



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **27/2019 R.G.E.**

Promossa da:

ROMEIO SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Elena Padovani**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 19 maggio 2022 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 10 novembre 2022,

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

2 MARZO 2023

per il lotto unico ad ore 11.00

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 441.000,00**

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

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

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 - Bologna**

IBAN

IT80 I070 7202 4110 0000 0434 389

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

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi



dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

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

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

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

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

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

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

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

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

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Federica Fini Tel. 051/228076 Cell. 339/7773476.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di compendio immobiliare sito in comune di Sasso Marconi, Località Rasiglio, Fondo

Pipino, Via Belvedere, costituito da:

A) un fabbricato principale per abitazione. casa padronale, mappale 135, - Via Belvedere n 14/16 (già

via Sasso Rasiglio n.40); composto da due unità immobiliari, con accessi indipendenti di cui una (Mappale

135 Sub.1) si sviluppa in parte al piano terra mentre la seconda unità (mappale135 Sub.2) si sviluppa al

piano terra, primo, secondo, sottotetto e terzo riguardante la torretta posta a sud nel fabbricato, oltre a locale

cantina al piano interrato. In specifico:

-l'unità immobiliare (Sub.1), posta al piano terra della casa padronale Via Belvedere n. 16, presenta un

ingresso indipendente dall'esterno è composta da un soggiorno pranzo, un disimpegno, due camere ed un

bagno.

-l'unità immobiliare (Sub.2), Via Belvedere n. 14 è composto al piano terra da un ingresso, una cucina,

locali cantina, un ripostiglio, locale centrale termica, una scala di collegamento interna conduce al piano

primo dov'è presente una cucina, un tinello, un bagno, cinque camere da letto ed un ampio soggiorno, a

detto piano è presente una scala di collegamento interna che porta al piano sottotetto con un ingresso, un

bagno, quattro locali sottotetto, scala di collegamento interna che porta al piano terzo (torretta) con destinazione soffitta, all'interno sono rimaste le tracce di un ulteriore solaio che conduceva al quarto piano

ora non più esistente e cantine.

B) Fabbricato collabente Via Belvedere 12 (già Sasso Rasiglio civ.42) (Mappale 185 Subb. 2 et 3)

composto da una porzione da cielo a terra ad uso ex stalla e fienile e la restante porzione da cielo a terra ad

uso abitativo.

-l'unità immobiliare (Sub.2), stalla e fienile a seguito di sopralluogo risulta collabente e di precaria e difficile accessibilità, la distribuzione interna a seguito del sopralluogo dello scrivente è stata desunta

esternamente e parzialmente internamente, causa l'edificio pericolante; in specifico: al piano terra è

presente un locale rimessa e locali ad uso ex stalla, mentre al piano primo la destinazione è a fienile.

-l'unità immobiliare (Sub.3), porzione ad uso abitativo, che si eleva per due piani fuori terra, composta al

piano terra da una cucina, un soggiorno ed una piccola cantina, con scala di collegamento interno che porta

al piano primo dove sono presenti due camere ed un locale wc.

C) Fabbricato al grezzo, Via Belvedere senza civico (Mappale 517) ad uso agricolo, che si sviluppa su

due piani fuori terra, terra e primo, composto al piano terra da locali per ricovero attrezzi, due scale di

collegamento interno che portano al piano primo dove si trovano partizioni interne che individuano locali

con destinazione granaio. Al piano interrato che occupa una sola porzione del fabbricato si trova un locale

cantina con accesso esclusivo esterno dal piano terra.

D) Fabbricato da cielo a terra, non abitativo in stato di completo abbandono non inserito in mappa,



catastalmente non presente al catasto terreni e fabbricati, posto a sud del compendio immobiliare sopradescritto nelle vicinanze della strada di accesso, con destinazione agricola porcile-pollaio e deposito

attrezzi; al piano terra, si trovano locali ad uso porcile, pollaio ed un ripostiglio, al piano seminterrato è

presente un locale adibito a deposito attrezzi e mangimi.

