



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 33/2020

FALLIMENTO: "RIMA SAS DI RIGHI ANTONIO"

G.D.: Dott. Maurizio Atzori

CURATORE: Dott.ssa Maria Merenda

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Montalti

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Luca Montalti**, con studio in Baricella, via Europa n. 17,

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 31 marzo 2021,

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno **7 Luglio 2021**

Per il **LOTTO 2 IMM** alle ore **10.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 3 IMM** alle ore **11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 4 IMM** alle ore **11.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 22 IMM** alle ore **11.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 23 IMM** alle ore **11.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 24 IMM** alle ore **11.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 25 IMM** alle ore **12.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 26 IMM** alle ore **12.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 27 IMM** alle ore **12.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nella **Sala della Traslazione, P.zza San Domenico n. 13 Bologna, o in diverso luogo che sarà indicato dal Notaio delegato in caso di necessità o urgenza, nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;**

2) Per il **LOTTO 2 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 8.000,00;**

Per il **LOTTO 3 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 20.000,00;**

Per il **LOTTO 4 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 11.000,00;**

Per il **LOTTO 22 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 52.000,00;**

Per il **LOTTO 23 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 33.000,00;**

Per il **LOTTO 24 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 50.000,00;**

Per il **LOTTO 25 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 42.000,00;**

Per il **LOTTO 26 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 60.000,00;**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Montalti', written in a cursive style.

Per il **LOTTO 27 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 33.000,00**;

- 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.

Ulteriori condizioni di vendita:

Si precisa, inoltre, che **È ESPRESSAMENTE ESCLUSA L'APPLICABILITÀ DEGLI ARTICOLI 571 E 572 COMMA 3 C.P.C.**, nella parte in cui consentono la possibilità di depositare offerte a ribasso fino al 25%.

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 bancario presso la EMIL Banca, filiale di Piazza Maggiore Bologna:**

IBAN IT 67 K 07072 02405 000000435358

intestato a "Fall.to n. 33/2020 Rima s.a.s. di Righi Antonio"

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 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°.

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, il notaio provvederà:

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, 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.SSA MARIA MERENDA con studio in Via Santo Stefano, n.172- Bologna (BO) Tel. +39 051 269688, Mobile 391.3252855.

LOTTO N. 2 IMM**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato, posta nel comune di Marzabotto, in via Belvedere n. 91, località Piccolo Paradiso, costituita da una autorimessa posta al piano seminterrato”.

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 Marzabotto Foglio 9:

o Particella 145, sub 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m², Superficie catastale: Totale 17 m², Rendita Euro 84,29, via Belvedere n. 91 piano: S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Marzabotto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 61/75 (per nuova costruzione di centro civico-commerciale ed abitazioni) rilasciata in data 30/06/1976 su domanda presentata in data 08/10/1975 al n. 3872;
- Concessione edilizia n. 70/77 del 01/07/1977 – non reperibile presso l'archivio del comune;
- Concessione edilizia n. 58/82 (variante alla C.E. n. 70/77) rilasciata in data 16/10/1982 su domanda presentata in data 16/06/1982 al n. 2384;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 24/05/1983 (abitabilità per minimarket e sala pubblica);
- Concessione edilizia n. 80/86 (rinnovo C.E. 58/82) rilasciata in data 25/09/1986 su domanda presentata in data 15/10/1985 al n. 4759;
- Concessione edilizia n. 114/91 (per modifiche interne ed esterne) rilasciata in data 21/04/1992 su domanda presentata in data 02/08/1991 al n. 4759;
- Concessione edilizia n. 57/92 (per cambio di destinazione d'uso e adeguamento) rilasciata in data 01/10/1992 su domanda presentata in data 23/12/1991 al n. 7660;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 26/06/1992 (abitabilità per abitazioni al piano terra e primo e altri vani al piano cantinato).

Il perito stimatore precisa inoltre quanto segue: *“Dal confronto fra l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo e lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:*

- diversa altezza utile (altezza legittima m 2,60, altezza rilevata m 2,67);
- diverse lunghezza e larghezza del vano.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro 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.**

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 "nella disponibilità della Curatela."

