



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **63/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 22 gennaio 2024 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.

Visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 2 febbraio 2024;

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Luisa Cenni**

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

28 maggio 2024

Per il lotto uno alle ore 10.20

Per il lotto due alle ore 10.30

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 € 220.000,00

Per il lotto due il prezzo base d'asta è di € 295.000,00

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

IT43Y0538702400000003951950

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. Rosella Ciurleo Cell. 339/4291166.



LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 22 dicembre 2023)

“Piena Proprietà relativa ad un fabbricato indipendente ad uso residenziale costituito, a sua volta, da: autorimessa, cantina, soggiorno, cucina ed un bagno al piano terra; due camere da letto, un bagno, un vano sottotetto con ripostiglio ed un balcone al piano primo. L’immobile si trova all’interno di un’area cortiliva in proprietà esclusiva ed è ubicato in Comune di Bentivoglio (BO), in via Rita Levi Montalcini n. 2/B; per una superficie commerciale indicativa di circa 83,00 mq. l’appartamento; di circa 20,00 mq. il vano sottotetto; di circa 3,50 mq. il balcone; di circa 15,00 mq. l’autorimessa; di circa 4,50 mq. la cantina e di circa 280,00 mq. l’area cortiliva esterna.”

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.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa depositata nel fascicolo dell’esecuzione: “*Si segnala che l’immobile si trova all’interno di un’area di espansione residenziale ancora da ultimare: al completamento dell’urbanizzazione di detta area, così come stabilito dalla Convenzione Edilizia, dovrà essere costituito un Consorzio o un Condominio, in forma giuridicamente valida, atto a mantenere la gestione delle aree comuni e del verde pubblico (Art. 9 della Convenzione).*”

L’eventuale aggiudicatario del presente Lotto, si impegna pertanto al rispetto di tutto quanto previsto dalla suddetta Convenzione e al pagamento delle spese comuni del Consorzio o Condominio che dovrà necessariamente essere costituito.”

Lo stesso perito stimatore precisa altresì che l’immobile è attualmente sprovvisto di abitabilità.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio (BO):

- Foglio **49** Mappale **581**, Sub. **1** graffato con il Mappale **581** sub. **3**, via Rita Levi Montalcini n. 2/B, Piano T-1, Cat. A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Sup. Cat. 98 mq, Rendita Euro 619,75;
- Foglio **49** Mappale **581**, Sub. **2**, via Rita Levi Montalcini n. 2/B, Piano T-1, Cat. C/6, Classe U, Consistenza 13 mq, Sup. Cat. 15 mq, Rendita Euro 64,45.

L’area di sedime del fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Bentivoglio (BO) al foglio **49** con il mappale **581**, Ente Urbano di mq. 351.

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- o Permesso di Costruire N. 4/2013 rilasciato il 19/09/2013, a seguito della domanda presentata il 13/06/2013 al Prot. Gen. N. 9392 e successiva integrazione del 21/08/2013 al Prot. Gen. N. 12787 per la costruzione di due fabbricati residenziali all’interno del Lotto 1 del Comparto di espansione C2.12.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l’arredo interno e delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune lievi difformità fra lo stato di fatto e quello assentito: si segnalano, a titolo di esempio, una diversa conformazione delle pareti del bagno al piano primo e altre lievi differenze nella posizione delle murature tramezze. Trattasi di abusi



che, per quanto preliminarmente emerso, necessitano di una sanatoria tramite la presentazione di una pratica CILA con sanzione minima di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria.

Evidenzio inoltre che il vano sottotetto è stato autorizzato come superficie NON residenziale, mentre l'utilizzo corrente è quello RESIDENZIALE: la destinazione d'uso rilevata è pertanto in contrasto con quanto realmente concesso e dovrà pertanto essere prevista la remissione in pristino all'uso corretto.

Ogni eventuale onere di sanatoria e di verifica è comunque da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, compresa la verifica delle corrette altezze interne ed esterne e della dimensione delle bucatore (e di conseguenza dei corretti rapporti illuminazione/ventilanti), così come il reperimento di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento del certificato di abitabilità di cui l'immobile è attualmente sprovvisto.

