



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **439/19** R.G.E.

Promossa da:

RELEASE S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Luigi Tinti**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 luglio 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 15 dicembre 2022,

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

**18 aprile 2023**

**per il lotto n. 19 ad ore 10.20**

**per il lotto n. 20 ad ore 10.30**

**per il lotto n. 21 ad ore 10.45**

**per il lotto n. 22 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 n. 19 il prezzo base d'asta è di Euro 56.250,00**

**Per il lotto n. 20 il prezzo base d'asta è di Euro 66.000,00**

**Per il lotto n. 21 il prezzo base d'asta è di Euro 75.750,00**

**Per il lotto n. 22 il prezzo base d'asta è di Euro 47.250,00**

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

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

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

**IBAN**



## IT75N0103002432000010566891

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

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

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

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

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

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

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

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

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

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



**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Francesco Mercuri tel. 051/331210.**

## LOTTO 19

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato di porzione di edificio a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano terreno (con ingresso indipendente); completano il compendio un vano ad uso cantina al piano interrato. L'edificio è sito in Comune di Pianoro - loc. Pianoro Vecchio – via Pietro Nenni n.5 (catastalmente via Della Libertà snc)

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 Pianoro:

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	63	137	2		A4	3	3,5 vani	64/60 mq	142,80

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Roberto Nanetti, 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. Roberto Nanetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Pianoro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

– *Trattasi di immobile ricostruito coi danni di guerra. Il nulla osta, citato nel Condonò, del 1952 NON E' REPERIBILE IN ARCHIVIO, come da dichiarazione del Comune di Pianoro (All.06).*

**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723– 1- Fabbricato principale: difformità nella posizione delle aperture sia al piano terra sia al piano primo; costruzione di una scala esterna per accesso al seminterrato ad uso cantine, realizzato planimetricamente diverso da quanto previsto. 2 – Box prefabbricato in lamiera a due falde. 3 – Manufatto in legno con copertura ad una falda. – Rilasciata il 17.07.1989 – **STATO LEGITTIMO**

\* \* \*

Autorizzazione Abitabilità ed usabilità, non richiesta.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 12.04.2022), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Sono state riscontrate alcune difformità agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723) reperito presso gli archivi del Comune di Pianoro (BO).

Le difformità riscontrate sono evidenziate nell'elaborato redatto per il rilievo sommario (All.07); tali difformità riscontrate rientrano tra quelle che necessitano, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, della presentazione di un titolo edilizio a sanatoria.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato cartaceo in allegato al titolo edilizio legittimo (Condonò). Si segnala che l'elaborato planimetrico, allegato al titolo legittimo, non riporta alcuna quota per il piano interrato.

Alcune difformità così individuate rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004) non costituiscono violazione edilizia e non incorrono in



sanzioni secondo la normativa vigente.

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate durante il rilievo sommario è necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nella fattispecie CILA a Sanatoria. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione per la presentazione (attualmente circa € 100,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di Pianoro, che ammonteranno secondo la normativa vigente (LR 23/2004) a circa 1.000,00 €.

Si chiarisce che i titoli edilizi ordinari e quelli in sanatoria devono essere rilasciati o presentati calcolando il contributo di costruzione o la sanzione equiparata allo stesso secondo le tariffe in vigore alla data del rilascio o alla data della presentazione del titolo, in quanto l'obbligazione al versamento di tali somme nasce al momento della formazione del titolo edilizio.

A seguito della presentazione della CILA in sanatoria la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma vigente (art.23 comma 1 - LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà facoltativa.

Nel caso, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, si voglia procedere anche alla richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, per la presentazione sono attualmente circa € 30,00.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli adeguamenti edili/impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni indispensabili o necessarie per la richiesta di SCCEA.

\* \* \*

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, l'aggiornamento delle planimetrie catastali. A totale onere e carico del futuro aggiudicatario il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la presentazione del modello Docfa); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali del tecnico, incaricato dall'Aggiudicatario, e degli altri tecnici incaricati, sempre dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere necessari per la presentazione dei titoli edilizi richiesti; questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)”

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

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

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



### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione **non abitativa dell'immobile** all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**".

Dalla relazione del custode depositata in data 4 luglio 2022 risulta che "l'unità è risultata oggetto di accordo di occupazione temporanea senza titolo."