E) Appezamenti di terreno agricolo, formanti un unico corpo privi di soprastanti fabbricati, circostanti ed

adiacenti la strada vicinale della vigna che li attraversa, strada ormai non più percorribile a causa della folta

vegetazione, boschi non più governati da parecchi anni e terreni agricoli in completo abbandono, causa

anche la forte pendenza del terreno.

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 Sasso Marconi:

Foglio 42 Part.135 Sub. 1, Via Belvedere n.40 (già Via Pipino n.40), P.T., Cat.A/5, Classe 2, Cons. 4,5

Vani, Sup 104 mq., Totale aree scoperte 104 mq., Rendita Euro 130,15;

Foglio 42 Part. 135 Sub. 2, Via Belvedere n.41 (già Via Pipino n.41), P.1°Cat.A/4, Classe 1, Cons. 22

Vani, Sup.327 mq Totale aree scoperte 327 mq. Rendita Euro 647,61;

Foglio 42 Part. 185 Sub. 2, Via Belvedere n.12, PT-1°, Cat. D/10 rendita Euro 478,00;

Foglio 42 Part. 185 Sub. 3, Via Belvedere n.12, PT-1°, Cat. A/4, Classe 1, Cons.5 Vani, Sup 108 mq.,Totale aree scoperte 108 mq., Rendita Euro 147,19;

Foglio 42 Part. 517 Via Belvedere snc, P.T-1, Cat. D/10, Rendita Euro 420,00;

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi:

Foglio 42 Part. 135, Ente Urbano - superficie 06 are 64 ca (dati derivanti come da impianto meccanografico del 30/09/1968.

Foglio 42 Part. 185, Ente Urbano - superficie 03 are 94 ca (dati derivanti da Tipo mappale del 24/10/2006

n.180345.1/2006 prot.BO0180345,fabbr rurale come da impianto meccanografico del 30/09/1968.

Foglio 42 Part. 517, Ente Urbano - superficie 08 are 74 ca (dati derivanti da Tipo mappale del 24/10/2006

n.180345.1/2006 prot.BO0180345.

Foglio 42 part. 93, qualità Pascolo, classe U, superficie **29 are 48 ca**, reddito dominicale euro 1,37, reddito

agrario euro 0,76;

Foglio 42 part. 94, qualità Pascolo, classe U, superficie **30 are 70 ca**, reddito dominicale euro 1,43, reddito

agrario euro 0,79;

Foglio 42 part. 97, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie **54 ca**, reddito dominicale euro 0,06 reddito

agrario euro 0,02;

Foglio 42 part. 140, qualità Seminativo, classe 3, superficie **40 are 48 ca**, reddito dominicale euro 11,50,

reddito agrario euro 12,54;



