



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **163/2019** R.G.E.

Promossa da:

Banca di Imola Spa

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 25 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Fabio Cosenza**,

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

13 giugno 2024

per il lotto unico ad ore **10.10**

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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 174.000,00

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 Emilbanca – Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN

IT70 W070 7202 4110 0000 0428 108

di di una somma pari al **30%** 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. Giovanna Markt tel. 051/331372.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 24 ottobre 2023)



Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione cielo/terra di edificio residenziale, costituito da una unità immobiliare posta al piano terreno e primo e completano il compendio una corte di pertinenza. Immobile sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) in via Caduti del Lavoro n.21.

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 San Giovanni in Persiceto, foglio **90**:

- particella **20**, sub. **10**, via Caduti del Lavoro n.21, p. T-1-2, cat. A/7, classe 1, vani 6,5, Superficie Catastale Totale 135 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 135 mq., rendita catastale Euro 973,52 (*Deriva dalla soppressione sub. 4*).
- particella **20**, sub. **9**, via Caduti del Lavoro n.21, p. T, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq., Superficie Catastale Totale 15 mq., rendita catastale Euro 54,23 (*Deriva dalla soppressione sub.5*)
- particella **2397**, sub. **1**, via Caduti del Lavoro n.21, p. T, BCNC ai subb. 9 e 10 particella 20 (*Deriva dalla soppressione sub.6*)

NORMATIVA URBANISTICA:

Come me attestato dal perito stimatore arch. Roberto Nanetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza edilizia** - Pg.n.4361 del 24.04.1974 - Pratica n.201/1974 - Rilasciata il 12.07.1974 - Per sistemazioni interne, con sostituzione del coperto attualmente in legno, senza variazione di volume, di parte

del fabbricato posto in via A. Costa angolo via Caduti del Lavoro.

- **Conformità edilizia e agibilità** - Pg.n. 115/AB del 05.11.1975 Rilasciata, dopo sopralluogo dell'ufficiale sanitario in data 26/11 3 19/12/1975, in data 27.12.1975.

- **Licenza edilizia** - Pg.n.6948 del 17.09.1975 - Pratica n.275/1975 - Rilasciata il 30.12.1975 - Per costruzione di una recinzione al lotto sito in via A. Costa angolo via Caduti del Lavoro.

- **Condono Edilizio** (Legge 47/1985) - Pratica n. C/2471/1987 - PRATICA NON DISPONIBILE in quanto

non in archivio per digitalizzazione - (All.06/D - Comunicazione Ufficio Tecnico)

- **Comunicazione inizio lavori** (Asseverazione art.26 L 47/1985) -Pg.n. 8093 del 01.04.2000 - Pratica

n.U.T. 17/A26 del 05.04.2000 - Manutenzione straordinaria con rifacimento pavimenti, impianti, rivestimenti ed intonaci interni.

- Richiesta di integrazioni - Pg.n.11522 del 10.05.2000: mancanza elaborati grafici. Non sono state reperite

le integrazioni richieste e si può intendere decaduta.

- **Concessione edilizia** - Pg.n.20469 del 29.08.2000 - Pratica n.327/2000 - Rilasciata il 04.04.2001 - Per

eseguire ampliamento e ristrutturazione di fabbricato residenziale in via Caduti del Lavoro n.21.

TITOLO

LEGITTIMO



- **Denuncia inizio lavori:** 05.04.2001 - Pg.n.9139 del 05.04.2001

- Gli elaborati grafici allegati al titolo edilizi sopraccitato non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi

rilevato durante il sopralluogo; le difformità saranno di seguito indicate e specificate.

- Nessuna comunicazione di fine lavori.

- Non è stata rinvenuta, nel materiale inviato dal Comune di San Giovanni in Persiceto, la presentazione di

richiesta di agibilità/abitabilità. **Attualmente l'immobile risulta privo di agibilità/abitabilità.** La richiesta

ed ottenimento dell'agibilità sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 08.10.2019) è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (Stato legittimo: Concessione*

edilizia - Pg.n.20469 del 29.08.2000 - Pratica n.327/2000).