LOTTO N. 3 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*"Piena proprietà di porzione di fabbricato, posta nel comune di Marzabotto, in via Belvedere n. 91, località Piccolo Paradiso, costituita da una **autorimessa** posta al piano seminterrato".*

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 **Marzabotto**, Foglio **9**:

o Particella **145**, sub **21**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **37 m²**, Superficie catastale: Totale **40 m²**, Rendita Euro **156,69**, via Belvedere n. 91 piano: **S1**.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Marzabotto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 61/75 (per nuova costruzione di centro civico-commerciale ed abitazioni) rilasciata in data 30/06/1976 su domanda presentata in data 08/10/1975 al n. 3872;
- Concessione edilizia n. 70/77 del 01/07/1977 – non reperibile presso l'archivio del comune;
- Concessione edilizia n. 58/82 (variante alla C.E. n. 70/77) rilasciata in data 16/10/1982 su domanda presentata in data 16/06/1982 al n. 2384;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 24/05/1983 (abitabilità per minimarket e sala pubblica);
- Concessione edilizia n. 80/86 (rinnovo C.E. 58/82) rilasciata in data 25/09/1986 su domanda presentata in data 15/10/1985 al n. 4759;
- Concessione edilizia n. 114/91 (per modifiche interne ed esterne) rilasciata in data 21/04/1992 su domanda presentata in data 02/08/1991 al n. 4759;
- Concessione edilizia n. 57/92 (per cambio di destinazione d'uso e adeguamento) rilasciata in data 01/10/1992 su domanda presentata in data 23/12/1991 al n. 7660;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 26/06/1992 (abitabilità per abitazioni al piano terra e primo e altri vani al piano cantinato).

Il perito stimatore precisa inoltre quanto segue: "Dal confronto fra l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo e

lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa lunghezza delle dimensioni del vano;

-Diversa larghezza dell'apertura di accesso (sull'elaborato grafico non sono indicate le misure dell'apertura, ma la misurazione dell'apertura riportata sull'elaborato, eseguita con decimetro, indica una larghezza maggiore rispetto a quella misurata in loco risultata pari a circa m 2,80).

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro 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.**

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 "nella disponibilità della Curatela".

LOTTO N. 4 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di porzione di fabbricato, posta nel comune di Marzabotto, in via Belvedere n. 91, località Piccolo Paradiso, costituita da una autorimessa e locale accessorio annesso, posti al piano seminterrato".

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 Marzabotto, Foglio 9:

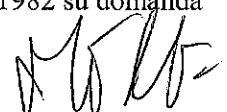
o Particella 145, sub 22, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m², Superficie catastale: Totale 23 m², Rendita Euro 74,37, via Belvedere n. 91 piano: S1

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Marzabotto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 61/75 (per nuova costruzione di centro civico-commerciale ed abitazioni) rilasciata in data 30/06/1976 su domanda presentata in data 08/10/1975 al n. 3872;
- Concessione edilizia n. 70/77 del 01/07/1977 – non reperibile presso l'archivio del comune;
- Concessione edilizia n. 58/82 (variante alla C.E. n. 70/77) rilasciata in data 16/10/1982 su domanda presentata in data 16/06/1982 al n. 2384;



- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 24/05/1983 (abitabilità per minimarket e sala pubblica);
- Concessione edilizia n. 80/86 (rinnovo C.E. 58/82) rilasciata in data 25/09/1986 su domanda presentata in data 15/10/1985 al n. 4759;
- Concessione edilizia n. 114/91 (per modifiche interne ed esterne) rilasciata in data 21/04/1992 su domanda presentata in data 02/08/1991 al n. 4759;
- Concessione edilizia n. 57/92 (per cambio di destinazione d'uso e adeguamento) rilasciata in data 01/10/1992 su domanda presentata in data 23/12/1991 al n. 7660;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 26/06/1992 (abitabilità per abitazioni al piano terra e primo e altri vani al piano cantinato).

IL perito stimatore precisa quanto segue: *"Dal confronto fra l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo e*

lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa lunghezza delle dimensioni del bene.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria ed il pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro 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.**

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 *"nella disponibilità della Curatela"*.

