



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **219/2022** R.G.E.

Promossa da:

APORTI S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 22 febbraio 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. Bolognesi Fabio**

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

25 giugno 2024

per il lotto unico ad 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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 205.000,00

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 IT72 C070 7202 4110 0000 0737 420**

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. Flavia Mazzagardi TEL 051/392237.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 12 maggio 2023)



Piena proprietà di un compendio immobiliare, composto da un fabbricato ad uso abitativo del tipo villetta isolata e fabbricati accessori ad uso magazzini e depositi, oltre ad area di proprietà esclusiva di sedime dei fabbricati e circostante della superficie catastale di mq.3.453,00, il tutto sito in Comune di Marzabotto (Bo), frazione Pian di Venola, località Gabellina di Venola, via Palmiro Togliatti n.6 (già via Porrettana Sud n.73/2).

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 Marzabotto (Bo):

Foglio 55

-Mapp.290 Sub.1, Via Sperticano, P.T., Cat.C/6, Cl.2, Consistenza mq.96 Superficie Catastale mq.96 Rendita €.406,56 (autorimessa);

-Mapp.290 Sub.2, Via Porrettana Sud n.73/2, S1-T-1-2, Cat.A/7, Cl.U, Cons.10,5vani, Sup.Cat.280, mq. Totale escluse aree scoperte 267mq., Rendita Catastale €.1.084,56 (Appartamento piani S1 - T-1-2);

-Mapp.290 Sub.3, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T. Cat.C/6, Cl.3 Consistenza mq.40, Superficie Catastale mq.40, Rendita €.198,32 (autorimessa);

-Mapp.290 Sub.4, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T. Cat.C/2,, Cl.3, Consistenza mq.25, Superficie Catastale mq.30, Rendita €.103,29 (magazzino);

-Mapp.290 Sub.5, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T. ,Cat.C/2, Cl.2 Consistenza mq.104, Superficie Catastale mq.102, Rendita €.365,24 (magazzino);

-Mapp.290 Sub.6, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T., Cat.C/2, Cl.2 Consist. mq.15, Superficie Catastale mq.18, Rendita €.52,68 (magazzino);

-Mapp.290 Sub.7, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T., Cat.C/2, Cl.1, Consistenza mq.24, Superficie Catastale mq.27, Rendita €.71,89 (magazzino);

-Mapp.290 graffato con Mapp. 344 Sub.8, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T. Cat.C/2, Cl.2, Consistenza mq.90, Superficie Catastale mq.92, Rendita €.316,07 (magazzino) **NB. Mapp. 344 soppresso.**

Catasto Terreni

L'area di sedime e circostante i fabbricati è identificata al Catasto Terreni del Comune di Marzabotto al:

Foglio 55 Particella 290 ENTE URBANO are 34 ca 53

Il perito precisa altresì: **“il Sub.8 Foglio 55 Mapp.290 graffato con il 344 è in Ditta all'Eredità Giacente di **** Proprietà 1/1 ed al DEMANIO DELLO STATO per porzione di area di mq. ** Proprietà 1/1.”**

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Stefano Masotti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: “Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 e sue modifiche ed integrazioni le opere inerenti la costruzione dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima sono **posteriori al 1° settembre 1967.**

Fabbricati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:



***Licenza di costruzione** n.41/72 registrato al Protocollo n.2765 il 19/10/1972, rilasciata in data 23 giugno 1972 per nuova costruzione di un fabbricato da adibire ad abitazione;

* **Licenza di costruzione** n.59/72 registrato al Protocollo n.5171 il 29/05/1972, rilasciata in data 20 ottobre 1972 Variante alla licenza n. 41/72;

***Licenza di costruzione** n.61/77 registrato al Protocollo n.1831 il 20/06/1977, rilasciata in data 30 luglio 1977 Ampliamento per locale ad uso magazzino;

***Concessione di costruzione** n.36/80 registrato al Protocollo n.1090 il 25/02/1980, rilasciata in data 12 giugno 1980, Variante alla licenza di costruzione n. 61/77;

Concessione Edilizia in Sanatoria L 47/85 art.35 N.231 acquisita al Protocollo n.2044 del 01/04/1986 rilasciata in data 29/02/1996, relativa a piccoli fabbricati ad uso deposito;