Foglio 42 part. 141, qualità Seminativo, classe 4, superficie **42 are 28 ca**, reddito dominicale euro 5,46,
reddito agrario euro 7,64;
Foglio 42 part. 142, qualità Vigneto, classe 2, superficie **88 are 96 ca**, reddito dominicale euro 9419,
reddito agrario euro 59,73;
Foglio 42 part. 143, qualità Vigneto, classe 3, superficie **32 are 32 ca**, reddito dominicale euro 18,36
reddito agrario euro 10,85;
Foglio 42 part. 144, qualità Vigneto, classe 2, superficie **16 are 80 ca**, reddito dominicale euro 17,79,
reddito agrario euro 11,28;
Foglio 42 part. 145, qualità Vigneto, classe 2, superficie **54 are 16 ca**, reddito dominicale euro 57,34,
reddito agrario euro 36,36;
Foglio 42 part. 146, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie **14 are 00 ca**, reddito dominicale euro 1,45,
reddito agrario euro 0,43;
Foglio 42 part. 148, qualità Semin., classe 4, superficie **1 ha 20 are 80 ca**, reddito dominicale euro 15,60
reddito agrario euro 21,84;
Foglio 42 part. 150, qualità Bosco Ceduo, cl.2, superf. **1 ha 38 are 80 ca**, reddito dominicale euro 9,32
reddito agrario euro 2,15;
Foglio 42 part. 177, qualità Seminativo, classe 4, superf. **3 ha 24 are 00 ca**, reddito dominicale euro 41,83,
reddito agrario euro 58,57;
Foglio 42 part. 178, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, superf. **1 ha 61 are 00 ca**, reddito dominicale euro 10,81,
reddito agrario euro 2,49;
Foglio 42 part. 179, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, superf. **1 ha 93 are 87 ca**, reddito dominicale euro 13,02, reddito agrario euro 3,00;
Foglio 42 part. 180, qualità Seminativo, classe 3, superf. **1 ha 34 are 56 ca**, reddito dominicale euro 38,22
reddito agrario euro 41,70;
Foglio 42 part. 181, qualità Canneto, classe U, superficie **7 are 80 ca**, reddito dominicale euro 3,02 reddito agrario euro 1,61;
Foglio 42 part. 182, qualità Prato, classe 2, superficie **32 are 36 ca**, reddito dominicale euro 10,86 reddito agrario euro 6,69;
Foglio 42 part. 183, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie **12 are 17 ca**, reddito dominicale euro 0,82
reddito agrario euro 0,19;
Foglio 42 part. 184, qualità Prato, classe 2, superficie **7 are 20 ca**, reddito dominicale euro 2,42 reddito agrario euro 1,49;
Foglio 42 part. 188, qualità Seminativo, classe 4, superf. **2 ha 33 are 20 ca**, reddito dominicale euro 30,11
reddito agrario euro 42,15;
Foglio 42 part. 189, qualità Bosco Ceduo, cl.3, superf. **1 ha 53 are 37 ca**, reddito dominicale euro 6,34
reddito agrario euro 2,38;
Foglio 42 part. 278, qualità Bosco Ceduo, cl.1, superf. **1 ha 01 are 56 ca**, reddito dominicale euro 10,49
reddito agrario euro 3,15;



Foglio 42 part. 279, qualità Pioppeto, classe 1, superficie **11 are 68 ca**, reddito dominicale euro 7,84

reddito agrario euro 1,81;

Foglio 42 part. 280, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie **29 are 50 ca**, reddito dominicale euro 1,98

reddito agrario euro 0,46;

Foglio 42 part. 281, qualità Cast Frutto, classe 2, superficie **11 are 92 ca**, reddito dominicale euro 1,85

reddito agrario euro 0,12;

Foglio 42 part. 282, qualità Prato, classe 2, superficie **10 are 88 ca**, reddito dominicale euro 3,65

reddito agrario euro 2,25;

Foglio 42 part. 516, qualità Prato, cl.1, superficie **30 are 26 ca**, reddito dominicale euro 10,16

reddito agrario euro 6,25;

Foglio 56 part. 14, qualità Bosco Ceduo, cl.1, superf. **1 ha 15 are 38 ca**, reddito dominicale euro 11,92

reddito agrario euro 3,58;

Foglio 56 part. 15, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, superf. **1 ha 03 are 88 ca**, reddito dominicale euro 6,97

reddito agrario euro 1,61;

Foglio 56 part. 16, qualità Bosco Ceduo, cl.1, superficie **73 are 62 ca**, reddito dominicale euro 7,60

reddito agrario euro 2,28;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Stefano Masotti,

depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà**

onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore arch. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:

"Dagli accertamenti svolti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del comune di

Sasso Marconi sono state rilevate le seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi,

che interessano il compendio immobiliare di cui all'oggetto.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è stato approvato il 21 Luglio 2008 con Delibera di Consiglio Comunale n.60(ai sensi dell'Art. 1.3 delle Norme del PSC).

A seguito dell'intesa sottoscritta con la Provincia in relazione alla modifica della fascia di tutela fluviale

del P.T.C.P. (Art. 4.3), in data 29.10.2008 con Delibera di Consiglio Comunale n.74 sono stati inseriti gli

ambiti AN.9 "Cinque Cerri" e il "Sub-Ambito Produttivo Sovracomunale in ampliamento" di Borgonuovo -

Pontecchio, che erano rimasti in sospeso nel PSC approvato il 21 Luglio 2008. Pertanto vengono sostituiti

gli elaborati relativi all'Assetto Strutturale di progetto.

