



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 49/2023

"MARCHI IMPIANTI S.R.L."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Gionata Bartolini

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Francesco Veronesi

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Francesco Veronesi**, con studio in Bologna (BO), via Zago n. 2/2
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Vista la mancata nomina del comitato dei creditori e l'autorizzazione del programma di liquidazione emessa dal Giudice Delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 5 febbraio 2024, contenente l'autorizzazione alla vendita, le modalità della liquidazione e l'indicazione del notaio delegato alla vendita ex art. 216 CCII, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del **12 GIUGNO 2024**

per il lotto 1 Imm. alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 Imm. alle ore **10.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 3 Imm. alle ore **10.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 4 Imm. alle ore **10.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 5 Imm. alle ore **10.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 8 Imm. alle ore **11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**
- 2) **Per il lotto 1 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 1.000.000,00**
Per il lotto 2 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 485.000,00
Per il lotto 3 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 130.000,00
Per il lotto 4 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 840.000,00
Per il lotto 5 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 280.000,00
Per il lotto 8 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 58.000,00
- 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 **Emil Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale Via d'Azeglio n. 59 in Bologna** –

IBAN: IT95P0707202411000000732122

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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:
- ◆ le complete generalità dell'offerente
 - ◆ l'indicazione del codice fiscale;
 - ◆ 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.
- 7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:
- a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.
 - b) 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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it) o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.
- Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Gionata Bartolini Tel 051 6176711.**

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L'edificio del tipo "classico capannone", ha struttura prefabbricata a travi e pilastri, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017. La porzione di capannone sub. 3 è stata oggetto di profonda trasformazione nel 2015. All'interno sono stati ricavati gli uffici su due livelli oltre al magazzino. Esternamente, sul lato sud dell'immobile è presente uno spazio asfaltato, sul lato ovest l'ingresso pedonale e carrabile e sul lato nord il corsello asfaltato e recintato utilizzato a parcheggio.

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 della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, foglio 31:

- **Particella 1267 sub. 3** via della Salute n. 83/2A Piano T-1, Rendita 8.310,00 €, Zona censuaria 2, Categoria D/7.



E' compresa la comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/5 (un quinto) dell'area adibita a viabilità privata asfaltata distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 31 particella 1268 sub 1 via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 714.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Dott. Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta Autorizzazione all'uso PG 96620-1997 Cogei Costruzioni via della salute n. 83 richiesta di autorizzazione all'uso di unità immobiliare ad uso produttivo (numero civ. dich. 82)
- SCIA a sanatoria lr 15/2013 PG 140106/2015 - non residenziale Marchi Impianti srl via della salute n. 83 - per opere realizzate ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera "g" della legge 15/2013, consistenti in frazionamento di unità immobiliare e relative opere di manutenzione straordinaria senza cambio d' uso, messa in sicurezza vulnerabilità sismiche edifici prefabbricati edificio/unità ad uso 2b piano terra interno 0
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 18092-2015 Via della salute n. 81. Marchi Impianti Srl.
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 180525/2015 Marchi Impianti via della salute n. 83 piano t - deposito progetto strutturale a titolo edilizio scia di ristrutturazione edilizia e contestuale nomina del collaudatore per opere consistenti in ristrutturazione edilizia aumento di superficie utile entro sagoma in edificio non residenziale piano terra e primo.
- Deposito progetto impianti d.m. 37/08 PG 194665/2015 - Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 piano t deposito progetto impianti termo idrico sanitario in merito alla ristrutturazione edilizia.
- SCIA lr 15/2013 PG 196984/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere da realizzare di ristrutturazione edilizia consistente in aumento della superficie utile entro sagoma e frazionamento ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera "g" l. r. 15/2013 edificio ad uso magazzino e produzione;
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 330151/2015 – Marchi Impianti via della salute n. 83 sismica - deposito progetto strutturale a titolo edilizio rif. pg 196984/2015 e variante sostanziale al deposito progetto strutturale pg 180525/2015 per opere consistenti in realizzazione di nuovo soppalco in unità immobiliare al piano terra;
- SCIA lr 15/2013 PG. 347583/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere di variante in corso d' opera - aumento di superficie utile entro sagoma nell' unità immobiliare ad uso 2a. piano terra e primo;
- Dichiarazione conformità impianti PG. 399000/2015.
- CCEA parziale PG 340448/2016 - l.r. 15/2013 - Marchi Impianti via della salute n. 83/2 interno 0 per n 2 unità immobiliari sub. 2 e sub. 3 ad uso magazzino e produttivo, piano terra e primo. - riferimento ultima pratica pg 273641 del 12 agosto 2016, ultima variante alla scia pg 196984/2015.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale, si osserva la sostanziale corrispondenza della sagoma plani-volumetrica e delle partizioni interne rispetto all'elaborato grafico di cui alla SCIA PG 273641-2016 omissis, salvo tolleranze costruttive ai sensi dell'art.- 19bis L.R. 23/2004. e salvo l'adeguamento dei luoghi conseguente alla cessione delle aree mappali 1281 di 352 mq e 1282 di 50 mq. Sul punto si osserva la non corrispondenza rispetto all'elaborato Tav. 5 Planimetria-legittimo-variante SCIA lr 15/2013 PG. 347583/2015.”*