In riferimento al comparto di nuova edificazione di cui il Lotto è parte, segnalo che rimangono da ultimare alcune opere di urbanizzazione afferenti alle porzioni non ancora edificate, **segnalo a tal proposito che sarà possibile procedere alla richiesta di abitabilità per l'immobile in oggetto solo previa verifica della completezza delle opere di urbanizzazione a servizio diretto della porzione di comparto in cui il Lotto è ubicato (Art. 25 convenzione).**

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà 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 e 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "A1".

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: **"Il custode fa presente che è stata sottoposta una proposta di occupazione temporanea all'attuale occupante ovvero (omissis), proposta all'attualità non formalizzata e quindi si respinge l'importo unilateralmente pagato con bonifico per l'attuale mese di gennaio; precisa che salvo contrarie istruzioni procederà nel caso alla liberazione dell'immobile (lotto 1)".**

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

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 22 dicembre 2023)

"Piena Proprietà relativa a dei terreni edificabili e ad un ulteriore fabbricato in corso di costruzione. Il Lotto, così come definito, si trova all'interno di un'area di espansione a totale destinazione residenziale in Comune di Bentivoglio (BO), presso la via Rita Levi Montalcini, denominata area C2.12. La superficie fondiaria dei terreni è di complessivi 3.959,00 mq. mentre l'immobile in corso di costruzione consta di circa 200,00 mq di edificato in uno stato da definirsi al grezzo."

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.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito, depositata nel fascicolo dell'esecuzione: *“Si segnala che l'immobile si trova all'interno di un'area di espansione residenziale ancora da ultimare: al completamento dell'urbanizzazione di detta area, così come stabilito dalla Convenzione Edilizia, dovrà essere costituito un Consorzio o un Condominio, in forma giuridicamente valida, atto a mantenere la gestione delle aree comuni e del verde pubblico (Art. 9 della Convenzione).*

L'eventuale aggiudicatario del presente Lotto, si impegna pertanto al rispetto di tutto quanto previsto dalla suddetta Convenzione e al pagamento delle spese comuni del Consorzio o Condominio che dovrà necessariamente essere costituito, nonché al completamento delle opere di urbanizzazione ancora da terminare.”

Lo stesso perito stimatore precisa altresì quanto segue: ***“Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento, oltre a quelli già richiamati in precedenza o comunque citati nella Convenzione Edilizia. Evidenzio a tal proposito l'obbligo di realizzazione di alloggi convenzionati, così come da Art. 13 della predetta Convenzione Edilizia.”***

Il perito stimatore evidenzia inoltre quanto segue: ***“In riferimento alle capacità edificatorie dei Lotti, si prenda a riferimento la tabella allegata alla Determina N. 6 del 25/03/2019 da cui sintetizzo:***

- **Lotto 13** (mapp. 643) Sup. Fond: 680 mq – SU: 191 mq e SNR: 114 mq
- **Lotto 14** (mapp. 604) Sup. Fond: 446 mq – SU: 125 mq e SNR: 75 mq
- **Lotto 15** (mapp. 605) Sup. Fond: 961 mq – SU: 250 mq e SNR: 150 mq
- **Lotto 16** (mapp. 606) Sup. Fond: 725 mq – SU: 250 mq e SNR: 150 mq
- **Lotto 17** (mapp. 600) Sup. Fond: 1.175 mq – SU: 463 mq e SNR: 277 mq.

Dove SU è da intendersi Superficie Utile massima da poter realizzare e SNR è Superficie NON residenziale, così come da definizioni vigenti.”.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio (BO):

- Foglio 49 Mappale 629, Sub. 1, via Rita Levi Montalcini snc, Piano T, Cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione;
- Foglio 49 Mappale 629, Sub. 2, via Rita Levi Montalcini snc, Piano T, Cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione.

L'area di sedime del fabbricato e l'area cortiliva sono distinte al Catasto Terreni del Comune di Bentivoglio(BO) al foglio 49 con il mappale 629, Ente Urbano di mq. 497.

Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio (BO):

- Foglio 49 Mappale 647, via Rita Levi Montalcini snc, , Piano T , Cat. F/1, area urbana di mq. 29.

L'area urbana mappale 647 è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Bentivoglio (BO) al foglio 49 con il mappale 647, Ente Urbano di mq. 29.

