



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **71/2022** R.G.E.

Promossa da:

NEPAL S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 21 dicembre 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. Bolognesi Fabio**

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

23 maggio 2024

Per il lotto uno alle ore 10.10

Per il lotto due alle ore 10.20

Per il lotto tre alle ore 10.30

Per il lotto quattro alle ore 10.45

Per il lotto cinque alle ore 11.00

Per il lotto sei alle ore 11.10

Per il lotto sette alle ore 11.20

Per il lotto otto alle ore 11.30

Per il lotto nove alle ore 11.45

Per il lotto dieci alle ore 12.00

Per il lotto undici alle ore 12.10

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 uno il prezzo base d'asta è di Euro 107.000,00

Per il lotto due il prezzo base d'asta è di Euro 76.000,00

Per il lotto tre il prezzo base d'asta è di Euro 101.000,00

Per il lotto quattro il prezzo base d'asta è di Euro 75.000,00

Per il lotto cinque il prezzo base d'asta è di Euro 84.000,00

Per il lotto sei il prezzo base d'asta è di Euro 48.000,00

Per il lotto sette il prezzo base d'asta è di Euro 92.000,00



Per il lotto otto il prezzo base d'asta è di Euro 82.000,00

Per il lotto nove il prezzo base d'asta è di Euro 213.000,00

Per il lotto dieci il prezzo base d'asta è di Euro 77.000,00

Per il lotto undici il prezzo base d'asta è di Euro 70.000,00

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

IT6000538702400000003725302

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. Francesca Fontanesi Tel. 051/0828270 Cell. 338/6658075.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Locale ad uso laboratorio composto da tre ampi open space, un ripostiglio e due bagni con antibagno, il tutto situato al piano terra di un complesso edilizio. L'accesso avviene tramite una corte comune. È compreso anche un piccolo ripostiglio separato e la proprietà esclusiva di una parte di corte.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 15, graffata con subalterno 3**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale: 207 mq; rendita catastale: Euro 111,86.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 16**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 62 mq, superficie catastale: 70 mq; rendita catastale: Euro 105,67.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota parte proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 1**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni;



- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 2**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 6, 10, 11, 15, 16 e 17;
- **Foglio 18, Mappale 308** centrale termica al piano terra, a fianco del sub 15. Era inizialmente un BCNC con i subalterno 10-11 ma con la divisione degli impianti attualmente è occupata solo dalla caldaia dei subalterno 15-16.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: "L'unità immobiliare oggetto di perizia è un laboratorio/magazzino situato all'interno di un complesso edilizio costruito con successivi ampliamenti nel corso di vari anni.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio di Licenza Edilizia prot. 156 del 27/12/1972.

Successivamente è stata rilasciata una Licenza Edilizia prot. 5387 del 22/12/1973 per opere in variante alla precedente pratica.

Il 10/06/1976 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione prot. 1633 per varianti.

Infine, è stata rilasciata una Concessione Edilizia n. 1288 (1298 in alcuni documenti) prot. 498 del 15/07/1985 per lavori di ristrutturazione, ad uso laboratorio artigianale, di un fabbricato esistente.

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi relativi al ripostiglio staccato dal laboratorio, probabilmente edificato come collegamento quando è stato realizzato l'immobile al civico 19/2.

Non è presente nessun certificato di abitabilità/agibilità.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che da quello catastale.

A livello urbanistico, non c'è perfetta corrispondenza sulle quote dei locali e delle aperture inoltre non è evidenziata l'apertura di collegamento tra i due subalterni. Inoltre il subalterno 16 è stato suddiviso con pareti arredo vetrate per ricavare diversi ambienti. Infine si segnala che il muro di divisione tra garage e centrale termica risulta realizzato in difformità rispetto allo stato legittimo.

A livello catastale non è rappresentato il locale tecnico nel quale è situata la caldaia, i due ambienti risultano accatastati separatamente, anche se collegati da un'apertura e non sono riportate le divisioni del sub 16.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali e distributive purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti. Per le parti prive di titoli edilizi occorre fare riferimento al catasto di primo impianto per valutare la congruità della consistenza.

Consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di legittimazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:



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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "l'immobile risulta concesso in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, sottoscritto in data 01.01.2002 e registrato in data 29.01.2002, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile alla procedura**". La locazione ha durata di 6 anni rinnovabili e scadrà il 31 dicembre 2026.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi**.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Abitazione sita al primo piano di un fabbricato plurifamiliare, accessibile tramite scala esterna; un corridoio porta, a sinistra, ad un tinello e una cucina mentre, a destra, troviamo un disimpegno per una camera e un bagno. Dalla porta di ingresso si accede ad un lastrico solare mentre, dal tinello, si accede ad un balcone. Nella corte comune è presente il garage esclusivo.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 6**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale: 26 mq; rendita catastale: Euro 76,54.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 11**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale: 102 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 80 mq; rendita catastale: Euro 400,25.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, subalterno 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308**, subalterno 2, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 6, 10, 11, 15, 16 e 17.



NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:
"L'unità immobiliare oggetto di perizia è appartamento all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di vari anni.

L'immobile residenziale è stato edificato con Licenza di Costruzione prot. 156 del 27/12/1972.

Successivamente è stata rilasciata una Licenza Edilizia prot. 5387 del 22/12/1973 per opere in variante alla precedente pratica.

Il 10/06/1976 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione prot. 1633 per varianti, in cui compare anche il garage.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile residenziale e il garage non risultano regolari né dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista catastale.

Per quanto concerne l'abitazione, sia a livello urbanistico che catastale, si rilevano alcune difformità dimensionali e la mancanza, solamente nell'ultimo titolo edilizio, della rappresentazione del balcone sul tinello (presente nei precedenti). In tutte le planimetrie l'immobile è composto di due camere quando, in realtà, ne ha solamente due.

Per quanto concerne il garage, a livello urbanistico, vi sono delle differenze distributive e dimensionali (in eccesso) e risulta diverso il muro di divisione tra garage e centrale termica.

A livello catastale l'autorimessa si presenta invece come un unico ambiente ma, anche in questo caso, è rappresentato diversamente il muro di divisione.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali e distributive, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti. Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture e quindi andrà valutata dall'aggiudicatario e dal suo tecnico la necessità o meno di procedere anche ad una sanatoria strutturale i cui costi resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:



Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "L'immobile è concesso in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, sottoscritto in data 01.11.2005 e registrato in data 30.11.2005, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile alla procedura**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi**.

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Abitazione sita al primo piano di un fabbricato plurifamiliare, accessibile tramite scala esterna; un corridoio porta, a destra alla zona giorno con cucina in open space mentre, a sinistra troviamo una camera e il bagno, in fondo al corridoio si trova l'accesso alla seconda camera. Dalla porta di ingresso si accede ad un lastrico solare mentre, dalla cucina, si accede ad un balcone. Nella corte comune è presente il garage esclusivo.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 10**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale: 73 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 61 mq; rendita catastale: Euro 320,20.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 17**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale: 44 mq; rendita catastale: Euro 111,86.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenti alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, subalterno 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308**, subalterno 2, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 6, 10, 11, 15, 16 e 17.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: "L'unità immobiliare oggetto di perizia è appartamento all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di vari anni.

L'immobile residenziale è stato edificato con Licenza di Costruzione prot. 156 del 27/12/1972 nella quale il garage viene presentato come portico.

Successivamente è stata rilasciata una Licenza Edilizia prot. 5387 del 22/12/1973 per opere in variante alla precedente pratica.

Il 10/06/1976 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione prot. 1633 per varianti, in cui compare anche il garage.



Il 08/07/1978 è stata rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi, Concessione n. 601 prot. 2211, per l'ampliamento di fabbricati esistenti ad uso attività artigianali dove il porticato è stato ampliato.