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

### LOTTO 20

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato di porzione di edificio a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano terreno (con ingresso indipendente); completano il compendio un vano ad uso cantina al piano interrato ed una autorimessa in edificio indipendente. L'edificio è sito in Comune di Pianoro - loc. Pianoro Vecchio – via Pietro Nenni n.7 (catastalmente via Della Libertà snc)

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 Pianoro:

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	63	137	1		A4	3	4 vani	73/73 mq	163,20
2	63	137	8		C6	2	12 mq	12 mq.	49,50

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Roberto Nanetti, 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. Roberto Nanetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Pianoro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

– *Trattasi di immobile ricostruito coi danni di guerra. Il nulla osta, citato nel Condono, del 1952 NON E' REPERIBILE IN ARCHIVIO, come da dichiarazione del Comune di Pianoro (All.06).*

**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723 - Fabbricato principale: difformità nella posizione delle aperture sia al piano terra sia al piano primo; costruzione di una scala esterna per accesso al seminterrato ad uso cantine, realizzato planimetricamente diverso da quanto previsto. – Box prefabbricato in lamiera a due falde. – Manufatto in legno con copertura ad una falda. – Rilasciata il 17.07.1989 – **STATO LEGITTIMO**

\* \* \*

Autorizzazione Abitabilità ed usabilità, non richiesta.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 12.04.2022), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Sono state riscontrate alcune difformità agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723) reperito presso



gli archivi del Comune di Pianoro (BO).

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato cartaceo in allegato al titolo edilizio legittimo (Condono). Si segnala che l'elaborato planimetrico, allegato al titolo legittimo, non riporta alcuna quota per il piano interrato.

Alcune difformità così individuate rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004) non costituiscono violazione edilizia e non incorrono in sanzioni secondo la normativa vigente.

Lo stato di fatto dei luoghi risulta essere **conforme** all'elaborato planimetrico allegato al titolo legittimo per quanto riguarda l'unità immobiliare

\* \* \*

In riferimento all'autorimessa questa risulta essere difforme da quanto essere riportato nel titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723), in particolare più lunga. Allo stato attuale della normativa vigente la situazione non può essere sanata e si dovrà ripristinare, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, lo stato dei luoghi e riportare l'autorimessa alle dimensioni licenziate.

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate, nell'unità immobiliare residenziale, durante il rilievo sommario queste non incorrono in sanzione e sarà necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere, in occasione della presentazione di un titolo edilizio che interessi l'unità immobiliare oggetto di perizia, all'individuazione di tali difformità e rappresentarle graficamente.

\* \* \*

Nel caso, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, si voglia procedere anche alla richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, per la presentazione sono attualmente circa € 30,00.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli adeguamenti edili/impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni indispensabili o necessarie per la richiesta di SCCEA.

\* \* \*

Per l'autorimessa saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli interventi edili necessari per il ripristino. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutte le incombenze relative alle pratiche edilizie necessarie, che dovranno essere indicate dall'Amministrazione al momento dell'intervento. Visto il tipo di struttura, vista la necessità di demolirne una porzione e che potrebbe venirne compromessa l'intera struttura sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, previa consultazione di un Tecnico di fiducia incaricato a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di verificare se sia opportuna la demolizione totale e la ricostruzione secondo le caratteristiche e dimensioni legittimate o l'intervento locale.

\* \* \*

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua tutte le necessarie incombenze professionali: progettuali e di direzione lavori. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali del tecnico, incaricato dall'Aggiudicatario, e degli altri tecnici incaricati, sempre dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere necessari per la presentazione; questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato.

\* \* \*

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, gli aggiornamenti catastali. A totale onere e carico del futuro aggiudicatario il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la presentazione del modello Docfa e 100€ per il Pregeo); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)”

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso



perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 4 luglio 2022 risulta che "l'unità è risultata occupata con titolo opponibile alla procedura, con scadenza al 30.09.2024 (contratto di locazione registrato in data 22.10.2010)." Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesco Mercuri.**

### **LOTTO 21**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato di porzione di edificio a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano primo (scala esterna con ballatoio comune al civico n.11); completano il compendio un vano ad uso cantina al piano interrato ed una autorimessa in edificio indipendente. L'edificio è sito in Comune di Pianoro - loc. Pianoro Vecchio – via Pietro Nenni n.9 (catastalmente via Della Libertà snc); l'autorimessa catastalmente via Di Guzzano snc.