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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo "B".

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 perito risulta che "In data 13/03/2023, la società fallita ha concesso in affitto il ramo d'Azienda alla società *** per la durata di anni 1 fino al 12/03/2024, salvo rinnovo tacito per un uguale periodo. Il corrispettivo complessivo è stato pattuito in 36.000,00 €/anno oltre I.V.A., da corrispondere in canoni fissi mensili dell'importo di 3.000,00 €. La porzione oggetto del contratto è catastalmente censita al foglio 31 particella 1267 sub 3, con possibilità di posteggio nell'area posta a nord (porzione sub. 2 - 3 e 5)."

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L'edificio del tipo "classico capannone", ha struttura prefabbricata a travi e pilastri, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017. A servizio dell'immobile principale vi è un'area parcheggio - deposito sul lato autostrada.

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 della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, foglio 31:

- **Particella 1267 sub. 2** via della Salute n. 83/2 Piano T Dati di classamento - Rendita Euro 3.970,00 Zona censuaria 2, Categoria D/7.
- **Particella 1268 sub 2** via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 1719. E' compresa la comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/5 (un quinto) dell'area adibita a viabilità privata asfaltata distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 31 particella 1268 sub 1 via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 714.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Dott. Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta Autorizzazione all'uso PG 96620-1997 Cogeì Costruzioni via della salute n. 83 richiesta di autorizzazione all'uso di unità immobiliare ad uso produttivo (numero civ. dich: 82)
- SCIA a sanatoria lr 15/2013 PG 140106/2015 - non residenziale Marchi Impianti srl via della salute n. 83 - per opere realizzate ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera "g" della legge 15/2013, consistenti in frazionamento di unità immobiliare e relative opere di manutenzione straordinaria senza cambio d' uso, messa in sicurezza vulnerabilità sismiche edifici prefabbricati edificio/unità ad uso 2b piano terra interno 0
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 18092-2015 Via della salute n. 81. Marchi Impianti Srl.



- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 180525/2015 Marchi Impianti via della salute n. 83 piano t - deposito progetto strutturale a titolo edilizio scia di ristrutturazione edilizia e contestuale nomina del collaudatore per opere consistenti in ristrutturazione edilizia aumento di superficie utile entro sagoma in edificio non residenziale piano terra e primo.
- Deposito progetto impianti d.m. 37/08 PG 194665/2015 - Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 piano t deposito progetto impianti termo idrico sanitario in merito alla ristrutturazione edilizia.
- SCIA lr 15/2013 PG 196984/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere da realizzare di ristrutturazione edilizia consistente in aumento della superficie utile entro sagoma e frazionamento ai sensi dell’art. 32 comma 1 lettera "g" l. r. 15/2013 edificio ad uso magazzino e produzione;
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 330151/2015 – Marchi Impianti via della salute n. 83 sismica - deposito progetto strutturale a titolo edilizio rif. pg 196984/2015 e variante sostanziale al deposito progetto strutturale pg 180525/2015 per opere consistenti in realizzazione di nuovo soppalco in unità immobiliare al piano terra;
- SCIA lr 15/2013 PG. 347583/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere di variante in corso d' opera - aumento di superficie utile entro sagoma nell' unità immobiliare ad uso 2a. piano terra e primo;
- Dichiarazione conformità impianti PG. 399000/2015.
- CCEA parziale PG 340448/2016 - l.r. 15/2013 - Marchi Impianti via della salute n. 83/2 interno 0 per n. 2 unità immobiliari sub. 2 e sub. 3 ad uso magazzino e produttivo, piano terra e primo. - riferimento ultima pratica pg 273641 del 12 agosto 2016. ultima variante alla scia pg 196984/2015.
- Permesso di costruire a sanatoria lr 15/2013 PG 465982/2018 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 piano t per opere da sanare realizzazione di recinzione, stesa di ghiaia pozzetti a caditoia e nuova costruzione di depositi a cielo aperto;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Prima di entrare nel merito alla corrispondenza ai titoli abilitativi è necessario premettere quanto segue: Nell’ambito dell’Autorizzazione all’uso PG. 96620/1997, risulta una cessione aree ai sensi dell’ex art. 8 della Legge 765/1967 (allegato <D>) e la conseguente acquisizione al patrimonio comunale dei mappali 1281 di 352 mq e 1282 di 50 mq. La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall’amministrazione comunale, si osserva la sostanziale corrispondenza della sagoma plani-volumetrica e delle partizioni interne rispetto all’elaborato grafico di cui alla SCIA PG 273641-2016 e omissis, salvo tolleranze costruttive ai sensi dell’art.- 19bis L.R. 23/2004. e salvo l’adeguamento dei luoghi conseguente alla cessione delle aree mappali 1281 di 352 mq e 1282 di 50 mq. Sul punto si osserva la non corrispondenza rispetto all’elaborato Tav. 5 Planimetria-legittimo-variante SCIA lr 15/2013 PG. 347583/2015.”*

