



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 **14 Luglio 2021**

Per il **LOTTO 1 IMM** alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 5 IMM** alle ore **10.05** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 9 IMM** alle ore **10.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 10 IMM** alle ore **10.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **LOTTO 28 IMM** alle ore **10.30** 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 1 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 200.000,00;**

Per il **LOTTO 5 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 123.000,00;**

Per il **LOTTO 9 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 9.000,00;**

Per il **LOTTO 10 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 38.000,00;**

Per il **LOTTO 28 IMM** il prezzo base d'asta è di **Euro 120.000,00;**

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 91 I 07072 02405 00000435364

intestato a "Fall.to n. 33/2020 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. 1 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di porzione di fabbricato, posto nel comune di Riccione, in Viale Rimini n. 38, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, con annessi, quali pertinenze, un ripostiglio al piano terra e corte pertinenziale esclusiva; oltre ad autorimessa posta nell'area cortiliva esclusiva".

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 **Riccione**, Foglio 6:

- o Particella **1036**, sub **2**, Zona censuaria 2, Categoria **A/3**, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: Totale 100 m² Totale escluse aree scoperte 89 m², Rendita Euro 511,29, Viale Rimini n. 38 piano: T-1;
- o Particella **1036**, sub **3**, Zona censuaria 2, Categoria **C/6**, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie catastale: Totale 12 m², Rendita Euro 66,93, Viale Rimini n. 38 piano: T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, **la planimetria catastale del sub. 2 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 successiva/anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Riccione risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione Prot. Costr. n. 621 rilasciata in data 31/12/1956 su domanda presentata in data 28/12/1956 al Prot. 26485;
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 25/02/2011 su domanda presentata in data 27/09/1986 al Prot. Spec. 06877.

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

- Creazione di un ripostiglio a scapito della superficie dell'ingresso.

Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che, ad oggi, la difformità rilevata è sanabile mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria (CILA a sanatoria) ed il pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00 oltre diritti di segreteria.

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

Lo stesso perito stimatore 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'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. 5 IMM**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzioni di fabbricato, posto nel Comune di Lizzano in Belvedere, in via Madonna dell’Acerò n. 95-99 (catastalmente via delle Frascare snc), catastalmente costituite da due appartamenti ad uso civile abitazione e una autorimessa, quest’ultima legittimamente trasformata in camera e accorpata all’appartamento al piano terra, oltre ad appezzamenti di terreno agricolo.

L'alloggio al piano terra, legittimamente composto da cucina, due camere, tavernetta, disimpegni, bagno, centrale termica e portico retrostante, è situato in via Madonna dell’Acerò n. 95.

L'alloggio posto al piano primo, legittimamente composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazza è situato in via Madonna dell’Acerò n. 99”.

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 Lizzano in Belvedere Foglio 35:**

- o Particella **548**, sub **1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **16 m²**, Superficie catastale: **16 m²**, Rendita Euro **79,33**, Via delle Frascare piano: **T**;
- o Particella **548**, sub **2**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, Superficie catastale: Totale: **77 m²**, Totale escluse aree scoperte **72 m²**, Rendita Euro **289,22**, Via delle Frascare piano: **T**.

Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere Foglio 35:

- o Particella **131**, Qualità Cast Frutto, Classe **1**, Superficie m2 are **16 ca 39**, Reddito Dominicale € **3,81**, Reddito Agrario € **0,25**

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere Foglio 35:

- Particella **548**, sub **3**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**, Superficie catastale: Totale: **90 m²**, Totale escluse aree scoperte **82 m²**, Rendita Euro **361,52**, Via delle Frascare piano: **1**;

Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere Foglio 37:

- o Particella **629**, Qualità Cast Frutto, Classe **3**, Superficie m2 are **01 ca 52**, Reddito Dominicale € **0,11**, Reddito Agrario € **0,01**;
- o Particella **648**, Qualità Cast Frutto, Classe **3**, Superficie m2 are **00 ca 03**, Reddito Dominicale € **0,01**, Reddito Agrario € **0,01**.

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 Lizzano in Belvedere risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 326, Prot. 2720, per nuova costruzione ad uso civile abitazione rilasciata in data 03/07/1968;

- Licenza di Costruzione n. 503, per variante al fabbricato in via La Ca' – Frascare di civile abitazione, rilasciata in data 15/04/1970 su domanda presentata il 09/04/1970 al n. 1597;
- Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 605/798 rilasciata in data 22/03/1972;
- Concessione di costruzione n. 341, Pratica 1944, per modifiche e trasformazioni relative al fabbricato posto in Vidiciatico, Loc. La Ca' – Frascare, rilasciata in data 23/01/1982 su domanda presentata in data 21/01/1982 al Prot. 231;
- Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 1944 rilasciata in data 30/07/1983 su domanda presentata in data 22/10/1982 al Prot. 4359.