***Domanda** Prot.N.2435 del 16/04/1986, Pratica n.60/86 tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per nuova costruzione ad uso ricovero automezzi ed attrezzi. Domanda respinta poiché in contrasto con le Norme di attuazione Del PRG art.29 _ “Zone speciali H per attrezzature a verde privato”;

***Ordinanza di Sospensione N.48 Prot.N.5728 del 29/05/2012** per la realizzazione di fabbricati abusivi come da segnalazione del Servizio Intercomunale Polizia Municipale Comuni di Marzabotto e Vergato rispettivamente per:

A) costruzione realizzata in mattoni di calcestruzzo e cemento, di forma irregolare utilizzata come magazzino e deposito di materiale vario, dotata di acqua e luce e di porte e finestre divisa all’interno in piccoli ambienti (n. 3 vani) di cui un bagno. La copertura è in travi in ferro con sopra appoggiati tavoloni, sulla parte superiore vi è la presenza di onduline in eternit;

B) presenza di pensilina utilizzata precedentemente per la distribuzione di nafta, di dimensioni di m. 5,00 x 4,00 metri circa avente un’altezza di m. 6,00 sostenuta da due piloni in ferro e la copertura formata da pali in ferro con sopra tettoia in eternit.

C) costruzione di mattoni di calcestruzzo e cemento armato in parte aperta e in parte in muratura adibita a magazzino con deposito mezzi. La copertura è in onduline in eternit ed è sorretta da pali in ferro e in travi di cemento armato. La parte costruita in muratura è dotata di n. 4 aperture di cui 2 sollevate da terra mentre la parte aperta è chiusa con lamiera;

D) presenza di alcune tettoie in lamiera adibite a box per animali ed un ulteriore tettoia con posizionata all’interno una baracca da cantiere in metallo;

Il tutto in località Pian di Venola, Via Togliatti n.6 nel territorio del Comune di Marzabotto e dalla quale risulta che responsabile del presunto abuso è del signor ***;

Comunicazione di Abuso Edilizio Art. 23 Comma 2 LR N. 23/2004 Prot. N. 12133

Tipo di infrazione: Esecuzione di lavori in assenza di permesso di costruire.

Norma violata: Art. 31 del DPR 380/2001 sanzionato all’art. 44 Art. 14 LR n.23 del 21/10/2004.

Tipologia dell’abuso: realizzazione sull’area di proprietà del signor ***, censita al F55 Mapp. 290 Frazione Pian di Venola del Comune di Marzabotto, di opere e manufatti, all’interno dell’area di proprietà, che si estende oltre il fabbricato residenziale, in direzione del Torrente Venola, con presenza di baracche, tettoie e costruzioni. L’area interna a cui si accede attraverso un cancello a due ante in ferro, è divisa dal fabbricato principale e del giardino adiacente l’abitazione, con una recinzione in rete metallica plastificata. Degli accertamenti effettuati veniva redatto il verbale di sopralluogo completo di rilievi fotografici e planimetrici.

Opere meglio descritte:

A) una costruzione realizzata in mattoni di calcestruzzo e cemento, di forma irregolare, utilizzata come magazzino e deposito di materiale vario riguardante l’attività di “opere e lavori stradali” esercita dal signor***, figlio del Sig. ***. La costruzione, dotata di acqua e luce, porte di accesso e finestre, è divisa all’interno in piccoli ambienti (n. 3 vani) di cui uno adibito a bagno. La copertura è in travi in ferro con assito in tavoloni in legno ed onduline in Eternit. Su alcune parti del tetto sono presenti fogli di carta catramata. Nei pressi della struttura è presente una pesa ormai in disuso da anni.

B) una pensilina utilizzata fino agli anni 1973/1974 per l’attività di distribuzione privata di carburanti. La pensilina di dimensioni di m.5,00 x m.4 circa avente un’altezza di m. 6,00 circa, è sostenuta da due piloni in



ferro e la copertura della stessa è costituita da travi in ferro lastre in eternit. Al di sotto della stessa sono depositati bidoni, bancali in legno e materiale vario.

C) un cassone di autocarro dismesso coperto con un telone di plastica utilizzato come deposito di materiale vario.

D) una costruzione di mattoni di calcestruzzo e cemento armato. La costruzione è in parte aperta ed in parte in muratura ed è adibita a magazzino/deposito per mezzi, bancali e attrezzature per l'attività di lavorazione del legname. La copertura è in onduline in Eternit ed è sorretta da pali in ferro e in travi in cemento armato. La parte costruita in muratura è dotata di aperture per l'accesso e finestre. In parte la costruzione è chiusa con lamiera in ferro.