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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo “C”.

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 perito risulta che “In data 20/05/2016 la società ha concesso in locazione alla società “omissis” per la durata di 9 anni a decorrere dal 01/06/2016 e fino al 12/03/2025 con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 9 anni, al corrispettivo complessivo di 3.000,00 €/mese oltre iva, la porzione di capannone catastalmente censita al foglio 31 particella 1267 sub 2 con annessa area esclusiva a sud e diritto di accesso



sulla strada interna presente a nord della particella 1268. Completa la locazione un'area posta a sud del complesso adibita ad esposizione gru (circa 2.100 mq misura reperita dal contratto, indicata in 1.233 mq quale zona a deposito nella PdC a sanatoria PG. 465982/2018 - da rilievo 1775 mq) parte della particella 1268 (si segnala che il contratto di locazione indica erroneamente la mappale 734).”

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L'edificio del tipo “classico capannone”, ha struttura prefabbricata a travi e pilastri, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017.

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 della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, **foglio 31:**

- **Particella 1267 Sub.5** via della Salute n. 83 Piano T Dati di classamento Rendita Euro 840,00 Zona censuaria 2, Categoria D/7;

E' compresa la comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/5 (un quinto) dell'area adibita a viabilità privata asfaltata distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 31 particella 1268 sub 1 via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 714.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Dott. Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta Autorizzazione all'uso PG 96620-1997 Cogeì Costruzioni via della salute n. 83 richiesta di autorizzazione all'uso di unità immobiliare ad uso produttivo (numero civ. dich: 82)
- SCIA a sanatoria lr 15/2013 PG 140106/2015 - non residenziale Marchi Impianti srl via della salute n. 83 - per opere realizzate ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera "g" della legge 15/2013, consistenti in frazionamento di unità immobiliare e relative opere di manutenzione straordinaria senza cambio d' uso, messa in sicurezza vulnerabilità sismiche edifici prefabbricati edificio/unità ad uso 2b piano terra interno 0
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 18092-2015 Via della salute n. 81. Marchi Impianti Srl.
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 180525/2015 Marchi Impianti via della salute n. 83 piano t - deposito progetto strutturale a titolo edilizio scia di ristrutturazione edilizia e contestuale nomina del collaudatore per opere consistenti in ristrutturazione edilizia aumento di superficie utile entro sagoma in edificio non residenziale piano terra e primo.
- Deposito progetto impianti d.m. 37/08 PG 194665/2015 - Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 piano t deposito progetto impianti termo idrico sanitario in merito alla ristrutturazione edilizia.
- SCIA lr 15/2013 PG 196984/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere da realizzare di ristrutturazione edilizia consistente in aumento della superficie utile entro sagoma e frazionamento ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera "g" l. r. 15/2013 edificio ad uso magazzino e produzione;
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 330151/2015 – Marchi Impianti via della salute n. 83 sismica - deposito progetto strutturale a titolo edilizio rif. pg 196984/2015 e variante



sostanziale al deposito progetto strutturale pg 180525/2015 per opere consistenti in realizzazione di nuovo sopralco in unità immobiliare al piano terra;

