	27	438	16	1	A2	U	7 vani	166/149 mq.	632,66



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità nell'autorimessa: la realizzazione di un cavedio nella parete a valle. Trattasi di un cavedio, regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05. Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono ne superficie accessoria (SA) ne superficie utile (SU).*

Tale difformità dovrà essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, soggetto a sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA in SANATORIA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e



LOTTO 10

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio del tipo a schiera, a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra, primo; completa il lotto una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed una corte pertinenziale.

L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/D.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: “L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili.”

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: “Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti (“parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato.”

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	17	1	A2	U	6,5 vani	103/97 mq	587,47
2	27	438	18	1	C6	2	26 mq	30 mq	89,97



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** – P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità: la realizzazione di un cavedio, realizzato sulla parete a valle del corsello comune alle autorimesse, accatastato come di proprietà e annesso all'autorimessa pertinenziale. Trattasi di un cavedio, regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05.

Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono né superficie accessoria (SA) né superficie utile (SU).*

Tale cavedio, non essendo rappresentato o indicato negli elaborati dei titoli edilizi, dovrà essere a totale onere e carico del futuro aggiudicatario oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA in SANATORIA.



Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo di € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale della porzione oggetto della sanatoria e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale se necessaria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perché oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote verificate alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare e dovranno essere rappresentate al momento di presentazione di un titolo edilizio relativamente all'unità immobiliare.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.”

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 “D”.

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:

Il custode dichiara nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. di essere in possesso delle chiavi dei lotti e di non essere necessaria l'emissione degli ordini di liberazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra; completa il compendio una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed una corte pertinenziale al piano terreno. L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/E.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: “L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili.”

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: “Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti (“parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato.”

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	19	1	C6	2	26 mq	30 mq	89,97
2	27	438	20	1	A2	U	6,5 vani	109/102 mq	587,47



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** – P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità: la realizzazione di un cavedio, realizzato sulla parete a valle del corsello comune alle autorimesse, accatastato come di proprietà e annesso all'autorimessa pertinenziale oggetto della presente perizia. Trattasi di un cavedio (indicazione catastale), regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05.

Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono né superficie accessoria (SA) né superficie utile (SU).*

Tale cavedio, non essendo rappresentato o indicato negli elaborati dei titoli edilizi, dovrà essere a totale onere e carico del futuro aggiudicatario oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA a SANATORIA.



Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo di € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale della porzione oggetto della sanatoria e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale se necessaria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perché oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

* * *

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote verificate alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare e dovranno essere rappresentate al momento di presentazione di un titolo edilizio relativamente all'unità immobiliare.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.”

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 “D”.

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:

Il custode dichiara nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. di essere in possesso delle chiavi dei lotti e di non essere necessaria l'emissione degli ordini di liberazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra, primo e sottotetto ispezionabile e non abitabile; completa una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed una corte pertinenziale. L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/F.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: "L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili."

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: "Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti ("parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	21	1	A2	U	6,5 vani	115/108 mq	587,47
2	27	438	22	1	C6	2	26 mq	30 mq	89,97



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** – P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità: la realizzazione di un cavedio, realizzato sulla parete a valle del corsello comune alle autorimesse, accatastato come di proprietà e annesso all'autorimessa pertinenziale oggetto della presente perizia. Trattasi di un cavedio (indicazione catastale), regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05.

Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono né superficie accessoria (SA) né superficie utile (SU).*

Tale cavedio, non essendo rappresentato o indicato negli elaborati dei titoli edilizi, dovrà essere a totale onere e carico del futuro aggiudicatario oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA a SANATORIA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della



presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo di € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale della porzione oggetto della sanatoria e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale se necessaria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perché oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

* * *

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote verificate alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare e dovranno essere rappresentate al momento di presentazione di un titolo edilizio relativamente all'unità immobiliare.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.”

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 “D”.

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:

Il custode dichiara nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. di essere in possesso delle chiavi dei lotti e di non essere necessaria l'emissione degli ordini di liberazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra, primo e sottotetto ispezionabile e non abitabile; completa il compendio una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed una corte di pertinenza. L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/G.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: "L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili."

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: "Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti ("parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	23	1	C6	2	26 mq	30 mq	89,97
2	27	438	24	1	A2	U	6,5 vani	119/112 mq	587,47



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** – P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità: la realizzazione di un cavedio, realizzato sulla parete a valle del corsello comune alle autorimesse, accatastato come di proprietà e annesso all'autorimessa pertinenziale oggetto della presente perizia. Trattasi di un cavedio (indicazione catastale), regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05.

Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono né superficie accessoria (SA) né superficie utile (SU).*

Tale cavedio, non essendo rappresentato o indicato negli elaborati dei titoli edilizi, dovrà essere a totale onere e carico del futuro aggiudicatario oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro



aggiudicatario, di una SCIA a SANATORIA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo di € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale della porzione oggetto della sanatoria e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale se necessaria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perché oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

* * *

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote verificate alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare e dovranno essere rappresentate al momento di presentazione di un titolo edilizio relativamente all'unità immobiliare.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.”