Catasto Terreni del Comune di Bentivoglio (BO):

- Foglio 49 Mappale 600 – Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 00 ha 11 are 75 ca, Reddito DOM 15,54 € e AGR 7,89 €;
- Foglio 49 Mappale 604 – Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 00 ha 04 are 47 ca, Reddito DOM 5,91 € e AGR 3,00 €;
- Foglio 49 Mappale 605 – Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 00 ha 09 are 61 ca, Reddito DOM 12,71 € e AGR 6,45 €;
- Foglio 49 Mappale 606 – Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 00 ha 07 are 25 ca, Reddito DOM 9,59 € e AGR 4,87 €;
- Foglio 49 Mappale 643 – Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 00 ha 06 are 51 ca, Reddito DOM 8,91 € e AGR 4,37 €.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per gli immobili oggetto di trasferimento, attesta quanto



segue: "Il Lotto oggetto di stima è costituito da terreni edificabili ed un fabbricato in corso di costruzione.

Il comparto edilizio di cui è parte il Lotto è normato dalla Convenzione Edilizia, stipulata fra il Comune di Bentivoglio e i soggetti attuatori (omissis), per la gestione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al Comparto Residenziale di Espansione N. 12 in Frazione di S. Marino, Località San Marco. Convenzione stipulata a ministero del notaio (omissis) in data 31/07/2013 al Rep. N. 37.865 e Raccolta N. 21.735, i cui contenuti ed obblighi sono da intendersi interamente richiamati.

Il Piano Particolareggiato era stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 31 del 14/07/2011 ed è stato oggetto delle successive varianti non sostanziali approvate rispettivamente con Determina N. 44 del 04/06/2016 e N. 6 del 25/03/2019.

La modifica vigente al PPIP è pertanto da intendersi quella di cui alla Determina N. 6 del 25/03/2019, mentre la Convenzione Edilizia è da intendersi efficace fino al 31/07/2025 in virtù delle proroghe concesse ai sensi del D.Lgs 120/2022 e seguente 51/2022.

In virtù di quanto sopra esposto, segnalo che i terreni in oggetto, costituiscono di fatto i Lotti di Piano identificati ai numeri: 13 – 14 – 15 – 16 e 17, mentre l'immobile attualmente al grezzo è stato realizzato sul Lotto N. 4. Le relative capacità edificatorie verranno esplicitate nel capito relativo alla DESCRIZIONE DEL BENE.

Per quanto concerne l'immobile al grezzo, segnalo che la costruzione è iniziata successivamente al 1 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bentivoglio (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi presentata il 11/10/2023 al Prot. N. 18650, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire N. 4/2014 rilasciato il 25/07/2014, a seguito della domanda presentata il 13/06/2014 al Prot. Gen. N. 8881 e successive integrazioni del 18/07/2014 di cui al Prot. Gen. N. 10772 e del 23/07/2014 di cui al Prot. Gen. N. 10917 per la costruzione di fabbricati residenziali all'interno dei Lotti 2 – 4 – 9 del Comparto di espansione C2.12.
- SCIA Prot. Gen. N. 156939/2015 depositata telematicamente per varianti al PdC di cui al punto precedente e successiva integrazione del 20/01/2016 protocollata al N. 942/2016.

A fronte di tutto quanto sopra esposto, evidenzio che l'immobile risulta in uno stato non ultimato da definirsi al grezzo, preciso inoltre che in una porzione del fabbricato le strutture sembrerebbero comunque ultimate, mentre nell'altra porzione manca completamente il coperto e, in generale, lo stato di avanzamento lavori è risultato molto arretrato, così come riscontrabile anche dal rilievo fotografico qui di seguito allegato.

Dovrà necessariamente essere presentato un nuovo titolo abilitativo a completamento delle opere, corredato da idoneo deposito sismico per le opere strutturali ancora da realizzare e contestuale verifica di quelle già completate, sarà inoltre necessario il deposito di una nuova Legge 10/91 con l'obbligo di rispondenza agli attuali parametri.

Segnalo inoltre che in una porzione del fabbricato risulterebbero parzialmente posati anche alcuni impianti, di cui non è possibile verificare la conformità alla normativa vigente.

Trattasi di un fabbricato suddiviso in due unità immobiliari, ad un livello di avanzamento lavori sostanzialmente differente, il cui titolo abilitativo è da intendersi comunque scaduto. Non mi è possibile quantificare preliminarmente la cifra necessaria al completamento dell'iter urbanistico, ma ipotizzo comunque la necessità di predisporre una SCIA con nuovo deposito sismico e nuovo progetto redatto ai sensi della Legge 10/1991."