Sono state riscontrate alcune difformità, realizzate senza titolo, rispetto a quanto rappresentato nei elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo:

- **al piano terreno:** *è stato riscontrata la demolizione del tramezzo che divideva il bagno dall'antibagno; è stata riscontrata la diversa posizione (piccola traslazione) delle finestre che affacciano sul portico.*

- **al piano primo:** *il previsto terrazzo è stato coperto, in difformità dal titolo edilizio, con una struttura lignea ed un manto di copertura in laterizio ed è stata, inoltre realizzata una chiusura verticale con vetrate, in parte fisse ed in parte apribili, in legno con vetro camera; la prevista fioriera in muratura non è stata realizzata (aumento di SA).*

- **al piano primo:** *è stato realizzato un accesso (botola con scala retrattile) al sottotetto non abitabile; dai titoli edilizi $h_{max} < m.1,80$*

Il sottotetto non è stato possibile visionarlo durante il sopralluogo.

Il Ctu non considererà tale spazio nella propria valutazione.

Nell'area cortiliva di pertinenza è stata - realizzata, senza titolo, una casetta porta attrezzi in legno - non possibile visionarne l'interno - di dimensioni esterne m.2.60x2.52 ed altezza max, al colmo, di m.2.37. Allo stato attuale della normativa vigente la realizzazione della casetta risulta insanabile e sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il ripristino, con demolizione del manufatto, dello stato dei luoghi.

Sono state riscontrate, inoltre durante il sopralluogo, alcune difformità dimensionali che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004.

* * *

Viste le difformità riscontrate, in sede sopralluogo, in particolare la realizzazione della copertura, della chiusura del terrazzo e dell'eliminazione della fioriera che richiedono una serie di verifiche progettuali particolari sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario procedere alla verifica se esista o meno la

possibilità di sanatoria in merito alle difformità sopra descritte incaricando, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, un Tecnico di fiducia che possa porre in essere tutte le verifiche tecniche e documentali necessarie al caso: verifica della superficie utile (SU) totale dell'edificio esistente e verificare la possibilità, secondo le norme vigenti, di poter realizzare nuova superficie accessoria (attualmente $SA=60\%$ della SU esistente) dovuta alla eliminazione della fioriera; in caso si superasse tale limite necessita verifica della capacità edificatoria del lotto ($0,3 \text{ mq/mq}$) in quanto l'eccedenza sarà da computarsi come nuova SU; la realizzazione della copertura e chiusura della terrazza comporta un nuovo volume costruito e necessita di un rilievo strumentale dello stato attuale dell'edificio e dell'intorno (confini ed edifici limitrofi) per la verifica del rispetto delle distanze



da confini ed edifici confinanti come da norma vigente.

Per quanto riguarda la normativa sismica, visto la realizzazione di una copertura strutturale, necessita la verifica a cura di un Tecnico strutturista a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, che ne asseveri la rispondenza alle norme e che presenti, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, tutte le pratiche necessarie ai relativi depositi.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria (attualmente compresi tra €150,00 ed € 400,00) variabili a secondo il tipo di pratica che il Tecnico strutturista incaricato riterrà necessario presentare. Saranno di conseguenza a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di consolidamento che si dovessero rendere necessari per l'espletamento della pratica sismica.

La sanatoria consisterà nella presentazione a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di una SCIA in sanatoria o di Permesso di Costruire in sanatoria. La scelta del titolo edilizio sarà determinato dal volume in ampliamento: se inferiore dal 20% del volume legittimo sarà sufficiente una SCIA se superiore sarà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire. La sanatoria sarà di tipo giurisprudenziale (LR 23/2004 art.17 c.2) nel caso non fosse possibile il reperimento della doppia conformità (al momento della realizzazione e all'oggi). Le verifiche sopra indicate saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tramite incarico ad un proprio tecnico di fiducia.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria che ammontano attualmente ad € 250,00 per la pratica di SCIA o PdC in sanatoria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno allo stato attuale (LR 23/2004) al doppio degli oneri con un minimo di € 5.000,0 oppure ad una sanzione che può variare da 1.000,00 a 5.000,00 € secondo quanto emergerà dalla verifica, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dello stato dei luoghi come sopra descritto.