E) alcune tettoie in lamiera adibite a box per animali ed un'ulteriore tettoia posta sopra una baracca da cantiere in metallo.

***Ordinanza N.37 per la Completa Demolizione Prot.N.2097 del 15/02/2013** in merito alle opere eseguite in assenza di titolo edilizio e sotto descritte:

In data 23/05/2012 con Prot.n.5520 è pervenuta la segnalazione dal Servizio Intercomunale Polizia Municipale Comuni di Marzabotto e Vergato, nella quale si segnalava:

A) costruzione realizzata in mattoni di calcestruzzo e cemento, di forma irregolare utilizzata come magazzino e deposito di materiale vario, dotata di acqua e luce e di porte e finestre divisa all'interno in piccoli ambienti (n.3 vani) di cui un bagno. La copertura è in travi in ferro con sopra appoggiati tavoloni, sulla parte superiore vi è la presenza di onduline in Eternit;

B) presenza di pensilina utilizzata precedentemente per la distribuzione di nafta, di dimensioni di m.5,00 x 4,00 metri circa avente un'altezza di m. 6,00 sostenuta da due piloni di ferro e la copertura formata da pali in ferro con sopra tettoia in Eternit;

C) costruzione di mattoni di calcestruzzo e cemento armato in parte aperta e in parte in muratura adibita a magazzino con deposito mezzi. La copertura è in onduline in eternit ed è sorretta da pali in ferro e in travi di cemento armato. La parte costruita in muratura è dotata di n. 4 aperture di cui 2 sollevate da terra mentre la parte aperta è chiusa con lamiera;

D) presenza di alcune tettoie in lamiera adibite a box per animali ed una ulteriore tettoia posizionata posta sopra una baracca da cantiere in metallo.

A seguito di tale segnalazione era stata emessa Ordinanza di sospensione dei lavori n.48/2012 e successivamente invio delle sanzioni con lettera del 20/10/2012 prot.11738 . Il comune a seguito di quanto soprascritto e rilevato con Ordinanza n.37 ha ordinato la *completa demolizione*.

NB. Alla data del sopralluogo del 24 marzo 2023 eseguito dallo scrivente, non risulta richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità per la villetta ed usabilità per i depositi presenti nell'area esclusiva di proprietà e non risulta ottemperate l'obbligo di completa demolizione (Ordinanza n.37/2013 del comune di Mazabotto) in merito alle opere eseguite in assenza di titolo edilizio.

Sempre alla data del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità dai progetti autorizzati rispettivamente per i seguenti fabbricati:

Fabbricato del tipo monofamiliare al piano primo con annessa cantina al piano interrato e vani ad uso autorimessa e magazzino al piano terra (Sub.1-Sub.2-Sub.3) in specifico:

Piano interrato: il locale cantina posto a detto piano è stato ampliato senza essere stato autorizzato, il locale centrale termica non è più adibito a questa funzione ed è un piccolo ripostiglio.

Piano terra: nel locale magazzino diametralmente opposto all'ingresso è stata aperta un altro portone non autorizzato. Nel locale autorimessa al suo interno è stato ricavato un altro ampio locale ed un bagno con impianti del tipo civile abitazione, locale non avente funzione di autorimessa e non autorizzato all'uso attuale, di fatto riducendo le dimensioni dell'autorimessa stessa. Realizzazione al piano terra di piccolo locale (fuori sagoma) con destinazione centrale termica non più in uso.

Piano primo: nell'appartamento oggetto di stima lo scrivente ha riscontrato una diversa distribuzione interna, parte dei locali sono stati modificati nelle loro dimensioni mediante lo spostamento di alcuni



tramezzi con relative aperture, oltre alla realizzazione di scala di collegamento interna in ferro e legno che porta al locale sottotetto.

Piano Sottotetto: Nei progetti autorizzati del piano sottotetto era presente un terrazzo parzialmente coperto raggiungibile da scala esterna con partenza dal piano primo. Alla data del sopralluogo tutto il piano è adibito a locale tavernetta compresa anche la superficie dell'ex terrazzo diventata superficie coperta, con creazione di un bagno ed un ripostiglio.