-QCIS.1 – INDAGINE SUI FABBRICATI RURALI – Quadro conoscitivo QCIS.4 Ruderer Scheda n.110

Ai sensi del comma 1 dell'Art.33 della L.R. Emilia Romagna 24 Marzo 2000 n. 20, in data 06Aprile 2009

con Delibera di Consiglio Comunale n.37 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e

seguenti varianti, in specifico:

Approvazione della 3° Variante al RUE con D.C.C.n.69 del 28.11.2012;



Approvazione della 4° Variante al RUE con D.C.C.n.9 del 18.02.2013;
Approvazione della 5° Variante al RUE con D.C.C.n.61 del 28.10.2014
Approvazione della 7^ Variante al RUE con D.C.C.n.12 del 04.10.2020
Adozione della 8^ Variante al RUE con D.C.C.n.37 del 30.09.2020.

In data 06/08/2020 prot.11955, la scrivente ha richiesto per gli appezzamenti di terreno e le aree circostanti e sottostanti i fabbricati posti in comune di Sasso Marconi un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 24/08/2020.

Più specificatamente come riportato nel CDU (che fa parte integrante e sostanziale di detta relazione) il

terreno distinto all'NCT del comune di Sasso Marconi ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

-Foglio 42 mappali 93, 97, 135, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 150, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 189, 278, 279, 280, 517, 94/parte, 148/parte, 188/parte, 281/parte, 282/parte;

Foglio 56 mappali 14,15, 16;

TERRITORIO RURALE - Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico Soggetta alle prescrizioni

urbanistiche di cui all'art.7.6 delle norme di P.S.C. e dal Titolo 7 delle norme di R. U.E.

-Foglio 42 mappali 94/parte, 148/parte, 188/parte, 281/parte, 282/parte;

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' - Subsistema della viabilità - Viabilità privata

Soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 2.1.2 delle norme di R.U.E.

-Foglio 42 mappali 135/parte;

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - Edifici di interesse storico tipologico Soggetta alle prescrizioni

urbanistiche di cui all'art. 5.3.2 delle norme di R.U.E.

Foglio 42 mappali 185/parte;

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - Edifici di interesse storico testimoniale Soggetta alle prescrizioni

urbanistiche di cui all'art. 5.3.3 delle norme di R.U.E.

In merito agli edifici insediativi storici presenti nel compendio immobiliare si precisa che:

Art. 5.3.2 - Edifici di interesse storico tipologico

1. All'interno degli insediamenti storici isolati individuati sulle tavv.1.1 e 1.2 del PSC il RUE disciplina gli

interventi sugli edifici di interesse storico tipologico: essi sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo (RC – Art. 9.64). Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti

con i caratteri storici e stilistici degli edifici.

2. L'individuazione degli edifici di interesse storico tipologico è effettuata nell'elaborato "QCIS.4 – Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale" mediante l'attribuzione di "valore tipologico" nella classificazione "valore".

Gli interventi realizzabili su edifici di interesse storico tipologico sono previsti dagli art. 7.25.1 ,7.25.2,

7.25.3, 7.25.8 e 7.25.11.

Art. 5.3.3 - Edifici di interesse storico testimoniale1. All'interno degli insediamenti storici isolati, gli

edifici di interesse storico testimoniale sono soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo

parziale (RV – Art. 9.67). Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri

storici e stilistici degli edifici.

2. L'individuazione degli edifici di interesse storico testimoniale è effettuata nell'elaborato "QCIS.4

– Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale" mediante l'attribuzione di "valore storico

ambientale" nella classificazione "valore". Gli interventi realizzabili su edifici di interesse storico tipologico sono previsti dagli art. 7.25.1 ,



7.25.2, 7.25.3, 7.25.8 e 7.25.11.