LOTTO N. 22 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n. 1 (catastralmente via Guglielmo Marconi n. 2), costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da cucina, tre camere, corridoio, bagno, oltre cantina al piano sotterraneo".

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 Vergato, Foglio 45:

- o Particella 125, sub 7, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: Totale 93 m²
Totale escluse aree scoperte 93 m², Rendita Euro 309,87, via Guglielmo Marconi n. 2 piano: 2-S1.

NORMATIVA URBANISTICA:



Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività protocollata al PG n. 5840 in data 14/05/2007, relativa a lavori riguardanti il piano interrato. La DIA risulta sospesa in data 30/05/2007.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *"Si rileva che la DIA n. 5840/2007 fu presentata a seguito di segnalazione di attività edilizia abusiva da parte dell'U.O. Polizia Municipale.*

Dal verbale redatto dall'U.O. Polizia Municipale emerge che l'attività edilizia abusiva consisteva, in particolare, nella creazione di un tunnel di larghezza cm 80, lunghezza m 7,00 e altezza m 2,30, scavato in adiacenza al muro perimetrale dopo l'ultima cantina. In data in data 30/05/2007 il SUE del comune di Vergato con atto PG 6662 sospendeva la DIA PG n. 5840 per incompletezza di documentazione e in data 15/06/2007 notificava la rimessa in pristino dello stato preesistente del luogo alterato.

Successivamente verificata la inadempienza della messa in pristino dello stato preesistente, ovvero il ritombamento dello scavo effettuato abusivamente, veniva applicata una sanzione pecuniaria di € 1.000 che dalla documentazione reperita risulta pagata."

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre che: *"Ciò premesso, in assenza di ulteriori precedenti edilizi, la conformità urbanistica ed edilizia del bene viene eseguita comparando lo stato di fatto con la planimetria catastale di primo impianto (presentazione del 19/08/1953Prot. 1592). Dal confronto sono emerse le seguenti difformità.*

Nell'appartamento al piano secondo si segnala:

- diversa altezza del bagno dovuta alla presenza di un controsoffitto che riduce l'altezza utile a m 2,56 (altezza riportata sulla planimetria catastale è m 3,00);
- presenza di canna fumaria nella camera a sud-ovest e di una canna di esalazione nel bagno;
- dal rilievo è emerso che la distribuzione spaziale dell'u.i. è conforme alla planimetria catastale di impianto. Tuttavia, dal raffronto tra le misurazioni effettuate e le lunghezze della planimetria catastale, opportunamente portate in scala, non si esclude la modesta traslazione di alcune pareti;

Al piano sotterraneo nella cantina di pertinenza si segnala:

- sul lato sud, presenza di una buffa non indicata nella planimetria catastale;
- si rimarca che, il piano sotterraneo, è stato oggetto di interventi edilizi, non completati, verosimilmente iniziati nel 2007, che hanno riguardato sia le cantine che le parti comuni. Si segnalano, in particolare, oltre alla creazione del tunnel sopramenzionato, la demolizione e/o creazione di pareti divisorie tra le cantine e tra le cantine ed il corridoio comune, la creazione di una "bocca di lupo" sulla parete perimetrale posta ad est, la modifica dell'impianto elettrico (non conforme), ecc...

Alla data della presente perizia, le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria ed il pagamento di una sanzione non inferiore a € 2.000,00, oltre i diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario."

Il perito precisa inoltre che l'immobile: *"è privo di abitabilità".*

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'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) è in corso di produzione da parte del perito stimatore.

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: *“Al momento del sopralluogo l’unità immobiliare risultava in locazione alla sig.ra --- (...) e alla sig.ra ---, (...), con contratto stipulato in data 02/01/2020, per la durata di anni 3 dal 01/02/2020 al 31/01/2023. Alla prima scadenza il contratto è prorogato di diritto di due anni. Il canone di locazione è pari a € 3.600,00 annui da corrispondersi in n. 12 rate uguali di € 300,00. (...) Vista l’analisi odierna del mercato immobiliare si attesta che il canone di locazione risulta essere congruo. Il contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la sentenza di Fallimento.”*

LOTTO N. 23 IMM**DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n. 1 (catastalmente via Guglielmo Marconi n. 2), costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, composto da ingresso/corridoio, cucina, due camere, disimpegno, bagno, oltre cantina al piano sotterraneo”.