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 Pianoro:

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	63	137	3		A4	3	5 vani	77/77 mq	204,00
2	63	137	9		C6	2	11 mq	11 mq.	45,45

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Roberto Nanetti, 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. Roberto Nanetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Pianoro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

– *Trattasi di immobile ricostruito coi danni di guerra. Il nulla osta, citato nel Condono, del 1952 NON E' REPERIBILE IN ARCHIVIO, come da dichiarazione del Comune di Pianoro (All.06).*

**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723– 1-  
Fabbricato principale: difformità nella posizione delle aperture sia al piano terra sia al piano primo;  
costruzione di una scala esterna per accesso al seminterrato ad uso cantine, realizzato planimetricamente



diverso da quanto previsto. 2 – Box prefabbricato in lamiera a due falde. 3 – Manufatto in legno con copertura ad una falda. – Rilasciata il 17.07.1989 – **STATO LEGITTIMO**

\* \* \*

Autorizzazione Abitabilità ed usabilità, non richiesta.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 12.04.2022), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Sono state riscontrate alcune difformità agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723) reperito presso gli archivi del Comune di Pianoro (BO).

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell’elaborato cartaceo in allegato al titolo edilizio legittimo (Condono). Si segnala che l’elaborato planimetrico, allegato al titolo legittimo, non riporta alcuna quota per il piano interrato.

Alcune difformità così individuate rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall’art. 19 bis della LR 23/2004); non costituiscono violazione edilizia e non incorrono in sanzioni secondo la normativa vigente.

Lo stato di fatto dei luoghi risulta essere **conforme**, per l’appartamento, all’elaborato planimetrico allegato al titolo legittimo.

\* \* \*

In riferimento all’autorimessa questa risulta essere difforme da quanto riportato nel titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723), le difformità sono rappresentate nell’elaborato di rilievo (ALL.07): diverse le dimensioni e la copertura a due falde è stata sostituita da una copertura ad una falda. Allo stato attuale della normativa vigente la situazione non può essere sanata e si dovrà ripristinare, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, lo stato dei luoghi e riportare l’autorimessa alle dimensioni licenziate.

**Addossata all’autorimessa è stata realizzata, senza titolo, una recinzione con COPERTURA IN ONDULINE IN AMIANTO. Sarà necessaria la demolizione della struttura precaria e con copertura potenzialmente pericolosa.**

**Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la demolizione previo incarico a Ditta specializzata che valuti lo stato di conservazione e la conseguente modalità di demolizione.**

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate, nell’unità immobiliare residenziale, durante il rilievo sommario queste non incorrono in sanzione e sarà necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere, in occasione della presentazione di un titolo edilizio che interessi l’unità immobiliare oggetto di perizia, all’individuazione di tali difformità e rappresentarle graficamente.

\* \* \*

Nel caso, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, si voglia procedere anche alla richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere all’Amministrazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, per la presentazione sono attualmente circa € 30,00.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli adeguamenti edili/impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni indispensabili o necessarie per la richiesta di SCCEA.

\* \* \*

Per l’autorimessa saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli interventi edili necessari per il ripristino. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutte le incombenze relative alle pratiche edilizie necessarie, che dovranno essere indicate dall’Amministrazione al momento dell’intervento. Visto il tipo di struttura, vista la necessità di demolirne una porzione e che potrebbe venirne compromessa l’intera struttura, vista la necessità di demolire la tettoia costruita in aderenza, sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, previa consultazione di un Tecnico di fiducia incaricato a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di verificare se sia opportuna la demolizione totale e la ricostruzione secondo le caratteristiche e dimensioni legittimate o l’intervento locale.

\* \* \*

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua tutte le necessarie incombenze professionali: progettuali e di direzione lavori. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali del tecnico, incaricato dall’Aggiudicatario, e degli altri tecnici incaricati, sempre dall’Aggiudicatario, che si dovessero rendere necessari per la presentazione; questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato.