Il perito stimatore precisa inoltre quanto segue: «*Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ovvero la Concessione di costruzione n. 341/1982, sono emerse le seguenti difformità:*

- a) al piano terra, traslazione di alcune pareti interne*
- b) tamponamento della porta tra la centrale termica ed il bagno al piano terra;*
- c) diverso numero di gradini della scala esterna di accesso al piano primo;*
- d) presenza di canna fumaria posta sulla facciata ovest del fabbricato;*
- e) realizzazione di muro di contenimento in prossimità del confine tra il mappale 548 ed il mappale 131;*
- f) realizzazione di piccolo deposito interrato con apertura di accesso posta nel muro di contenimento anzidetto.*

Dal colloquio con il tecnico comunale, è emerso che le difformità rilevate di cui ai punti a), b) e c) sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione (ad oggi) non inferiore a € 2.000,00, oltre diritti di segreteria.

Per i restanti punti il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica alla scrivente quanto segue: " ... Per il muro di contenimento è più complicato, occorre stabilire la data dell'abuso e in base a quello capire se è soggetta alla normativa sismica (a questo punto in sanatoria) oppure se precedente e quindi sistemabile con una dichiarazione statica firmata da tecnico abilitato.

Idem per lo svincolo geologico: occorre vedere se in base alla tipologia di opere e alla data di realizzazione si è interessati dalle norme. Per il deposito ho pochi elementi per valutare: mi occorrerebbero sia le dimensioni che l'altezza per stabilire la fattibilità".

Considerato che per ragioni di sicurezza, in fase di sopralluogo, è stato valutato di non aprire il deposito in quanto contenente lastre di amianto e, pertanto, non essendo possibile valutarne le dimensioni e conseguentemente esprimersi sulla possibilità di sanatoria, si sottolinea che la scrivente, in sede di stima, ha tenuto conto di tale incertezza.

Infine, relativamente alla presenza di copertura in lastre di amianto, il tecnico comunale precisa che sarà necessario presentare "una pratica di sostituzione copertura (CILA se è solo manutenzione ordinaria del manto oppure SCIA se si effettuano lavori che modifichino la struttura della copertura) con la ricevuta della presentazione della comunicazione Piano di Lavoro all'AUSL da inoltrare almeno 30 gg prima dell'inizio lavori".

La regolarizzazione edilizia dei beni sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario.»

Infine, relativamente ai terreni censiti al Foglio n. 37 Mappale n. 629-648, il tecnico comunale ha comunicato che la destinazione urbanistica a "parcheggi pubblici" prevista dal PRG 2004 vigente presumibilmente non che verrà attuata."»

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. 9 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino. Sito in Comune di Castel D'Aiano (BO) in Via Val d'Aneva n. 31".

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 Castel D'Aiano (BO) Foglio 38:

- Part 69 Sub 1, Cat. C/2 Classe 2, Consistenza mq. 23, Superficie 32,00 mq, Rendita € 65,33 - Via Val d'Aneva n. 31, piano S1 edificio 1;
- Part 69 Sub 2, Cat. C/2 Classe 2, Consistenza mq. 24, Superficie 31,00 mq, Rendita € 68,17 - Via Val d'Aneva n. 31, piano S1 edificio 1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento: "Non è stato possibile determinare il periodo di costruzione dell'immobile oggetto di stima (POST '67) e presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Aiano (BO) non sono stati rinvenuti Atti Abilitativi (Licenze, Concessioni, Autorizzazioni, Asseverazioni) nè certificati di abitabilità e/o agibilità.

In assenza di titoli edilizi si assume la documentazione catastale come riferimento per la definizione dello stato legittimo."

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:

L'immobile è libero da persone, andranno però sgomberati di tutte le risultanze che la proprietà ha abbandonato al loro interno.



LOTTO 10 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di **Grizzana Morandi (BO)**, località Marzolaro.

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 Terreni del Comune di Grizzana Morandi (BO) Foglio 48

- Part 56, Cat. INCOLTO PROD Classe 1, Superficie 79 are 30 ca, R.D. € 0,82 R.A. € 1,23;
- Part 58, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 1 ha 21 are 40 ca, R.D. € 11,91 R.A. € 3,76;
- Part 59, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 3 ha 11 are 61 ca, R.D. € 32,19 R.A. € 96,56;
- Part 60, Cat. PASCOLO Classe U, Superficie 3 ha 52 are 20 ca, R.D. € 12,73 R.A. € 9,09;
- Part 61, Cat. INCOLTO PROD Classe 1, Superficie 1 ha 56 are 30 ca, R.D. € 1,61 R.A. € 2,42;
- Part 63, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 42 are 84 ca, R.D. € 4,20 R.A. € 1,33;
- Part 64, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 26 are 63 ca, R.D. € 2,61 R.A. € 0,83;
- Part 76, Cat. INCOLTO PROD Classe 1, Superficie 84 are 34 ca, R.D. € 0,87 R.A. € 1,31;
- Part 77, Cat. PASCOLO ARB Classe U, Superficie 1 ha 43 are 94 ca, R.D. € 5,20 R.A. € 2,23;
- Part 78, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 3 ha 03 are 84 ca, R.D. € 31,38 R.A. € 94,15;
- Part 129, Cat. PASCOLO ARB Classe U, Superficie 1 ha 27 are 38 ca, R.D. € 4,61 R.A. € 1,97;
- Part 157, Cat. PASCOLO Classe U, Superficie 30 ca, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;
- Part 407, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 1 ha 63 are 90 ca, R.D. € 16,08 R.A. € 5,08;
- Part 408, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 9 ca, R.D. € 0,01 R.A. € 0,03
- Part 428, Cat. INCOLTO PROD Classe 1, Superficie 50 ca, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;
- Part 429, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 1 are 48 ca, R.D. € 0,15 R.A. € 0,05;
- Part 430, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 84 ca, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento: *"Secondo i principali strumenti urbanistici del Comune di Grizzana Morandi (PSC, POC, RUE, PAE) gli immobili oggetto della presente stima ricadono in ambito Territorio Rurale ed sono interessati dai seguenti vincoli:*

Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) - TITOLO II - Norme in materia di sicurezza e tutela dell'ambiente o CAPITOLO 1 - Vincoli - Fasce di protezione e/o rispetto (Art. 15) ELETTRORODOTTI - "Le fasce di protezione e di rispetto fanno parte integrante della zona omogenea in cui ricadono. In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti, ma la loro superficie rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona omogenea alla quale appartengono. Le fasce di rispetto minime, calcolate a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea, sono normate dalla L.R. 30/2002...";

CAPITOLO 2 - Tutele determinate da vincoli di pianificazione sovracomunale - Aree boscate (Art. 17.4); o CAPITOLO 6 - Individuazione Zone E - Zone E (Art. 39) - "Sono le parti del territorio non urbanizzate. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati o comunque connessi all'uso prevalente agricolo o comunque connessi all'uso prevalentemente agricolo delle stesse associato ad altre funzioni compatibili con il mantenimento delle caratteristiche dell'ambiente rurale...";

o CAPITOLO 7 - Individuazione Zone F-G per attrezzature e servizi - Zone G (Art. 41) - "Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi...". Le Particelle 56 e 59 ricadono nella sottozona G3 Chiesa, in cui sono previsti gli usi U2.3.G."

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che gli immobili sono liberi.

LOTTO N. 28 IMM**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato, posto nel Comune di Vergato, in via Marconi n. 15, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione, composto al piano terzo da soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, ripostiglio, due bagni, disimpegno e al piano quarto/sottotetto da lastrico esclusivo, oltre cantina al piano interrato”.

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:Catasto Fabbricati del Comune di di Vergato, Foglio **45**:

- Particella **108**, sub **13**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **8,5** vani, Superficie catastale: Totale **158 m²** Totale escluse aree scoperte **149 m²**, Rendita Euro **746,28**, Via Guglielmo Marconi n. 15, piano: **S1-3-4**

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti 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 Arch. Lorenzo Castagnetti 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 n. 6 per sopraelevazione di un edificio residenziale rilasciata in data 11/07/1988 su domanda registrata in data 20/04/1988 al Prot. n. 3917;
- Autorizzazione di variante alla C.E. n. 6, per opere in corso (realizzazione di un terrazzo) rilasciata in data 12/12/1988 su domanda presentata in data 15/09/1988 al n. 7945;
- Richiesta di variante alla C.E. n.6 per opere interne presentata in data 10/03/1995 al n. 2882.
RICHIESTA NON ACCOLTA.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“Dalla comparazione fra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi legittimi coincidenti con la Concessione Edilizia n. 6 Prot. n. 3917 e con l'Autorizzazione Prot. 7945 sono emerse alcune difformità edilizie. Si elencano le seguenti - diverse dimensioni delle aperture esterne;*

- *modifiche prospettiche consistenti in: creazione di nuova finestra sul fronte ovest e assenza di finestra e balcone sul fronte sud (si precisa che nella C.E. n. 6 veniva prescritta l'eliminazione della finestra e del balcone sul fronte sud);*
- *modifiche distributive interne dei locali;*
- *chiusura, mediante infisso di vetro e metallo, della area antistante lo sbarco dell'ascensore, con creazione di un vano ingresso;*
- *presenza di botola a soffitto nel vano ripostiglio dotata di scala retrattile di collegamento con il sottotetto; a questo proposito si segnala che nel sottotetto non abitabile, con accesso legittimo dal lastrico esclusivo, è stato realizzato sul lato est del fabbricato un abbaino di cui non è stato fornito né reperito alcun titolo edilizio.*

Alla data della presente perizia, le difformità evidenziate possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria con oblazione di € 2.000,00 oltre ad € 300,00 per diritti di segreteria. Il tecnico comunale

suggerisce la necessità di verificare preliminarmente la rispondenza dei requisiti igienico sanitari in quanto le modifiche sulle aperture esterne non potrebbero consentire il rispetto del requisito di illuminamento naturale di alcuni vani.

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

Lo stesso perito stimatore 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'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 *“occupato dal sig ---”*.

Baricella, lì 28 aprile 2021

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luca Montalti