L'Art. 5.3.4 - Destinazioni d'uso ammesse negli edifici di interesse storico

1. Negli edifici di interesse storico di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 precedenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti (con riferimento alla classificazione dell'art. 9.88 successivo) in rapporto alle

tipologie edilizie identificate nell'elaborato "QCIS.4 – Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale":

a) ville e palazzi, villini e case plurifamiliari, edifici abitativi anche comprendenti botteghe artigianali, uffici, o piccoli esercizi commerciali:- tutti gli usi appartenenti alla funzione R – Funzione abitativa,

- tutti gli usi appartenenti alla funzione S – Funzioni di servizio,

- Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato,

- Uso C4 - Esercizio pubblico,

- Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta,

- Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali,

- Uso N7 - Turismo rurale,

- Uso T2 - Residenza turistica alberghiera,

- Uso T3 - Ostello,

- Uso T10 - Attività ludiche a carattere privato,

- Uso Z1 - Usi in atto;

b) case coloniche comprendenti o meno la stalla/fienile nel medesimo corpo di fabbrica:

- i medesimi usi previsti al precedente punto a);

c) edifici rurali di servizio agricolo:

- i medesimi usi di cui alla lettera b) precedente;

d) edifici minori (bassi servizi, portici, forni, ecc.)

- Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili,

- Uso Z1 - Usi in atto

e) edifici religiosi:

- Uso S5 - Organizzazione del culto religioso,

- altre attività di servizio e di interesse comune ritenute specificamente compatibili.

2. Il Comune può escludere, in presenza di specifiche tipologie edilizie o caratteristiche storico architettoniche o condizioni ambientali e infrastrutturali, particolari destinazioni d'uso tra quelle elencate

al comma 1 precedente che risultino incompatibili; analogamente e motivatamente può consentire usi

assimilabili e compatibili con la destinazione principale, anche se non elencati al comma 1 precedente in

relazione alla specifica tipologia edilizia.

La situazione urbanistica sopradescritta è quella evidenziata nel Certificato di Destinazione Urbanistica,

è sempre possibile prima dell'ASTA da parte del futuro aggiudicatario consultare e verificare presso il

comune di Sasso Marconi la situazione urbanistico-edilizia attuale del compendio immobiliare oggetto di

procedura esecutiva. Si fa presente inoltre che tutti gli elaborati costituenti la strumentazione citata sono

visionabili presso l'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del comune di Sasso Marconi Terme, e consultabili nel sito del Comune di appartenenza.

*

REGOLARITA'EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge47/85 e Legge 724/94)

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 le opere inerenti il compendio immobiliare sono anteriori al

1° settembre 1967 e successivamente sono state oggetto di ristrutturazione edilizia per alcuni dei fabbricati facenti parte il compendio ed in particolare:

Per il fabbricato A (mapp.135) ed il fabbricato B (mappale185) non sono presenti progetti depositati presso l'Archivio Pratiche del Comune di Sasso Marconi, è presente il Quadro

conoscitivo



QCIS.4 - Rilevamento delle unità edilizie di interesse storico ambientale risalente al 2004 - Scheda n.

110 dove sono descritti i fabbricati con datazione anteriore al 1860 con le caratteristiche costruttive e tipologiche e le anomalie riscontrate.

Fabbricato C (mappale 517) - Licenza per l'esecuzione di opere edili Posiz.N.125/73 del 20 dicembre 1973 per ampliare un fabbricato rurale;

Condomo Edilizio a Regime Ordinario n.1421 Prot. N.19069 del 22 aprile 1995, per trasformazione da magazzino agricolo ad abitazione.

Fabbricato D (fabbricato non inserito in mappa)- Licenza per l'esecuzione di opere edili Posiz.

N.61/74 del 30 agosto 1974 per fabbricato ad uso pollaio porcile e magazzino agricolo.

Per tutti i manufatti edilizi facenti parte del compendio immobiliari non risulta effettuato il deposito che

attesta le condizioni di sicurezza, igiene salubrità e risparmio energetico dell'edificio e dei suoi impianti

(SCCEA)Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità.

*

Fabbricato "A" (Mappale135)

Come già esplicitato per l'intero fabbricato "A" (Mappale135), lo scrivente non ha riscontrato nessun

precedente edilizio, manufatto di antica edificazione con datazione anteriore al 1860.

Visto l'esito della ricerca si è assunto come stato legittimo del fabbricato quello rappresentato dalle planimetrie catastali, datate ante 1942 (mappe di primo impianto).