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 Vergato, Foglio 45:

o Particella 125, sub 9, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale 68 m²
Totale escluse aree scoperte 68 m², Rendita Euro 247,90, via Guglielmo Marconi n. 2 piano: 3-S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività protocollata al PG n. 5840 in data 14/05/2007, relativa a lavori riguardanti il piano interrato. La DIA risulta sospesa in data 30/05/2007.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“Si rileva che la DIA n. 5840/2007 fu presentata a seguito di segnalazione di attività edilizia abusiva da parte dell’U.O. Polizia Municipale.*

Dal verbale redatto dall’U.O. Polizia Municipale emerge che l’attività edilizia abusiva consisteva, in particolare, nella creazione di un tunnel di larghezza cm 80, lunghezza m 7,00 e altezza m 2,30, scavato in adiacenza al muro perimetrale dopo l’ultima cantina. In data in data 30/05/2007 il SUE del comune di Vergato con atto PG 6662 sospendeva la DIA PG n. 5840 per incompletezza di documentazione e in data 15/06/2007 notificava la rimessa in pristino dello stato preesistente del luogo alterato.

Successivamente verificata la inadempienza della messa in pristino dello stato preesistente, ovvero il ritombamento dello scavo effettuato abusivamente, veniva applicata una sanzione pecuniaria di € 1.000 che dalla documentazione reperita risulta pagata.

Ciò premesso, in assenza di ulteriori precedenti edilizi, la conformità urbanistica ed edilizia del bene viene eseguita comparando lo stato di fatto con la planimetria catastale di primo impianto (presentazione del 19/08/1953 Prot. 1594). Dal confronto sono emerse le seguenti difformità.

Nell'appartamento al piano terzo si segnala:

- diversa altezza utile dei vani variabile da m 2,61 a m 2,66 (altezza riportata sulla planimetria catastale risulta invece di m 2,70);
- presenza di canna di esalazione nel bagno;
- dal rilievo si è riscontrato che la distribuzione spaziale dell'u.i. è conforme alla planimetria catastale di impianto. Tuttavia, dal raffronto tra le misurazioni effettuate e le lunghezze della planimetria catastale, opportunamente portate in scala, non si esclude la modesta traslazione di alcune pareti.

Nella cantina al piano sotterraneo, si segnala:

- demolizione delle pareti divisorie tra la cantina di pertinenza e le cantine attigue;
 - tamponamento della porta di accesso alla cantina in parola;
 - presenza di buffa nel vano cantina non indicata nella planimetria catastale.
- Si rimarca che, il piano sotterraneo, è stato oggetto di interventi edilizi, non completati, verosimilmente iniziati nel 2007, che hanno riguardato sia le cantine che le parti comuni. Si segnalano in particolare, oltre alla creazione al tunnel sopramenzionato, la demolizione e/o creazione delle pareti divisorie tra le cantine e tra le cantine ed il corridoio comune, la creazione di una "bocca di lupo" sulla parete perimetrale a est, la modifica dell'impianto elettrico (non conforme) ecc... Alla data della presente perizia, le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 2.000,00 oltre i diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario."

Il perito precisa inoltre che l'immobile: "è privo di abitabilità".

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'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) è in corso di produzione da parte del perito stimatore.

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 "nella disponibilità della Curatela."

LOTTO N. 24 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"**Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n. 1 (catastralmente via Guglielmo Marconi n. 2), costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere, bagno, oltre cantina al piano sotterraneo**".

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 Vergato, foglio 45:



o Particella 125, sub 10, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: Totale 90 m²
Totale escluse aree scoperte 90 m², Rendita Euro 309,87, via Guglielmo Marconi n. 2 piano: 3-S1

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività protocollata al PG n. 5840 in data 14/05/2007, relativa a lavori riguardanti il piano interrato. La DIA risulta sospesa in data 30/05/2007.