- SCIA lr 15/2013 PG. 347583/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere di variante in corso d' opera - aumento di superficie utile entro sagoma nell' unità immobiliare ad uso 2a. piano terra e primo;
- Dichiarazione conformità impianti PG. 399000/2015.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “*Prima di entrare nel merito alla corrispondenza ai titoli abilitativi è necessario premettere quanto segue:*

1) Allo stato non risulta richiesta l’agibilità del sub. 5;

2) Nell’ambito dell’Autorizzazione all’uso PG. 96620/1997, risulta una cessione aree ai sensi dell’ex art. 8 della Legge 765/1967 (allegato <D>) e la conseguente acquisizione al patrimonio comunale dei mappali 1281 di 352 mq e 1282 di 50 mq. La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall’amministrazione comunale, si osserva la sostanziale corrispondenza della sagoma plani-volumetrica e delle partizioni interne rispetto all’elaborato grafico di cui alla SCIA PG 273641-2016 omissis, salvo tolleranze costruttive ai sensi dell’art.- 19bis L.R. 23/2004. e salvo l’adeguamento dei luoghi conseguente alla cessione delle aree mappali 1281 di 352 mq e 1282 di 50 mq. Sul punto si osserva la non corrispondenza rispetto all’elaborato Tav. 5 Planimetria-legittimo-variante SCIA lr 15/2013 PG. 347583/2015”.

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 oggetto della presente procedura 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 perito risulta che l’immobile è libero.

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L’edificio del tipo “classico capannone”, ha struttura prefabbricata a travi e pilastri, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017. A servizio dell’immobile principale vi è un’area a parcheggio.

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 della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, foglio 31:

- **Particella 1267 Sub. 4** via della Salute n. 83 Piano T-1 Dati di classamento Rendita Euro 6.840,00 Zona censuaria 2, Categoria D/7;
- **Particella 1268 sub 3** via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 224.



E' compresa la comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/5 (un quinto) dell'area adibita a viabilità privata asfaltata distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 31 particella 1268 sub 1 via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 714.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Dott. Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta Autorizzazione all'uso PG 96620-1997 Cogei Costruzioni via della salute n. 83 richiesta di autorizzazione all'uso di unità immobiliare ad uso produttivo (numero civ. dich: 82)
- SCIA a sanatoria lr 15/2013 PG 140106/2015 - non residenziale Marchi Impianti srl via della salute n. 83 - per opere realizzate ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera "g" della legge 15/2013, consistenti in frazionamento di unità immobiliare e relative opere di manutenzione straordinaria senza cambio d' uso, messa in sicurezza vulnerabilità sismiche edifici prefabbricati edificio/unità ad uso 2b piano terra interno 0
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 18092-2015 Via della salute n. 81. Marchi Impianti Srl.
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 180525/2015 Marchi Impianti via della salute n. 83 piano t - deposito progetto strutturale a titolo edilizio scia di ristrutturazione edilizia e contestuale nomina del collaudatore per opere consistenti in ristrutturazione edilizia aumento di superficie utile entro sagoma in edificio non residenziale piano terra e primo.
- Deposito progetto impianti d.m. 37/08 PG 194665/2015 - Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 piano t deposito progetto impianti termo idrico sanitario in merito alla ristrutturazione edilizia.
- SCIA lr 15/2013 PG 196984/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere da realizzare di ristrutturazione edilizia consistente in aumento della superficie utile entro sagoma e frazionamento ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera "g" l. r. 15/2013 edificio ad uso magazzino e produzione;
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 330151/2015 - Marchi Impianti via della salute n. 83 sismica - deposito progetto strutturale a titolo edilizio rif. pg 196984/2015 e variante sostanziale al deposito progetto strutturale pg 180525/2015 per opere consistenti in realizzazione di nuovo soppalco in unità immobiliare al piano terra;
- SCIA lr 15/2013 PG. 347583/2015 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 – per opere di variante in corso d' opera - aumento di superficie utile entro sagoma nell' unità immobiliare ad uso 2a. piano terra e primo;
- Dichiarazione conformità impianti PG. 399000/2015.
- SCIA lr 15/2013 PG 273641/2016 - non residenziale Marchi Impianti Locali Viessmann srl, via della salute n. 83 interno 0- per opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche estetiche e frazionamento in edificio/unità ad uso 2b e 2a terra
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture PG 63494/2017 - Viessmann srl via della salute n. 83 sismica - e contestuale nomina del collaudatore ing. Cristina Mazzette per opere consistenti in aperture varchi (interventi locali) e nuova struttura in acciaio in edificio industriale situato al piano terreno interno;
- SCIA lr 15/2013 n. 70989/2017 - non residenziale – Viessmann srl via della salute n. 83 interno 0 - S.C.I.A. lr 15/2013 - non residenziale per opere da realizzare di ristrutturazione edilizia consistenti in creazione di nuova su entro sagoma e volume e mutamento di destinazione d'uso da uso 2b ad uso 2a in unità ad uso 2b piano terra/1°;
- SCIA l.r. 15/2013 RG 174109/2018 - non residenziale - Viessmann srl via della salute n. 83 interno 0- per opere da realizzare di ristrutturazione edilizia consistenti in modeste variazioni alla distribuzione interna e creazione di foro in parete per ventilazione permanente di locale tecnico in unità ad uso 2a piano terra/1;
- Progetto impianti meccanici PG. 377524/2019 Viessmann srl via della salute n. 83.
- Progetto impianto elettrico PG. 377534/2019 Viessmann srl via della salute n. 83.