A seguito dei vari sopralluoghi lo scrivente ha riscontrato difformità interne ed esterne tra lo stato visionato

e quanto evidenziato nelle planimetrie catastali, che individuano le due unità immobiliari facenti parte del

fabbricato stesso, più precisamente:

per l'unità immobiliare individuata - con il Sub.1 appartamento P.T. – si è riscontrato una diversa distribuzione interna con l'ampliamento del bagno e modifica delle camere, chiusura della porta di ingresso, ed apertura sul lato opposto. Realizzazione di scala di accesso dall'esterno.

Modifica anche nelle bucatore.

- per l'unità immobiliare individuata con il Sub 2 casa padronale ,

P.T. diversa distribuzione interna con aperture e chiusure di pareti di spessore, nella zona cucina e locali di

servizio al piano, modifica anche nelle bucatore.

P.1 - piccole modifiche alla distribuzione interna, nel locale cucina realizzazione di una finestra.

P2 sottotetto - sostanziale modifica delle partizioni interne coinvolgendo pareti di notevole spessore,

realizzazione di un locale bagno.

P3 torretta – realizzazione di una finestra, per il P4 demolito il solaio che rappresentava il piano quarto e

la scala di collegamento interna.

Per la regolarizzazione edilizia occorrerà redigere pratica edilizia del tipo SCIA a sanatoria e verifica

sismica a firma di un tecnico abilitato, poiché modifiche interne ed esterne in difformità che interessano

murature portanti, con oblazione non inferiore ad Euro 5.000,00 oltre a spese per diritti di segreteria il

tutto a totale onere e cura del futuro aggiudicatario.

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

futuro aggiudicatario.

La regolarizzazione urbanistico/edilizia, per la presentazione della SCIA a Sanatoria, oltre il certificato di



conformità edilizia ed agibilità riferito alle unità immobiliare oggetto della presente relazione, saranno a firma di un professionista abilitato, a totale onere e carico dell'aggiudicatario. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria del settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni Culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n.42 del 2004, e quella relativa ad opere eseguiti in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale ,edificio **di interesse storico tipologico** soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5.3.2 delle norme di R.U.E. Sono inoltre a totale onere e a carico del futuro aggiudicatario, le spese relative alla redazione delle planimetrie catastali del manufatto edilizio attualmente difformi dallo stato dei luoghi, come indicato nei capitoli precedenti.

Fabbricato "B" (Mappale185)

Per il fabbricato B non è stata ancora verificata l'esistenza delle planimetrie catastali di primo impianto.

Fabbricato inserito nel **Quadro conoscitivo QCIS.4 - di interesse storico ambientale (Scheda n. 110)** dov'è

descritto il fabbricato con datazione anteriore al 1860.

Il sopralluogo sommario eseguito dallo scrivente sulla base delle planimetrie catastali del 2006 (costituzione al catasto fabbricati in data 05/12/2006) il fabbricato trova corrispondenza per la distribuzione interna simile a quella della planimetria catastale del 2006, ricordando che non è stato eseguito dallo scrivente un rilievo metrico e verifica dello stato dei luoghi, data la collabenza dell'edificio

stesso, parte del manufatto edilizio pericolanti.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario eseguire un rilievo dello stato attuale

con verifica e richiesta della Conformità Edilizia ed Agibilità per l'edificio di interesse storico

testimoniale. Edificio Soggetto alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5.3.3 delle norme di R.U.E.

Fabbricato "C" (Mappale517)

In riferimento al Fabbricato C, è presente un condono edilizio rilasciato in data 22 aprile 1995, con trasformazione da magazzino agricolo/granaio ad abitazione. Alla data del sopralluogo l'edificio risulta al

grezzo, sono presenti le partizioni interne, scale, ma privo di finiture interne, impianti, infissi interni manufatto edilizio non completato.

La planimetria catastale redatta nel 2006 riporta la destinazione del fabbricato non come abitativo ma

come D/10, fabbricato ad uso agricolo, dove al piano terra sono presenti locali con destinazione ricovero

attrezzi agricoli ed al piano primo locali ad uso granaio.