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 “D”.

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:

Il custode dichiara nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. di essere in possesso delle chiavi dei lotti e di non essere necessaria l'emissione degli ordini di liberazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra, primo e sottotetto ispezionabile e non abitabile; completa una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed una corte pertinenziale. L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/H.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: "L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili."

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: "Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti ("parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	25	1	A2	U	6,5 vani	104/97 mq	587,47
2	27	438	26	1	C6	2	26 mq	30 mq	89,97



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** – P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità: la realizzazione di un cavedio, realizzato sulla parete a valle del corsello comune alle autorimesse, accatastato come di proprietà e annesso all'autorimessa pertinenziale oggetto della presente perizia. Trattasi di un cavedio (come da indicazione catastale), regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05.

Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono né superficie accessoria (SA) né superficie utile (SU).*

Tale cavedio, non essendo rappresentato o indicato negli elaborati dei titoli edilizi, dovrà essere a totale onere e carico del futuro aggiudicatario oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA a SANATORIA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della



presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo di € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale della porzione oggetto della sanatoria e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale se necessaria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perché oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

* * *

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote verificate alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare e dovranno essere rappresentate al momento di presentazione di un titolo edilizio relativamente all'unità immobiliare.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.”

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 “D”.

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:

Il custode dichiara nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. di essere in possesso delle chiavi dei lotti e di non essere necessaria l'emissione degli ordini di liberazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra; completa il compendio una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed una corte pertinenziale al piano terreno. L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/I.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: “L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili.”

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: “Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti (“parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato.”

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	27	1	C6	2	26 mq	30 mq	89,97
2	27	438	28	1	A2	U	6,5 vani	104/97 mq	587,47



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** – P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso. Dal rilievo è stata riscontrata una difformità: la realizzazione di un cavedio, realizzato sulla parete a valle del corsello comune alle autorimesse, accatastato come di proprietà e annesso all'autorimessa pertinenziale oggetto della presente perizia. Trattasi di un cavedio (indicazione catastale), regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05.

Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono né superficie accessoria (SA) né superficie utile (SU).*

Tale cavedio, non essendo rappresentato o indicato negli elaborati dei titoli edilizi, dovrà essere a totale onere e carico del futuro aggiudicatario oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA a SANATORIA.



Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo di € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale della porzione oggetto della sanatoria e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale se necessaria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perché oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

* * *

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote verificate alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare e dovranno essere rappresentate al momento di presentazione di un titolo edilizio relativamente all'unità immobiliare.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.”

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 “D”.

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:

Il custode dichiara nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. di essere in possesso delle chiavi dei lotti e di non essere necessaria l'emissione degli ordini di liberazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 27 ottobre 2023)

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento (unità immobiliare di testa) posto al piano interrato, terra, primo e sottotetto ispezionabile e non abitabile; completa una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione) ed una corte pertinenziale che interessa tre lati. L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/L.

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.

Il perito stimatore segnala quanto segue: "L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 – **che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili."

Quanto sopra viene ribadito in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: "Il Ctu fa rilevare come già riportato nelle relazioni di stima di tutti i lotti ("parti comuni e servitù), che sarà onere dell'aggiudicatario trovare un accordo con la parte confinante del compendio staggito o ripristinare come da progetto iniziale l'accesso al carraio di tutto il complesso come ivi meglio specificato."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	29	1	A2	U	6,5 vani	125/114 mq	587,47
2	27	438	30	1	C6	2	26 mq	31 mq	89,97



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.
 - **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.
 - **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.
- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.
 - **Comunicazione inizio lavori** – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.
 - **Proroga al PdC n.1454/2009** – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**
- **Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità** – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.
 - Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.
 - Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** – P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso. Dal rilievo è stata riscontrata una difformità: la realizzazione di un cavedio, realizzato sulla parete a valle del corsello comune alle autorimesse, accatastato come di proprietà e annesso all'autorimessa pertinenziale oggetto della presente perizia. Trattasi di un cavedio (indicazione catastale), regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05.

Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono né superficie accessoria (SA) né superficie utile (SU).*

Tale cavedio, non essendo rappresentato o indicato negli elaborati dei titoli edilizi, dovrà essere a totale onere e carico del futuro aggiudicatario oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA a SANATORIA.



Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo di € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale della porzione oggetto della sanatoria e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale se necessaria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perché oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

* * *

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote verificate alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare e dovranno essere rappresentate al momento di presentazione di un titolo edilizio relativamente all'unità immobiliare.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.”

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 “D”.

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:

Il custode dichiara nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. di essere in possesso delle chiavi dei lotti e di non essere necessaria l'emissione degli ordini di liberazione.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani.

Bologna li 15 dicembre 2023

**Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Valerio Auriemma**