Successivamente è stata presentata una Concessione Edilizia n. 1288 (1298 in alcuni documenti) prot. 498 del 15/07/1985 per lavori di ristrutturazione, ad uso laboratorio artigianale, di un fabbricato esistente dove è stato presentato il cambio d'uso per il garage e la parte retrostante.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile residenziale e il garage non risultano regolari né dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista catastale.

Per quanto concerne l'abitazione, a livello urbanistico, si rilevano alcune difformità dimensionali, una diversa distribuzione interna, alcuni tramezzi demoliti/difformi e la tamponatura di una finestra. Inoltre, l'immobile comprende anche una delle camere della u.i.u. adiacente. Si precisa infine che i vani sono legittimati come uffici e non come residenza.

Dal punto di vista catastale la planimetria riportata è la stessa dello stato legittimo, al netto della destinazione dei vani e quindi presenta le stesse difformità oltre la presenza della centrale termica che non è più un b.c.n.c.

Per quanto concerne il garage, sia a livello urbanistico che catastale, vi sono delle differenze distributive e dimensionali (in quanto attualmente il vano si presenta come unico) e non sono evidenziati la pensilina esterna sopra l'ingresso, un lucernaio e alcune contropareti.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, distributive e di destinazione, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture e quindi andrà valutata dall'aggiudicatario e dal suo tecnico la necessità o meno di procedere anche ad una sanatoria strutturale i cui costi resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:



Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "L'immobile è concesso in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, sottoscritto in data 01.06.2017 e registrato in data 07.06.2017, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile alla procedura**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi**.

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Abitazione sita al primo piano di un fabbricato plurifamiliare, accessibile tramite vano scala in comune con altra abitazione. Si accede alla zona giorno con cucina in open space. Un disimpegno porta a due camere ed un bagno. Da una delle camere si accede ad un lastrico solare. Nella corte comune è presente il garage esclusivo.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 13**, via Caduti di Cefalonia 19/2, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: 73 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 63 mq; rendita catastale: Euro 234,99.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 21**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, superficie catastale: 28 mq; rendita catastale: Euro 97,15.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 1**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 5**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T-1, bene comune non censibile, scale comuni ai subalterni 13 e 14.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 22**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 13, 14, 18, 19 e 21.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 23**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, portico comune ai subalterni 18 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: "L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di vari anni.

L'immobile residenziale è stato edificato con la Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi, Concessione n. 802 prot. 1667 del 29/9/1980,



per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, uffici ed abitazione.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in variante n. 1187 prot. 5427 del 15/02/1984 con la quale è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso.

Per quanto attiene il garage l'unico titolo edilizio visionato, è la Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 4906/2002 del 30/10/2002, per la costruzione di una nuova autorimessa.

Non è presente agibilità.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile residenziale e il garage non risultano regolari sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

Per quanto concerne l'abitazione, sia a livello urbanistico che catastale, si rilevano alcune difformità dimensionali, la mancata rappresentazione di un cavedio e la tamponatura di una finestra nella zona giorno

Per quanto concerne il garage, sia a livello urbanistico che catastale, vi sono delle differenze distributive, in quanto in realtà presenta una divisione dell'ambiente, e differenze dimensionali (in eccesso). A livello catastale inoltre non è rappresentata la pensilina sul fronte.

Si segnala che nel BCNC sub 23 è stata realizzata una chiusura non prevista che dovrà essere ripristinata e/o regolarizzata dal primo aggiudicatario che avrà accesso a questo BCNC.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberanti di metrature (come nel garage) sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione. Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture e quindi andrà valutata dall'aggiudicatario e dal suo tecnico la necessità o meno di procedere anche ad una sanatoria strutturale i cui costi resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 12 luglio 2023 risulta che: "l'immobile è stato liberato dal conduttore".



Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi**.

LOTTO 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Abitazione sita al primo piano di un fabbricato plurifamiliare accessibile tramite vano scala interno in comune con altra abitazione. Entrando troviamo un ingresso da cui si accede ad una cucina, un soggiorno e un disimpegno notte tramite cui si arriva nelle due camere da letto e nel bagno. Dal soggiorno si accede a un terrazzo che sfocia in un lastrico solare.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 14**, via Caduti di Cefalonia 19/2, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: 99 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 81 mq; rendita catastale: Euro 369,27.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenti alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 1**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 5**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T-1, bene comune non censibile, scale comuni ai subalterni 13 e 14.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 22**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 13, 14, 18, 19 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue: "L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di vari anni.