\* \* \*





A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, gli aggiornamenti catastali. A totale onere e carico del futuro aggiudicatario il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la presentazione del modello Docfa e 100€ per il Pregeo); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)”

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 4 luglio 2022 risulta che “l'unità è risultata occupata con titolo opponibile alla procedura, con scadenza al 07.05.2023 (contratto di locazione registrato in data 03.06.2011).”  
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Francesco Mercuri.**

### **LOTTO 22**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato di porzione di edificio a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano primo (scala esterna con ballatoio comune al civico n.9); completa il compendio un vano ad uso cantina al piano interrato. L'edificio è sito in Comune di Pianoro - loc. Pianoro Vecchio – via Pietro Nenni n.11 (catastalmente via Della Libertà n.46).

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 Pianoro:

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	63	137	4		A4	3	3,5 vani	53/53 mq	142,80



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Roberto Nanetti, 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. Roberto Nanetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Pianoro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

– *Trattasi di immobile ricostruito coi danni di guerra. Il nulla osta, citato nel Condonò, del 1952 NON E' REPERIBILE IN ARCHIVIO, come da dichiarazione del Comune di Pianoro (All.06).*

**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723– 1- Fabbricato principale: difformità nella posizione delle aperture sia al piano terra sia al piano primo; costruzione di una scala esterna per accesso al seminterrato ad uso cantine, realizzato planimetricamente diverso da quanto previsto. 2 – Box prefabbricato in lamiera a due falde. 3 – Manufatto in legno con copertura ad una falda. – Rilasciata il 17.07.1989 – **STATO LEGITTIMO**

\* \* \*

Autorizzazione Abitabilità ed usabilità, non richiesta.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo è stato confrontato lo stato di fatto con quanto indicato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723) Le difformità riscontrate sono evidenziate nell'elaborato redatto per il rilievo sommario (All.07). nello specifico è stata frazionata una camera da letto e realizzato un bagno in sostituzione del piccolo wc legittimato; il risultante vano, pur se finestrato, non può essere utilizzato come camera da letto perché di una superficie inferiore al minimo (9 mq.) consentito dalle norme igienico/sanitarie. Il nuovo bagno presenta una piccola finestra per la ventilazione/illuminazione, ma questa è di dimensioni insufficienti perciò deve essere realizzato, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, un impianto di ventilazione forzata.*

*Le difformità riscontrate rientrano tra quelle che necessitano, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, della presentazione di un titolo edilizio a sanatoria.*

*Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato cartaceo in allegato al titolo edilizio legittimo (Condonò). Si segnala che l'elaborato grafico, allegato al titolo legittimo, non riporta alcuna quota per il piano interrato.*

*Alcune difformità così individuate rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004) che non costituiscono violazione edilizia e non incorrono in sanzioni secondo la normativa vigente.*

\* \* \*

*Viste le difformità quindi è necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere alla presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, nella fattispecie CILA a Sanatoria. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione per la presentazione (attualmente circa € 100,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di Pianoro, che ammonteranno secondo la normativa vigente (LR 23/2004) a circa 1.000,00 €.*

*Si chiarisce che i titoli edilizi ordinari e quelli in sanatoria devono essere rilasciati o presentati calcolando il contributo di costruzione o la sanzione equiparata allo stesso, secondo le tariffe in vigore alla data del rilascio o alla data della presentazione del titolo, in quanto l'obbligazione al versamento di tali somme nasce al momento della formazione del titolo edilizio.*

*A seguito della presentazione della CILA in sanatoria la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma vigente (art.23 comma1 - LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà facoltativa.*

*Nel caso, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, si voglia procedere anche alla richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, per la presentazione sono attualmente circa € 30,00.*

*A totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli adeguamenti edili impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni indispensabili o necessarie per la richiesta di SCCEA.*

\* \* \*

*A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, l'aggiornamento delle planimetrie catastali. A totale onere e carico del futuro aggiudicatario il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la*



presentazione del modello Docfa); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali del tecnico, incaricato dall'Aggiudicatario, e degli altri tecnici incaricati, sempre dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere necessari per la presentazione dei titoli edilizi richiesti; questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)”

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: “vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione **non abitativa dell'immobile** all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**”.

Dalla relazione del custode depositata in data 4 luglio 2022 risulta che “l'unità è soggetta ad accordo di occupazione temporanea senza titolo.”

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

Bologna lì 30 Dicembre 2022

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Luigi Tinti

