



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

Promossa da:

NEPAL S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato alla vendita **dott. Bolognesi Fabio**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 21 dicembre 2023 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- vista la diserzione avutasi in data 23 maggio 2024,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**14 novembre 2024**

**Per il lotto cinque alle ore 11.45**

**Per il lotto sette alle ore 12.00**

**Per il lotto otto alle ore 12.10**

**Per il lotto nove alle ore 12.20**

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 cinque il prezzo base d'asta è di Euro 63.000,00**

**Per il lotto sette il prezzo base d'asta è di Euro 69.000,00**

**Per il lotto otto il prezzo base d'asta è di Euro 62.000,00**

**Per il lotto nove il prezzo base d'asta è di Euro 160.000,00**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**



**IBAN**  
**IT6000538702400000003725302**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al

precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia , per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.



**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Francesca Fontanesi Tel. 051/0828270 Cell. 338/6658075.**

## **LOTTO 5**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

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

#### **Piena proprietà di:**

- Abitazione sita al primo piano di un fabbricato plurifamiliare accessibile tramite vano scala interno in comune con altra abitazione. Entrando troviamo un ingresso da cui si accede ad una cucina, un soggiorno e un disimpegno notte tramite cui si arriva nelle due camere da letto e nel bagno. Dal soggiorno si accede a un terrazzo che sfocia in un lastrico solare. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

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

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

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

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

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

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

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

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

Non è presente agibilità.

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

A livello urbanistico, sia a livello urbanistico che catastale, l'immobile presenta delle difformità per quanto riguarda l'ingrossamento di un muro nella cucina, una diversa posizione del tramezzo tra sala e camera, la dimensione del terrazzo e, solo a livello urbanistico, si evidenzia la presenza di un infisso che in realtà è tamponato.

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



minimi di legge previsti.

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

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

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

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

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

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

### **LOTTO 7**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

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

#### **Piena proprietà di:**

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

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

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

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

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

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



### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

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

Il 15/02/1984 è stata rilasciata una Concessione Edilizia n. 1187 prot. 5427 per varianti. Successivamente è rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, concessione n. 3886 pratica n. 98/3886 del 21/08/1998 per la divisione di un capannone ad uso laboratorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

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

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

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

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

## **LOTTO 8**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

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

#### **Piena proprietà di:**

- Appartamento al piano terra di un immobile bifamiliare. Dal cortile si accede ad un vano scala esclusivo che porta all'unità immobiliare. Entrando troviamo una sala, una cucina con tinello e un disimpegno che conduce a due camere ed un servizio igienico. Al piano



seminterrato è presente un garage di proprietà esclusiva con accesso da una corte comune. L'area cortiliva è in comune.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

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

- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 5**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale: 20 mq; rendita catastale: Euro 68,48.

- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 9**, via Caduti di Cefalonia 7, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: 59 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 mq; rendita catastale: Euro 201,42.

- **Foglio 18, Mappale 506**, via Chiesa 7, piano T, categoria F/1, consistenza 1 are 5 centiare, superficie catastale: 105 mq.

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

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue:

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

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

La Concessione Onerosa per Opere Edilizie n. 982 prot. 5313 del 19/07/1982 è relativa all'esecuzione di varianti interne ad un edificio esistente ed ampliamento interrato del medesimo. Successivamente, 15/02/1984, fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 1188 prot. 5428 per varianti in corso d'opera.

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

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

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

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

Infine, il 01/06/2004, è stata presentata una DIA per il rifacimento della guaina di copertura, prot. 5876.

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

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

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

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

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

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



minimi di legge previsti.

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

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

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

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

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

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

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

### **LOTTO 9**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

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

#### **Piena proprietà di:**

- Appartamento al piano seminterrato e terra di un immobile bifamiliare con garage e servizi.

Dalla corte comune al piano seminterrato si accede all'appartamento composto da soggiorno, in parte con doppio volume, cucina e un disimpegno che porta ad una camera ed un bagno. Salendo le scale troviamo un ballatoio che porta ad uno studio e un disimpegno che porta a tre camere, un ripostiglio ed un bagno.

Dalla cucina al piano terra si accede ai servizi: centrale termica, lavanderia/bagno, magazzino, cantina e garage. Dall'esterno si accede anche ad una seconda cantina esclusiva. L'area cortiliva, anche se parzialmente recintata, è in comune.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

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

- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 6**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale: 27 mq; rendita catastale: Euro 92,65.

- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 7**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T-1, categoria A/3,



classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale: 98 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 98 mq; rendita catastale: Euro 480,30.

- **Foglio 18, Mappale 241, subalterno 8**, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale: 104 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 99 mq; rendita catastale: Euro 560,36.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti attesta quanto segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**spese dell'aggiudicatario.**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

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

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

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

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

Imola lì 9 luglio 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Bolognesi Fabio