L'immobile è stato edificato con la Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi, Concessione n. 802 prot. 1667 del 29/9/1980, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, uffici ed abitazione.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in variante n. 1187 prot. 5427 del 15/02/1984 con la quale è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso.

Non è presente agibilità.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile residenziale non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

A livello urbanistico, sia a livello urbanistico che catastale, l'immobile presenta delle difformità per quanto riguarda l'ingrossamento di un muro nella cucina, una diversa posizione del tramezzo tra



sala e camera, la dimensione del terrazzo e, solo a livello urbanistico, si evidenzia la presenza di un infisso che in realtà è tamponato.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture." Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "L'immobile è concesso in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, sottoscritto in data 01.11.2005 e registrato in data 30.11.2005, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile alla procedura**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi.**

LOTTO 6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Laboratorio sito al piano terra di un complesso plurifamiliare composto da open space, suddiviso in vari ambienti con cartongessi e soppalchi, e servizi con antibagno.

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.



ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 18**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 111 mq, superficie catastale: 120 mq; rendita catastale: Euro 189,18.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 1**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 22**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 13, 14, 18, 19 e 21.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 23**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, portico comune ai subalterni 18 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue: "L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di vari anni.

Il fabbricato è stato edificato con una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi, Concessione n. 802 prot. 1667 del 29/9/1980, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, uffici ed abitazione.

Successivamente è rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, concessione n. 3886 pratica n. 98/3886 del 21/08/1998 per la divisione di un capannone ad uso laboratorio.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

In entrambe le planimetrie agli atti il laboratorio viene presentato come un unico open space mentre, al momento, sono presenti vari divisori realizzati in cartongesso e una zona soppalcata. Sono stati inoltre realizzati diversi controsoffitti e contropareti nella zona retrostante, confinante con il terreno.

Infine uno dei portoni risulta tamponato.

Si segnala che nel BCNC sub 23 è stata realizzata una chiusura non prevista che dovrà essere ripristinata e/o regolarizzata dal primo aggiudicatario che avrà accesso a questo BCNC.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti. La zona soppalcata dovrà quindi essere rimossa e ripristinata, in quanto non vi sono le altezze minime mentre per le altre difformità rilevate il tecnico consiglia un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture."



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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "L'immobile è concesso in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, sottoscritto in data 31.12.2018 e registrato in data 09.01.2018, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile alla procedura**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi.**

LOTTO 7

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Laboratorio sito al piano terra di un complesso plurifamiliare composto da open space, locale ad uso mensa e servizi igienici.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 19**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 169 mq, superficie catastale: 214 mq; rendita catastale: Euro 288,03.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenti alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 1**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308, subalterno 22**, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 13, 14, 18, 19 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue: "L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di



vari anni.

Il fabbricato è stato edificato con una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi, Concessione n. 802 prot. 1667 del 29/9/1980, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, uffici ed abitazione.

Il 15/02/1984 è stata rilasciata una Concessione Edilizia n. 1187 prot. 5427 per varianti.

Successivamente è rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, concessione n. 3886 pratica n. 98/3886 del 21/08/1998 per la divisione di un capannone ad uso laboratorio.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

In entrambe le planimetrie agli atti vi sono leggere difformità dimensionali e non è rappresentato il piccolo ufficio realizzato con una chiusura vetrata.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "l'immobile è occupato da macchinari e attrezzature di proprietà di un inquilino del fabbricato".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi.**

LOTTO 8

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)



Piena proprietà di:

- Appartamento al piano terra di un immobile bifamiliare. Dal cortile si accede ad un vano scala esclusivo che porta all'unità immobiliare. Entrando troviamo una sala, una cucina con tinello e un disimpegno che conduce a due camere ed un servizio igienico. Al piano seminterrato è presente un garage di proprietà esclusiva con accesso da una corte comune. L'area cortiliva è in comune.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 5**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale: 20 mq; rendita catastale: Euro 68,48.
- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 9**, via Caduti di Cefalonia 7, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: 59 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 mq; rendita catastale: Euro 201,42.
- **Foglio 18, Mappale 506**, via Chiesa 7, piano T, categoria F/1, consistenza 1 are 5 centiare, superficie catastale: 105 mq.