- CCEA ordinaria PG 67102/2020 l.r. 15/2013 - deposito agibilità Viessmann srl via della salute n. 83 interno 0 per n.1 unità immobiliari sub. 4 ad uso 2a piano terra - riferimento ultima pratica pg 174109/2018.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Prima di entrare nel merito alla corrispondenza ai titoli abilitativi è necessario premettere quanto segue: Nell’ambito dell’Autorizzazione all’uso PG. 96620/1997, risulta una cessione aree ai sensi dell’ex art. 8 della Legge 765/1967 (allegato <D>) e la conseguente acquisizione al patrimonio comunale dei mappali 1281 di 352 mq e 1282 di 50 mq. La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall’amministrazione comunale, si osserva la sostanziale corrispondenza della sagoma plani-volumetrica e delle partizioni interne rispetto all’elaborato grafico di cui alla omissis e SCIA PG 174109-2018 (Viessmann), salvo tolleranze costruttive ai sensi dell’art.- 19bis L.R. 23/2004. e salvo l’adeguamento dei luoghi conseguente alla cessione delle aree mappali 1281 di 352 mq e 1282 di 50 mq. Sul punto si osserva la non corrispondenza rispetto all’elaborato Tav. 5 Planimetria-legittimo-variante SCIA l.r 15/2013 PG. 347583/2015”.*

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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo “D”.

CONFORMITA’ DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta “La società ha concesso in locazione alla società “omissis” per la durata di 6 anni a decorrere dal 01/06/2016 e fino al 12/06/2022 con rinnovo tacito di 6 in 6 anni, al corrispettivo di 2.900,00 €/mese oltre iva, la porzione di capannone catastalmente censita al foglio 31 particella 1267 “ex” sub 1 (ora sub. 4) con annessa area esclusiva a sud ad uso posteggio facente parte della particella 1268 (di mq. 312 da contratto, indicati in circa 291 nel PdC a sanatoria PG. 465982/2018 quali posteggi - da rilievo 257 mq).

Completa la locazione l’area pertinenziale dell’unità sub. 4 posta a sud, est e nord del complesso.”

LOTTO 5

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Area esterna usata prevalentemente a parcheggio e a deposito sul lato autostrada.

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 della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, **foglio 31:**



- **Particella 1268 sub 4** via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 2646;
- **Particella 1268 sub 5** via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 1319;

Catasto terreni del suddetto Comune al **foglio 31**:

- **Particella 1373** Semin Arb cl 1 sup mq. 71 RD euro 0,96 RA euro 0,48;
- **Particella 1374** Semin Arb cl 1 sup mq. 2.315 RD euro 31,32 RA euro 15,54.