Tutte le pratiche, opere e **difformità dovranno essere presentate, eseguite e regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Riguardo alla "DESCRIZIONE DEL BENE" il perito stimatore attesta quanto segue: Per quanto concerne i terreni edificabili segnalo che trattasi di terreni tendenzialmente pianeggianti con una vegetazione scarsamente mantenuta.

I lotti si trovano all'interno del comparto C2.12 già parzialmente edificato, ma con alcune opere di urbanizzazione ancora da portare a compimento. **Da un colloquio con l'ufficio urbanistica del comune di Bentivoglio, segnalo che l'importo messo a bilancio per il completamento delle opere di urbanizzazione si attesta su 90.000,00 € circa, ma così quantificato in base ai prezzi in vigore nel 2013. Il**



completamento delle opere di urbanizzazione in capo al nuovo soggetto attuatore dovrà pertanto essere aggiornato ai prezzi correnti. Segnalo a tal proposito che non esiste un computo metrico delle opere ancora da terminare: sarà pertanto cura ed onere dell'aggiudicatario intraprendere, congiuntamente agli uffici competenti, un iter ricognitivo per la verifica e la quantificazione di quanto effettivamente realizzato e quanto ancora da portare a compimento.

In riferimento alle capacità edificatorie dei Lotti, si prenda a riferimento la tabella allegata alla Determina N. 6 del 25/03/2019 da cui sintetizzo:

- **Lotto 13** (mapp. 643) Sup. Fond: 680 mq – **SU: 191 mq e SNR: 114 mq**
- **Lotto 14** (mapp. 604) Sup. Fond: 446 mq – **SU: 125 mq e SNR: 75 mq**
- **Lotto 15** (mapp. 605) Sup. Fond: 961 mq – **SU: 250 mq e SNR: 150 mq**
- **Lotto 16** (mapp. 606) Sup. Fond: 725 mq – **SU: 250 mq e SNR: 150 mq**
- **Lotto 17** (mapp. 600) Sup. Fond: 1.175 mq – **SU: 463 mq e SNR: 277 mq.**

Dove SU è da intendersi Superficie Utile massima da poter realizzare e SNR è Superficie NON residenziale, così come da definizioni vigenti.

Riporto inoltre quanto previsto dall'Art. 13 cella Convenzione Edilizia in merito alla realizzazione di edilizia convenzionata:

“Con riferimento all'art. 2b) della presente convenzione, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A) del PRG, a cui rimanda il vigente regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E art. 24 -ambiti AUC-B), relativamente Comparto residenziale di cui alla presente convenzione è obbligo dei richiedenti realizzare una quota di edilizia residenziale convenzionata pari a 493 mq di Sc.

Di tale superficie una quota pari al 50 % sarà destinata all'affitto a prezzo convenzionato, la rimanente quota verrà destinata alla vendita a prezzo convenzionato; in entrambe le tipologie (vendita e affitto) i soggetti saranno indicati dalla Amministrazione comunale, secondo modalità di cui ai regolamenti comunali in materia. Tale superficie residenziale convenzionata sarà costituita da unità abitative complete di servizi ed autorimesse, con caratteristiche costruttive e dimensionali da definirsi di concerto con l'A.C. al momento della richiesta del primo permesso di costruire relativo ai fabbricati dove viene individuata la superficie da destinare ad edilizia convenzionata.

*In relazione alle esigenze gestionali del comparto si conviene che la edilizia convenzionata sarà realizzata nei fabbricati ubicati nel **lotto 17**, e dovrà in ogni caso essere realizzata entro i termini di scadenza stabiliti della presente convenzione...”*

In ossequio a tutto quanto riportato in Convenzione Edilizia e all'interno della Normativa Comunale vigente in materia, dovranno essere preventivamente depositati gli idonei titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati e corrisposte le cifre risultanti di urbanizzazione (primaria e secondaria) e dei costi di costruzione, così come verranno quantificati dagli organi competenti al momento della presentazione della pratica ed in base alle superfici effettive di progetto.”.

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 20 gennaio 2024 risulta che: “visto lo stato grezzo dell'immobile non risulta occupato”.

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

Bologna li 27 febbraio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Luisa Cenni