Catasto Terreni del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 505**, Seminativo, classe 1, consistenza 17 centiare, superficie catastale: 17 mq; reddito dominicale: Euro 0,09.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue:

"Il primo titolo edilizio visionato è la Licenza di Costruzione prot. n. 1442 del 30/04/1966, relativo all'ampliamento ad uso garage e variante interna ad uso abitazione civile, con la quale viene costruito il garage in oggetto.

Il 24/10/1969 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione prot. 2074 per la sopraelevazione della parte adibita a garage, con la quale viene realizzata l'unità residenziale in oggetto.

La Concessione Onerosa per Opere Edilizie n. 982 prot. 5313 del 19/07/1982 è relativa all'esecuzione di varianti interne ad un edificio esistente ed ampliamento interrato del medesimo.

Successivamente, 15/02/1984, fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 1188 prot. 5428 per varianti in corso d'opera.

Il 26/09/1988 venne rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 1748 per l'apertura di un accesso carrabile dall'attuale via Baccanello.

Successivamente fu rilasciata la Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1968 pratica n.89/1968 del 01/02/1990 per modifiche interne ed ampliamento.

Per la verandatura del porticato fu rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 3797, pratica n. 97/3797.

Il 30/09/2000 fu rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 4116, pratica n. 99/4116 per modifiche interne.

Infine, il 01/06/2004, è stata presentata una DIA per il rifacimento della guaina di copertura, prot.



5876.

È presente un certificato di agibilità rilasciato il 22/12/1966 riguardante il garage.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che da quello catastale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, a livello urbanistico, benché la distribuzione interna degli ambienti corrisponda, vi sono difformità circa le quote riportate in pianta e quelle riscontrate in loco che eccedono la tolleranza. È stata inoltre demolita la scala esterna per accedere al lastrico di copertura.

A livello catastale invece non è mai stato presentato un aggiornamento in seguito ai lavori realizzati con l'ultimo titolo edilizio.

Il garage sembra invece corrispondere sia a livello urbanistico che catastale.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità dell'abitazione è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture." 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 "E".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "L'immobile è libero da cose".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi.**

LOTTO 9

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:



- Appartamento al piano seminterrato e terra di un immobile bifamiliare con garage e servizi. Dalla corte comune al piano seminterrato si accede all'appartamento composto da soggiorno, in parte con doppio volume, cucina e un disimpegno che porta ad una camera ed un bagno. Salendo le scale troviamo un ballatoio che porta ad uno studio e un disimpegno che porta a tre camere, un ripostiglio ed un bagno. Dalla cucina al piano terra si accede ai servizi: centrale termica, lavanderia/bagno, magazzino, cantina e garage. Dall'esterno si accede anche ad una seconda cantina esclusiva. L'area cortiliva, anche se parzialmente recintata, è in comune.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 6**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale: 27 mq; rendita catastale: Euro 92,65.
- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 7**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale: 98 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 98 mq; rendita catastale: Euro 480,30.
- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 8**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale: 104 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 99 mq; rendita catastale: Euro 560,36.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue:

"Parte dell'oggetto di stima fu costruito a seguito del rilascio dell'Autorizzazione prot. 1834 del 27/06/1963 alla costruzione di un edificio ad uso abitazione civile in località Capoluogo di Monterenzio.

Successivamente fu rilasciata la Concessione Onerosa per Opere Edilizie n. 982 prot. 5313 del 19/07/1982 relativa all'esecuzione di varianti interne ad un edificio esistente ed ampliamento interrato del medesimo.