E' compresa la comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/5 (un quinto) dell'area adibita a viabilità privata asfaltata distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 31 particella 1268 sub 1 via della Salute snc Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 714.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Dott. Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualificato negli anni 2015-2017, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire a sanatoria Ir 15/2013 PG 465982/2018 - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 piano t per opere da sanare realizzazione di recinzione, stesa di ghiaia pozzetti a caditoia e nuova costruzione di depositi a cielo aperto;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“In relazione al Permesso di Costruire a sanatoria con opere PG. 465982/2018, riferito alla “realizzazione di passo carraio, recinzione, depositi e la relativa messa a dimora della vegetazione”, si osserva che la sanatoria prevede le seguenti opere che non risultano realizzate:*

- *Realizzazione di un'aiuola al fine di limitare il passaggio conforme ai regolamenti esistenti ovvero a ml 12,00 rispetto al limite della via Persicetana.*
- *Demolire la recinzione e realizzare un'aiuola per avere migliore visibilità al momento dell'immissione sulla via Della Salute.*
- *Delimitazione del deposito di materiale edili con siepe di biancospino;*
- *Delimitazione degli altri due depositi con ritti in metallo H 60 e catenella.*
- *Nella zona adibita a garage all'aperto, e nei parcheggi privati, è prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto di specie autoctone e previste dal regolamento comunale, nella quantità sufficiente per ombreggiare in modo quasi completo gli interi parcheggi; ovvero quanto prevede il regolamento del verde comunale”.*

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 perito risulta **“Locazione alla società “omissis” di porzione terreno particella 1268.**

La società ha concesso in locazione alla società “omissis” porzione del terreno particella 1268 (3.100 mq da contratto - indicati in circa 2.370 nella PdC a sanatoria PG. 465982/2018 quali zona da adibire a garage a cielo aperto – circa 2.646 mq catastali) per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/04/2021 per terminare il 01/03/2027, con possibilità di rinnovo tacito di sei anni in sei anni, a meno che una delle parti non dia disdetta all'altra, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R., almeno dodici mesi prima della scadenza naturale o degli eventuali rinnovi. Si segnala che il contratto di locazione indica erroneamente la locazione del mappale 734 anziché porzione della particella 1268.

Locazione alla società “omissis” di porzione terreno particella 734 ora parte mappale 1374.

In data 02/01/2020 la società ha concesso in locazione alla società “omissis” per la durata di 6 anni a decorrere dal 02/01/2020 con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, al corrispettivo complessivo di



3.000,00 €/anno oltre iva, porzione di terreno particella 734 per 900 mq. La planimetria allegata al contratto di locazione perimetra un'area decisamente superiore ai 900 mq indicati (sup catastale del mappale 734 = 2.386 mq) ed altresì indica l'accesso dal mappale 1254 di cui non si ha riscontro se non meramente progettuale (proprietà terza al presente procedimento). Di fatto l'accesso avviene attraverso la viabilità a "fondo bianco" passante a sud della particella 1268."

LOTTO 8

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono contenute all'interno di un palazzo di recente costruzione denominato "Imola Forum" posto in via Ugo Lambertini n.6. Il locale ufficio sub. 57 è posto al piano quinto con tipologia open space. Completa la proprietà il posto auto coperto ubicato al secondo piano interrato.

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 della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati Imola

Ordine	Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Sup totale	Sup escluse aree scoperte	Rendita
1	115	1210	57	VIA UGO LAMBERTINI SNC	A/10	2	2	48	48	686,89
2	115	1210	127	VIA UGO LAMBERTINI SNC	C/6	3	23	24		99,78

Il perito stimatore evidenzia: "In relazione ai titoli catastali disponibili si osserva la sostanziale **conformità**, salvo una lieve differenza sull'indicazione dell'altezza interna."

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Denuncia di Inizio Attività n.142 depositata in data 26/02/2003 al prot. 9612, quale cosiddetta "superdia" per la costruzione dell'intero fabbricato;
- Denuncia di Inizio Attività n.8 depositata in data 09/01/2006 al prot. 692, con integrazione del 18/04/2006;
- Denuncia di Inizio Attività n.129 depositata in data 25/02/2009 al prot. 9278;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità richiesta in data 10/10/2006 prot. 53611, attestata per conclusione del procedimento in data 19/08/2009 con prot. 41635;
- Conclusione del procedimento prot. 41365 atto n. 165/2009.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale (solo l'ultimo in ordine cronologico e l'agibilità), si osserva la sostanziale corrispondenza rispetto all'elaborato grafico di cui alla Denuncia di Inizio Attività prot 9278/2009, salvo le tolleranze edilizie ai sensi della L.R. 23/2004."

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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo "C".



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 perito risulta che l'immobile è libero da cose e/o persone e sullo stesso non gravano contratti registrati.

Bologna li 27 marzo 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Francesco Veronesi