Il perito stimatore precisa quanto segue: "Si rileva che la DIA n. 5840/2007 fu presentata a seguito di segnalazione di attività edilizia abusiva da parte dell'U.O. Polizia Municipale.

Dal verbale redatto dall'U.O. Polizia Municipale emerge che l'attività edilizia abusiva consisteva, in particolare, nella creazione di un tunnel di larghezza cm 80, lunghezza m 7,00 e altezza m 2,30, scavato in adiacenza al muro perimetrale dopo l'ultima cantina. In data in data 30/05/2007 il SUE del comune di Vergato con atto PG 6662 sospendeva la DIA PG n. 5840 per incompletezza di documentazione e in data 15/06/2007 notificava la rimessa in pristino dello stato preesistente del luogo alterato.

Successivamente verificata la inadempienza della messa in pristino dello stato preesistente, ovvero il ritombamento dello scavo effettuato abusivamente, veniva applicata una sanzione pecuniaria di € 1.000 che dalla documentazione reperita risulta pagata."

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre che: "Ciò premesso, in assenza di ulteriori precedenti edilizi, la conformità urbanistica ed edilizia viene eseguita comparando lo stato di fatto con la planimetria catastale di primo impianto (Presentazione del 19/08/1953 Prot. 1595). Dal confronto sono emerse le seguenti difformità.

Nell'appartamento al piano terzo si segnala:

- presenza di canna fumaria nella camera a sud-est e canna di esalazione nel bagno;
- presenza di un pilastro nel corridoio;
- dal rilievo è emerso che la distribuzione spaziale dell'u.i. è conforme alla planimetria catastale di impianto. Tuttavia, dal raffronto tra le misurazioni effettuate e le lunghezze della planimetria catastale, opportunamente portate in scala, non si esclude la modesta traslazione di alcune pareti.

Nella cantina al piano sotterraneo si segnala:

- demolizione delle pareti divisorie tra la cantina di pertinenza e la cantina attigua posta a nord-ovest;
- presenza di buffa nel vano cantina non indicata nella planimetria catastale.

Si rimarca che, il piano sotterraneo, è stato oggetto di interventi edilizi, non completati, verosimilmente iniziati nel 2007, che hanno riguardato sia le cantine che le parti comuni. Si segnalano, in particolare, oltre alla creazione del tunnel sopramenzionato, la demolizione e/o creazione di pareti divisorie tra le cantine e tra le cantine ed il corridoio comune, la creazione di una "bocca di lupo" sulla parete perimetrale posta ad est, la

modifica dell'impianto elettrico (non conforme), ecc... Alla data della presente perizia, le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 2.000,00.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Il perito precisa che l'immobile è: "**privo di abitabilità**".

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: *"Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in locazione alla sig.ra --, (...), con contratto di locazione stipulato in data 31/01/2020, per la durata di anni 3 dal 01/02/2020 al 01/02/2023. Alla prima scadenza il contratto è prorogato di diritto di due anni. Il canone di locazione è pari a € 4.200,00 annui da corrispondersi in n. 12 rate uguali di € 350,00. Si segnala che i dati catastali riportati sul contratto non corrispondono a quelli dell'unità immobiliare in parola. Vista l'analisi odierna del mercato immobiliare si attesta che il canone di locazione risulta essere congruo. Il contratto di locazione risulta sottoscritto in data antecedente la sentenza di fallimento"*.

LOTTO N. 25 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di porzioni di fabbricato sito nel Comune di Vergato, costituite da una unità immobiliare, legittimamente ad uso ufficio, posta in via Garibaldi n. 1, e da una autorimessa, posta in via Marconi 4 (catastalmente via Guglielmo Marconi n. 2).

L'ufficio, attualmente adattato ad abitazione, è situato al piano primo ed è composto da ingresso, due locali (utilizzati a soggiorno con angolo cottura e a camera da letto), bagno, ampia terrazza, oltre cantina al piano sotterraneo. L'autorimessa è situata al piano terra".