Il 15/02/1984 fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 1188 prot. 5428 per varianti in corso d'opera. Fu presentata una richiesta di condono, n. 301, per la realizzazione di alcuni annessi all'immobile che fu respinta per il mancato invio delle integrazioni richieste.

Successivamente fu rilasciata la Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1968 pratica n.89/1968 del 01/02/1990 per modifiche interne ed ampliamento.

Il 07/05/1994 fu presentata una Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 L. 28/2/1985 n. 47 prot. 4337, per la demolizione di un tramezzo al piano primo.

Il 22/10/1997 fu invece rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 3426 per la realizzazione di un porticato a fianco dell'abitazione.

È presente una Licenza di Abitabilità rilasciata il 21/05/1964 n. 1332.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta



regolare sia dal punto di vista urbanistico, che da quello catastale.

A livello urbanistico, tra lo stato legittimo e quanto rilevato durante il sopralluogo, si evidenziano molteplici difformità, anche a livello strutturale, dato che attualmente i due appartamenti risultano fusi insieme, sono state effettuate modifiche su muri portanti e sulle aperture esterne ed è stato demolito parzialmente un solaio. È stato inoltre verandato il porticato laterale.

Anche per quanto riguarda gli spazi accessori, interni ed esterni, vi sono diverse incongruenze riguardanti quote, divisione degli ambienti e altezze.

Ancora maggiori risultano le difformità a livello catastale dove, oltre a quanto sopra riportato, non sono presenti la parte di seminterrato ad uso magazzino, il sovrastante lastrico solare, il porticato ed è presente un fabbricato secondario demolito.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'aggiornamento di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture e quindi andrà valutata dall'aggiudicatario e dal suo tecnico la necessità o meno di procedere anche ad una sanatoria strutturale i cui costi resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: " l'immobile è occupato dall'esecutato".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi.**

LOTTO 10

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)



Piena proprietà di:

- Capannone ad uso laboratorio composto da un unico ambiente con locale ad uso spogliatoio/ufficio e locale ad uso servizi.
Sono di proprietà comune con altri subalterni le aree esterne.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 32**, via Idice 169/A, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 179 mq, superficie catastale: 196 mq; rendita catastale: Euro 258,85.
- **La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità pignorate:**
- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 49**, via Idice 169/G, piano T, bene comune non censibile comune ai subalterni 32 e 47;
- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 50**, via Idice 169/A, piano T, bene comune non censibile comune ai subalterni 32 e 47;
- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 51**, via Idice 169/A, piano T, bene comune non censibile comune ai subalterni 32 e 47.
- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 39**, via Idice 169/G, piano T, bene comune non censibile subalterni 32, 43, 44, 45, 46, 47, 50.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue:

'L'edificio in cui rientra il bene oggetto di perizia è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 803 del 23/02/1974, rilasciata per la nuova costruzione di locali ad uso deposito e officina macchine operatrici.

Nei documenti si fa riferimento ad una variante n. 1715 del 10/05/1976 che non è stata visionata.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 1678 del 15/06/1988, prot. 2405 per la riparazione di un capannone esistente senza permanenza di persone.

Il 21/04/1995 è stata rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 2813 patica n. 94/2813, per ampliamento.

Il 03/10/1996 è stata presentata DIA prot. 3280, per la sistemazione esterna con la realizzazione di una rampa di accesso e un cancello.

Il 08/07/2000 è stata rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 4121, pratica n. 99/4121 per la realizzazione dei servizi interni.

Per quanto riguarda le aree BCNC pignorate quota parte insieme al bene oggetto di perizia, si segnala che:

- Il sub 39 e il sub 51 sono aree libere
- Nel subalterno 49 è presente una tettoia collegata al fabbricato e un piccolo ripostiglio chiuso che non sono dotati di titolo legittimo. Tale area inoltre è stata recintata con due cancelli per cui, al momento, è esclusiva del subalterno 47



- Nel sub 50 è presente una tettoia delimitata da muri in c.a. controterra che non è dotata di alcun titolo legittimo. Tale struttura è collegata ad una stecca di garage di proprietà di altro soggetto che la utilizza per il lavaggio dei mezzi.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che da quello catastale.