** * **

Allo stato attuale non è possibile al CTU, nell'ambito dell'esecuzione, eseguire in modo esaustivo le verifiche sopra indicate e per tale motivo, in via prudenziale, il CTU considererà le difformità (eliminazione fioriera; copertura e chiusura del terrazzo) sopra descritte NON SANABILI e di conseguenza si dovrà procedere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

** * **

Discorso a parte per le difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare (rappresentate nel rilievo sommario - All.07) che risultano essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria che ammontano attualmente ad € 250,00 per la pratica di SCIA in sanatoria. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno allo stato attuale (LR 23/2004) ad una cifra che potrà variare da 1.000,00 a 5.000,00 €.

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

** * **

Sarà necessario, dopo la presentazione del titolo in sanatoria e degli eventuali ripristini, dell'aggiornamento presso l'Agenzia per il Territorio, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, delle posizioni catastali (difformità precedentemente descritte) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per il Docfa ed € 150,00 per il Tipo Mappale) e



delle eventuali sanzioni ora non individuabili e quantificabili che potrebbe infliggere all'Agenzia delle Entrate; sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà poi necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, presentare la richiesta per la Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEEA) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente circa € 120,00). Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutte le verifiche tecniche ed impiantistiche che si dovessero rendere necessarie per la corretta presentazione; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di adeguamento all'immobile che si dovessero rendere necessari per ottenere tutte le certificazioni propedeutiche alla presentazione della SCCEA; sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico ad Tecnico abilitato che esegua un dettagliato rilievo dell'unità immobiliare, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione di tutti gli elaborati, che presenti i titoli abilitativi e gli aggiornamenti catastali necessari

alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, che provveda alla presentazione dell'aggiornamento della SCCEA; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali del tecnico incaricato.

* * *

Nella valutazione del presente immobile il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dello stesso.

L'abbattimento del valore di mercato determinato (base d'asta) tiene in debito conto anche quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)”

Con integrazione di perizia depositata in data 24 ottobre 2023 il perito stimatore ha fatto ulteriori precisazioni rispetto alla perizia già depositata in data 24 dicembre 2019: “Dall’accesso atti presso gli Archivi del Comune di San Giovanni in Persiceto, confermato quanto già reperito dal CTU nell’accesso atti del 2019, è stato confermato quanto già esplicitato in premessa, la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria:

- In data 22.05.2023 la Sig.ra (Soggetto esecutato) presentava, quale proprietaria, per conto dell’Assegnataria Sig.ra (alla data versata esclusivamente la cauzione/acconto) una pratica edilizia (SCIA in Sanatoria con opere - PG. 20874 del 22.05.2023 – pratica n. 289/2023/SUE) presso il Comune di San Giovanni in Persiceto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. (NUOVO STATO LEGITTIMO)
- In data 16.06.2023 la Sig.ra (Soggetto esecutato) presentava, quale proprietaria, per conto dell’Assegnataria Sig.ra (alla data versata esclusivamente la cauzione/acconto) l’integrazione di documentazione (pg 25399 del 16.06.2023) alla SCIA in Sanatoria con opere (PG. 20874 del 22.05.2023) presso il Comune di San Giovanni in Persiceto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Si segnala che la presentazione è avvenuta in data successiva alla scadenza dei termini per il pagamento del saldo per l’aggiudicazione.

- In data 23.05.2023 il Tecnico, Geom., incaricato dal Soggetto Esecutato, Sig.ra , presentava all’Agenzia per il Territorio la variazione catastale (Variazione del 23/05/2023 Pratica n. BO0065233 in atti dal 24/05/2023 ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n. 65233.1/2023), derivante dalla presentazione del titolo in sanatoria.