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 Vergato, foglio 45:

- o Particella 125, sub 21, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: Totale 62 m², Rendita Euro 790,18, via Garibaldi n. 1 piano: S1-1;
- o Particella 125, sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 m², Superficie catastale: Totale 21 m², Rendita Euro 130,15, via Guglielmo Marconi n. 2 piano: T;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, la **planimetria catastale relativa al sub. 21 non corrisponde allo stato rilevato; sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia a sanatoria n. 99 rilasciata in data 23/04/1992 su domanda depositata in data 20/03/1986;

- Denuncia di Inizio Attività protocollata al PG n. 5840 in data 14/05/2007, relativa a lavori riguardanti il piano interrato. La DIA risulta sospesa in data 30/05/2007.

Il perito precisa che: *“Si rileva che la DIA n. 5840/2007 fu presentata a seguito di segnalazione di attività edilizia abusiva da parte dell’U.O. Polizia Municipale.*

Dal verbale redatto dall’U.O. Polizia Municipale emerge che l’attività edilizia abusiva consisteva, in particolare, nella creazione di un tunnel di larghezza cm 80, lunghezza m 7,00 e altezza m 2,30, scavato in adiacenza al muro perimetrale dopo l’ultima cantina. In data in data 30/05/2007 il SUE del comune di Vergato con atto PG 6662 sospendeva la DIA PG n. 5840 per incompletezza di documentazione e in data 15/06/2007 notificava la rimessa in pristino dello stato preesistente del luogo alterato.

Successivamente verificata la inadempienza della messa in pristino dello stato preesistente, ovvero il ritombamento dello scavo effettuato abusivamente, veniva applicata una sanzione pecuniaria di € 1.000 che dalla documentazione reperita risulta pagata”.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra lo stato di fatto dell’ufficio e l’elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n. 99, sono emerse le seguenti difformità:*

- l’elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 99 rilasciata in data 23/04/1992 non riporta la rappresentazione della terrazza prospiciente via Garibaldi. La terrazza risulta invece rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 15/04/1992 e citata nell’atto di compravendita del notaio Dionigio Rossi;

- diversa larghezza dell’apertura tra i due vani principali;

- nel servizio igienico, realizzazione di piccola controparete in corrispondenza del wc.

Nella cantina al piano sotterraneo, si segnala:

- la demolizione delle pareti divisorie tra la cantina di pertinenza e la cantina attigua e il corridoio comune;

- si rimarca che, il piano sotterraneo, è stato oggetto di interventi edilizi, non completati, verosimilmente iniziati nel 2007, che hanno riguardato sia le cantine che le parti comuni. Si segnalano in particolare, oltre alla creazione del tunnel sopramenzionato, la demolizione e/o creazione delle pareti divisorie tra le cantine e tra le cantine ed il corridoio comune, la creazione di una “bocca di lupo” sulla parete perimetrale a est, la modifica dell’impianto elettrico (non conforme) ecc... Alla data della presente perizia, dal colloquio con il tecnico comunale, le difformità riscontrate possono essere sanate come di seguito indicato:

- nel caso sia possibile dimostrare (per es. mediante foto precedenti al 1992) che la mancata rappresentazione della terrazza sia da addebitarsi ad una mera dimenticanza del tecnico rilevatore che ha presentato la concessione in sanatoria n. 99, le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ed il pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria; in caso contrario, la presenza della terrazza sarà sanabile, previa verifica di fattibilità, mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ed il pagamento del costo di costruzione non inferiore a € 5.000,00, oltre i diritti di segreteria.

La conformità edilizia ed urbanistica dell’autorimessa viene invece eseguita comparando lo stato di fatto con l’elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n. 99. Dal confronto non sono emerse difformità edilizie.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario.”

Il perito precisa che gli immobili sono: **“privi di abitabilità”.**

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’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) è in corso di produzione da parte del perito stimatore.

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: *“Al momento del sopralluogo l’unità immobiliare risultava in locazione al sig. ---, con contratto di locazione stipulato in data 05/11/2013, per la durata di*

anni 4 dal 01/11/2013 al 31/10/2017 automaticamente rinnovato per uguale periodo. Il canone di locazione è pari a € 1.920,00 annui da corrispondersi in n. 12 rate uguali di € 160,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 1 in data 05/11/2013 serie 3 al n. 17679. Si precisa che la categoria dell'immobile riportato sul contratto d'affitto è errata in quanto la categoria riportata è A/3 (abitazione) invece di A/10 (ufficio). Il contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la sentenza di Fallimento.”