In entrambi, infatti, vi sono lievi difformità per quanto riguarda le dimensioni e le altezze dei vani e degli infissi.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità dell'abitazione è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture e quindi andrà valutata dall'aggiudicatario e dal suo tecnico la necessità o meno di procedere anche ad una sanatoria strutturale i cui costi resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario (ad esempio per quanto edificato sul subalterno 50)."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "L'immobile è concesso in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, sottoscritto in data 07.03.2019 e registrato in data 08.04.2019, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile alla procedura**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi.**

LOTTO 11

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 febbraio 2022)

Piena proprietà di:

- Capannone ad uso magazzino senza permanenza di persone composto da un unico ambiente con locale ad uso spogliatoio e servizi. Non riscaldato.
Sono di proprietà comune con altri subalterni le aree esterne.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 47**, via Idice 169/G, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 211 mq, superficie catastale: 237 mq; rendita catastale: Euro 512,17.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinentziali alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 49**, via Idice 169/G, piano T, bene comune non censibile comune ai subalterni 32 e 47;
- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 50**, via Idice 169/A, piano T, bene comune non censibile comune ai subalterni 32 e 47;
- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 51**, via Idice 169/A, piano T, bene comune non censibile comune ai subalterni 32 e 47.
- **Foglio 18, Mappale 89, subalterno 39**, via Idice 169/G, piano T, bene comune non censibile subalterni 32, 43, 44, 45, 46, 47, 50.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue:

'L'edificio in cui rientra il bene oggetto di perizia è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 803 del 23/02/1974, rilasciata per la nuova costruzione di locali ad uso deposito e officina macchine operatrici.

Nei documenti si fa riferimento ad una variante n. 1715 del 10/05/1976 che non è stata visionata.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 1678 del 15/06/1988, prot. 2405 per la riparazione di un capannone esistente senza permanenza di persone.

A seguito di un accertamento da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo il 05/07/1994 è stata rilasciata un'Autorizzazione Edilizia a sanatoria, n. 2680, per la realizzazione di una tettoia esterne.

Il 21/04/1995 è stata rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 2813 patica n. 94/2813, per ampliamento.

Il 08/07/2000 è stata rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 4121, pratica n. 99/4121 per la realizzazione dei servizi interni.

Per quanto riguarda le aree BCNC pignorate quota parte insieme al bene oggetto di perizia, si segnala che:

- Il sub 39 e il sub 51 sono aree libere;
- Nel subalterno 49 è presente una tettoia collegata al fabbricato e un piccolo ripostiglio chiuso che non sono dotati di titolo legittimo. Tale area inoltre è stata recintata con due



- cancelli per cui, al momento, è esclusiva del subalterno 47
- Nel sub 50 è presente una tettoia delimitata da muri in c.a. controterra che non è dotata di alcun titolo legittimo. Tale struttura è collegata ad una stecca di garage di proprietà di altro soggetto che la utilizza per il lavaggio dei mezzi.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che da quello catastale.

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie legittime si segnala che i servizi sono stati realizzati in totale difformità per quanto attiene dimensioni e posizione. Inoltre, durante i lavori di rivestimento della facciata, sono state tamponate alcune finestre. Su un lato è presente una tettoia e un piccolo ripostiglio che non sono legittimati da alcun titolo edilizio.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità dell'abitazione è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture e quindi andrà valutata dall'aggiudicatario e dal suo tecnico la necessità o meno di procedere anche ad una sanatoria strutturale i cui costi resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario (ad esempio per quanto edificato sul subalterno 50 e per la tettoia a lato del fabbricato)."

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.**

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 marzo 2023 risulta che: "L'immobile è concesso in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, sottoscritto in data 07.03.2019 e registrato in data 08.04.2019, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile alla procedura**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesca Fontanesi.**

Imola lì 9 febbraio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Bolognesi Fabio