Per quanto riguarda il piano sottotetto, negli elaborati autorizzativi non era presente il suo utilizzo, quindi per la sua regolarizzazione dovrà essere verificato l'indice di fabbricabilità della zona AUC.2 (dov'è inserito il manufatto edilizio). Deve essere eseguita una verifica dei requisiti cogenti superfici illuminanti/ventilanti, con la possibilità di considerare detta superficie accessoria e pagamento di oblazione pari al doppio degli oneri con riferimento alla LR n. 23/2004. Dal momento che le modifiche non autorizzate hanno interessato anche parti strutturali del fabbricato dovrà essere rispettata la normativa sismica con la presentazione di pratica sismica a firma di un tecnico abilitato e relativa sanatoria se necessaria a seguito delle verifiche tecniche. Tutte le porzioni di superficie al di sotto del m.l.1,80 sono da considerarsi non abitabili.

Per quanto riguarda le modifiche interne illustrate precedentemente dovrà essere verificato il rispetto delle superfici illuminanti-ventilanti, sarà possibile solo per queste modifiche una pratica Edilizia del tipo SCIA a Sanatoria con oblazione minima di Euro 2.000,00 (art. 17 LR n. 23/2004) oltre a diritti di segreteria, a firma di un tecnico abilitato. Dalla pratica edilizia sopra descritta dovrà essere escluso il recupero del locale più servizio igienico ricavati all'interno del locale autorimessa al piano terra, poiché locali che dovranno essere demoliti.

Tutte le difformità Sanabili con una SCIA a Sanatoria saranno a totale carico del futuro aggiudicatario così come i diritti di segreteria richiesti per la presentazione della SCIA e le eventuali sanzioni amministrative stabilite dal Comune di Marzabotto in aggiunta a quanto sopra indicato.

Sono a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, incaricato della presentazione di tutte le pratiche sia edilizie che le pratiche sismiche a seguito di tutte le verifiche per arrivare alla regolarizzazione totale del manufatto edilizio.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative all'aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Tutte le opere di demolizione dello stato di fatto e di ripristino dei luoghi sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

*

Fabbricati ad uso depositi situati in area esclusiva di proprietà

Come citato in precedenza detti fabbricati sono stati oggetto di comunicazione di abuso edilizio, *Ordinanza di sospensione lavori* n.48 del 29/05/2012 e *Ordinanza di demolizione* n.37 del 15/02/2013 da parte del Comune di Marzabotto nei confronti del signor ***.

Di seguito rispettando l'ordine con il quale sono stati individuati nei verbali di violazione:

***Manufatto "A" individuato al Catasto Fabbricati con i Subb. 4-5**

Per detto fabbricato è stata presentata una pratica di condono edilizio N.231/1985 rilasciato in data 29/02/1996, dove erano rappresentati un deposito olii, di forma rettangolare, in parte in aderenza a manufatto con al suo interno un deposito, un wc, un locale pesa ed un ripostiglio.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato l'aumento di superficie di detto fabbricato a favore di un ampio locale, parte del Sub.5, ad uso magazzino ricovero mezzi, suddivisione del locale ripostiglio e creazione di un ulteriore wc, apertura e chiusura tra porte e finestre diverse da quelle presenti nel condono.

Come riscontrato nella Ordinanza di demolizione la porzione di magazzino/ricovero mezzi dovrà essere demolita poiché non autorizzata, oltretutto è stato oggetto di richiesta di pratica di condono diniegata (Vd elenco pratiche edilizie – capitolo Indagine Amministrativa). Inoltre in fase di sopralluogo si è riscontrato per detto manufatto un coperto in lamiera ondulata, segnalato nei Verbali come copertura in lastre ondulate di cemento amianto.



Si rileva la presenza di una pesa per autocarri con piastra metallica e struttura perimetrale in c.a. che è sistemata nell'area cortiliva esclusiva nelle immediate vicinanze del Manufatto identificato con la lettera "A".

***Manufatto "B"** Pensilina in ferro per distribuzione di nafta (utilizzata sino al 1974)

All'attualità la struttura è in stato di abbandono, rimangono comunque parte degli impianti e non è più presente il manto di copertura in cemento amianto. Si sono rilevate nell'area cortiliva di proprietà la presenza di botole in ferro di accesso alle cisterne interrate che contenevano i carburanti di cui alla precedente attività svolta dal proprietario fino al 1974, come da dichiarazione del proprietario nel 2012 data dei verbali di abuso edilizio.