LOTTO N. 26 IMM**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n. 1, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, oltre cantina di pertinenza al piano sotterraneo”.

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 Vergato, foglio 45:

o Particella **125**, sub **19**, Categoria **A/3**, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: Totale 123 m² Totale escluse aree scoperte 123 m², Rendita Euro 340,86, via Giuseppe Garibaldi n. 1, piano: 2- S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività protocollata al PG n. 5840 in data 14/05/2007, relativa a lavori riguardanti il piano interrato. La DIA risulta sospesa in data 30/05/2007.

Il perito stimatore precisa che: *“Si rileva che la DIA n. 5840/2007 fu presentata a seguito di segnalazione di attività edilizia abusiva da parte dell'U.O. Polizia Municipale.*

Dal verbale redatto dall'U.O. Polizia Municipale emerge che l'attività edilizia abusiva consisteva, in particolare, nella creazione di un tunnel di larghezza cm 80, lunghezza m 7,00 e altezza m 2,30, scavato in adiacenza al muro perimetrale dopo l'ultima cantina. In data in data 30/05/2007 il SUE del comune di Vergato con atto PG 6662 sospendeva la DIA PG n. 5840 per incompletezza di documentazione e in data 15/06/2007 notificava la rimessa in pristino dello stato preesistente del luogo alterato. Successivamente verificata la inadempienza della messa in pristino dello stato preesistente, ovvero il ritombamento dello scavo effettuato abusivamente, veniva applicata una sanzione pecuniaria di € 1.000 che dalla documentazione reperita risulta pagata.”

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“Ciò premesso, in assenza di precedenti edilizi, la conformità urbanistica ed edilizia dell'appartamento viene eseguita comparando lo stato di fatto con la planimetria catastale di primo impianto (presentazione del 19/08/1953*

Prot.1590). Dal confronto sono emerse le seguenti difformità.

Nell'appartamento al piano secondo:



- diversa altezza utile del bagno per presenza di controsoffitto (altezza rilevata m 2,73, altezza legittima m 3,00);
- diversa altezza utile dell'ingresso/disimpegno (altezza rilevata variabile tra m 2,51 e m 2,73, altezza legittima m 3,00);
- nel bagno: eliminazione di canna fumaria e creazione di canna di esalazione;
- ampliamento dell'apertura nell'ingresso/disimpegno mediante eliminazione di una spalletta;
- dal rilievo è emerso che la distribuzione spaziale dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale di impianto. Tuttavia, dal raffronto tra le misurazioni effettuate e le lunghezze della planimetria catastale, opportunamente portate in scala, non si esclude la modesta traslazione di alcune pareti e delle aperture esterne.

Relativamente alla cantina di pertinenza preme evidenziare che dalle ricerche effettuate "in busta" presso gli archivi del Catasto Fabbricati di Bologna non è stata trovata la planimetria di primo impianto.

Il confronto con l'ultima planimetria in atti e lo stato rilevato ha evidenziato le seguenti difformità:

- creazione abusiva del sopramenzionato tunnel realizzato lungo il muro perimetrale a nord-est, in direzione perpendicolare alla via Marconi;

- si rimarca che, il piano sotterraneo, è stato oggetto di interventi edilizi, non completati, verosimilmente iniziati nel 2007, che hanno riguardato sia le cantine che le parti comuni. Si segnalano, in particolare, oltre alla creazione del tunnel sopramenzionato, la demolizione e/o creazione di pareti divisorie tra le cantine e tra le cantine ed il corridoio comune, la creazione di una "bocca di lupo" sulla parete perimetrale posta ad est, la modifica dell'impianto elettrico (non conforme), ecc...

Alla data della presente perizia, le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ed il pagamento di una sanzione non inferiore a € 2.000,00, oltre i diritti di segreteria.