Tale presentazione ha determinato un nuovo accatastamento, con la conseguente soppressione dei precedenti subalterni che individuavano il compendio oggetto di pignoramento e la creazione di nuovi



subalterni che rispecchiano la situazione dopo la presentazione dei sopra indicati titoli edilizi.

Le variazioni si possono così sintetizzare:

Foglio 90

mapp. 20 sub.4 – Soppresso – sostituito da mapp.20 sub.10 (appartamento)

mapp.20 sub.5 – soppresso – sostituito da mapp.20 sub.9 (posto auto coperto)

mapp.20 sub.6 – soppresso – sostituito da mapp.2397 sub.1 (corte- BCNC ai subb. 9 e 10 particella 20)

Si segnala:

- *Il bene - foglio 90 part.20 sub.5 – autorimessa - a seguito di lavori di ristrutturazione (C.E. n.00/327 del 02.04.2001) è stato demolito e non più ricostruito; situazione già riscontrata e presente al sopralluogo 08.10.2019 e già segnata in perizia dal CTU.*

Il CTU visto il materiale reperito, effettuato un ulteriore sopralluogo, sentito il Tecnico incaricato dal Soggetto esecutato per la pratica in sanatoria ed avuto un incontro/confronto con il Tecnico del SUE del Comune di San Giovanni in Persiceto segnala:

- *La sanatoria con opere, e successiva integrazione, legittima le difformità già riscontrate ed evidenziate in sede di perizia dal CTU nel 2019; inoltre prevede la realizzazione di un setto murario nel bagno al piano terreno per la realizzazione di un antibagno (attualmente non ancora realizzato, validità del titolo anni tre).*
Con l'attuale titolo viene rappresentato anche il sottotetto (ispezionabile e non abitabile); già presente nel 2019 ed anche nel sopralluogo dell'ottobre 2023 non ispezionabile.
- *La classificazione catastale, la consistenza e la rendita degli immobili sono, a seguito delle operazioni sopra descritte, mutate ed in particolare: dalla originaria classe A4 (abitazioni di tipo popolare) si è accatastato in classe A7 (abitazioni in villino); la rendita, per l'unità immobiliare, passa da € 348,61 ad € 937,32; la consistenza passa da numero 5 vani a numero 6,5 vani. Viene inserito nelle planimetrie catastali anche il sottotetto non abitabile.*

A seguito del sopralluogo (effettuato in data 03.10.2023) si è riscontrato che pur presentato un titolo a sanatoria sono emerse alcune difformità tra quanto legittimato e quanto presente nello stato dei luoghi, per la precisione:

- *La facciata, originariamente finita ad intonaco (come visibile nella documentazione fotografica allegata all'elaborato peritale del 2019), è stata oggetto di un completo rifacimento e realizzata con una finitura a listelli tipo mattone faccia vista di colore chiaro. Tale intervento è stato realizzato nelle more della stesura della perizia del dicembre 2019 ed i tempi intercorsi per le varie operazioni procedurali e non è stata successivamente inserita nel titolo a sanatoria presentato nel maggio 2023.*
La difformità sarà sanabile, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una CILA a sanatoria per opere di manutenzione straordinaria. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria all'Amministrazione Comunale e che ammontano attualmente a circa 100,00 €. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno allo stato attuale (LR 23/2004) ad una sanzione minima di 1.000,00 €.
- *La cantina realizzata al piano primo, in sostituzione della camera (con affaccio sul sanato terrazzo coperto) è al momento del sopralluogo **oggetto di un uso incongruo e non possibile**; è tutt'ora ancora utilizzata come camera e visto il titolo edilizio presentato è ammesso esclusivamente l'uso a cantina."*

*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 7 gennaio 2024: "L'unità immobiliare risulta stabilmente occupata dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare e adibita ad abitazione principale degli stessi. Nelle more del procedimento la figlia ha spostato la residenza in altro luogo".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Giovanna Markt.

Sasso Marconi (Bo), lì 14 febbraio 2024

DAL NOTAIO

Dott. Fabio Cosenza - firma digitale