In considerazione di quanto sopra riscontrato, (Condono scaduto) lo scrivente ritiene che saranno a carico

dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e verifica

della conformità dell'immobile alle normative vigenti, per gli eventuali progetti di adeguamento, per le

pratiche edilizie e per la realizzazione delle eventuali opere di adeguamento, dal punto di vista sismico,

igienico-sanitario ed impiantistico.

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario ,incaricato per la presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria e la richiesta della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità) che



asseveri la conformità dell'edifici alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, collaudo statico se necessario, accatastamento, protocollo dell'avvenuto deposito degli impianti e tutta la documentazione richiesta nell'apposita modulistica regionale.

Fabbricato "D"

Fabbricato esistente, non inserito in mappa al catasto terreni e non denunciato al catasto fabbricati.

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente, sono emerse difformità tra il progetto legittimato e lo stato visionato, in particolare:

realizzazione di un tramezzo a creare - un piccolo locale ripostiglio al piano terra, mentre al piano seminterrato è stata realizzata una parete sul lato corto del fabbricato riducendo le dimensioni del deposito.

Non risulta data la fine lavori non è stata richiesta l'agibilità del fabbricato.

Le difformità riscontrate, durante il sopralluogo, nell'unità immobiliare se sono tra quelle sanabili rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, quelli non sanabili comportano il

ripristino dello stato dei luoghi al momento del titolo edilizio legittimo.

Le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria, a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario, così come i diritti di segreteria richiesti per la presentazione della pratica

SCIA e le eventuali sanzioni amministrative previste per legge non inferiori ad Euro 2.000,00, stabilite

dallo Sportello unico per l'edilizia al momento della presentazione delle pratiche.

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario, incaricato per la presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria e la richiesta della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità) che

asseveri la conformità dell'edificio alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, collaudo statico se

necessario, accatastamento, protocollo dell'avvenuto deposito degli impianti e tutta la documentazione

richiesta nell'apposita modulistica regionale.

Sono inoltre a totale onere e a carico del futuro aggiudicatario, le spese relative alla redazione della messa

in mappa e planimetria catastale del manufatto edilizio.

Vista la complessità del compendio edilizio, la mancanza nell'archivio comunale di pratiche edilizie o

meglio l'incompletezza del materiale archiviato e soprattutto di edifici di valenza storica in parte oggetto di

modifiche senza autorizzazioni edilizie e/o licenziati e mai ultimati, **non potendo la procedura esecutiva**

quantificare esattamente i costi se non in modo approssimato, ricordando inoltre che qualsiasi onere

sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità

richiesti dal comune (oltre ad autorizzazione sismica se necessaria) anche se non espressamente indicati

in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, lo scrivente nella determinazione del più

probabile valore di mercato del compendio immobiliare ha tenuto conto nell'abbattimento del più probabile

valore di mercato dell'intero complesso edilizio, anche delle opere difformi, delle pratiche di sanatoria e

relative oblazioni che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità interne ed



esterne o del ripristino allo stato legittimo dei fabbricati.

Le persone interessate potranno sempre recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sasso Marconi, per una verifica puntuale di quanto sopra indicato ed alla luce dello strumento urbanistico vigente al momento della vendita all'asta."

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 di n. 2 Attestati 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), dai quali risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "D" – "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 3 novembre 2022 risulta che: *"una parte dell'immobile risultava occupata dal Signor***, dalla moglie e dal figlio di anni 11 in forza di comodato gratuito non opponibile alla procedura; la scrivente aveva pertanto proposto la sottoscrizione di accordo di occupazione senza titolo dietro versamento di indennità di occupazione. Stante il mancato versamento delle indennità, la scrivente ha richiesto la liberazione. La liberazione è stata effettuata spontaneamente ma nelle more del giudizio e senza alcuna autorizzazione, l'immobile è stato nuovamente occupato dal Signor ***. Il Signor *** ha dichiarato di procedere alla liberazione entro e non oltre il 20.11.2022. Diversamente la scrivente attuerà l'ordine di liberazione già a sue mani."*

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

Bologna li 21 novembre 2022

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Elena Padovani