A titolo informativo, in merito alla sanatoria della cantina, il tecnico comunale, ha comunicato la necessità di una attestazione di rispondenza delle opere alle norme tecniche per le costruzioni vigenti all'epoca della costruzione.

Non sarà possibile, invece, sanare il tunnel sotterraneo abusivo. Sarà necessario, quindi, prevedere la messa in pristino dello stato legittimo (chiusura/tombamento del tunnel).

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario."

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre che l'immobile è: "**privo di abitabilità**".

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'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) è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

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: "*nella disponibilità della Curatela*".

LOTTO N. 27 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"**Piena proprietà di porzioni di fabbricato site nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n. 1 (catastalmente via Guglielmo Marconi n. 2), costituite da: un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere e bagno; una cantina al piano sotterraneo**".

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 Vergato, foglio 45:

- o Particella 125, sub 23, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale: Totale 68 m² Totale escluse aree scoperte 68 m², Rendita Euro 216,91, via Guglielmo Marconi n. 2, piano: 2;
- o Particella 125, sub 24, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m², Superficie catastale: 9 m², Rendita Euro 16,01, via Guglielmo Marconi n. 2, piano: S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività protocollata al PG n. 5840 in data 14/05/2007, relativa a lavori riguardanti il piano interrato. La DIA risulta sospesa in data 30/05/2007.

Il perito stimatore precisa che: *"Si rileva che la DIA n. 5840/2007 fu presentata a seguito di segnalazione di attività edilizia abusiva da parte dell'U.O. Polizia Municipale.*

Dal verbale redatto dall'U.O. Polizia Municipale emerge che l'attività edilizia abusiva consisteva, in particolare, nella creazione di un tunnel di larghezza cm 80, lunghezza m 7,00 e altezza m 2,30, scavato in adiacenza al muro perimetrale dopo l'ultima cantina. In data in data 30/05/2007 il SUE del comune di Vergato con atto PG 6662 sospendeva la DIA PG n. 5840 per incompletezza di documentazione e in data 15/06/2007 notificava la rimessa in pristino dello stato preesistente del luogo alterato.

Successivamente verificata la inadempienza della messa in pristino dello stato preesistente, ovvero il ritombamento dello scavo effettuato abusivamente, veniva applicata una sanzione pecuniaria di € 1.000 che dalla documentazione reperita risulta pagata.

Ciò premesso, in assenza di precedenti edilizi, la conformità urbanistica ed edilizia viene eseguita comparando lo stato di fatto con la planimetria catastale di primo impianto (presentazione del 19/08/1953 Prot. 1591).

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità.

Nell'appartamento al piano secondo si segnala:

- diversa altezza utile dei vani variabile tra m 2,90 e m 2,96 (altezza legittima m 3,00);
- presenza di canna fumaria nella camera a nord-est e canna di esalazione nel bagno;
- dal rilievo si è riscontrato che la distribuzione spaziale dell'u.i. è conforme alla planimetria catastale di impianto. Tuttavia, dal raffronto tra le misurazioni effettuate e le lunghezze della planimetria catastale, opportunamente portate in scala, non si esclude la modesta traslazione di alcune pareti e delle aperture esterne.

Nella cantina al piano sotterraneo si segnala:

- demolizione della parete divisoria tra la cantina sub 24 e la cantina attigua a sud;
- stralcio (frazionamento catastale) della cantina dall'appartamento;
- si rimarca che, il piano sotterraneo, è stato oggetto di interventi edilizi, non completati, verosimilmente iniziati nel 2007, che hanno riguardato sia le cantine che le parti comuni. Si segnalano, in particolare, oltre alla creazione del tunnel sopramenzionato, la demolizione e/o creazione di pareti divisorie tra le cantine e tra le cantine ed il corridoio comune, la creazione di una "bocca di lupo" sulla parete perimetrale posta ad est, la modifica dell'impianto elettrico (non conforme), ecc... Alla data della presente perizia, le difformità rilevate sono sanabili mediante

presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 2.000,00 oltre i diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario.”

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre che i beni sono “*privi di personalità*”.

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’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) è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

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 “*nella disponibilità della Curatela*”

Baricella li 28 aprile 2021

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luca Montalti