NB. Si fa presente che alla data del sopralluogo lo scrivente non ha potuto verificare le condizioni delle cisterne usate per lo stoccaggio dei carburanti e se le cisterne siano state svuotate e o riempite con inerti. Di conseguenza si pone l'attenzione alle persone interessate poiché detta verifica dovrà essere condotta dal futuro aggiudicatario. La verifica e se necessario il futuro smaltimento e bonifica saranno sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario. All'attualità di difficile quantificazione e quindi lo stimatore nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ha applicato una percentuale di riduzione che tiene conto per quanto possibile di detta spesa.

Manufatto "C" individuato al catasto fabbricati con i **Subb. 6-7- 8**

Fabbricato realizzato con mattoni di calcestruzzo e mattoni, con destinazione depositi e tettoia di collegamento tra i due corpi. Il manufatto è presente negli elaborati di condono n. 231/1985 rilasciato in data 29/02/1996.

Alla data del sopralluogo eseguito dallo scrivente si è riscontrata la realizzazione di tettoia nella parte anteriore, con struttura metallica e coperto in lamiera ondulata, nella parte retrostante è stato realizzato un ampliamento non autorizzato con copertura in lamiera ondulata utilizzato per deposito materiali vari. All'interno del deposito più grande (Sub.7) è stata realizzata una parete divisoria in mattoni e porta di collegamento tra i due locali che si sono venuti a creare.

La parete divisoria e le tettoie, abusive dovranno essere demolite poiché non autorizzate e non rappresentate nel condono edilizio.

In aderenza ai depositi sopra descritti è presente locale magazzino (Sub. 8) che in parte si estende su terreno demaniale, come anche indicato nella planimetria catastale. La sagoma del manufatto risulta anche negli elaborati allegati ai verbali di abuso edilizio con *Allegato 2*.

Anche questa porzione (Sub.8) dovrà essere demolita poiché non facente parte della domanda di condono (autorizzazione paesaggistica) e inoltre una parte è edificata su area demaniale.

Manufatto "D" tettoie in lamiera adibite a box per ricovero animali

Alla data del sopralluogo non sono più presenti le tettoie in lamiera per ricovero animali.

Per i manufatti sopra descritti condonati dove in sede di sopralluogo si sono riscontrate modifiche interne ed esterne è possibile la loro regolarizzazione mediante una pratica edilizia del tipo SCIA a Sanatoria con oblazione minima di Euro 2.000,00 oltre alla verifica e dimostrazione della compatibilità paesaggistica e la relativa sanzione paesaggistica. Sarà necessaria la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, dal momento che non è stata trovata all'interno della pratica il suo rilascio.

Per quanto invece attiene le porzioni realizzate abusivamente, descritte in precedenza, dovranno essere completamente demolite.

Tutte le difformità Sanabili con una SCIA a Sanatoria saranno a totale carico del futuro aggiudicatario così come i diritti di segreteria richiesti per la presentazione della SCIA e le eventuali sanzioni amministrative stabilite dal Comune di Marzabotto.

Sono a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, incaricato della presentazione di tutte le pratiche sia edilizie che pratiche sismiche a seguito di tutte le verifiche per arrivare alla regolarizzazione totale dei manufatti edilizi.



Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative all'aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Tutte le opere di demolizione dello stato di fatto e di ripristino dei luoghi sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito alla regolarizzazione dei beni richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto al fine di accertare la possibilità di definizione delle pratiche edilizie per regolarizzare i manufatti edilizi oggetto di accertamento peritale.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto di quanto soprascritto.

A tal proposito lo scrivente in via prudenziale ha abbattuto di circa un 25% il valore a metro quadrato dei manufatti edilizi, causa le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia, catastale a cura di un tecnico abilitato, con verifica sismica, igienico-sanitaria ed impiantistica e le porzioni di fabbricato da demolire poiché abusive e come indicato da ordine di demolizione del comune di Marzabotto n.37 del 2013.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 27 marzo 2023 risulta che: "l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ***, titolata dal diritto di abitazione a lei spettante è trascritto anteriormente alla notifica del pignoramento del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione (avvenuta in data 06.09.2022). nell' immobile vive, altresì, la figlia del Sig. ****, con la di lei famiglia.". Il Notaio delegato precisa che la trascrizione del menzionato diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 c.c. è posteriore alle ipoteche iscritte dal Creditore procedente (in data 15.12.2009 e in data 12.06.2012)

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Flavia Mazzagardi.

Imola lì 19 aprile 2024

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Bolognesi Fabio

