



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. 23 ad ore 11.10**

**per il lotto n. 24 ad ore 11.20**

**per il lotto n. 26 ad ore 11.30**

**per il lotto n. 27 ad ore 11.45**

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. 23 il prezzo base d'asta è di Euro 67.500,00**

**Per il lotto n. 24 il prezzo base d'asta è di Euro 195.000,00**

**Per il lotto n. 26 il prezzo base d'asta è di Euro 66.000,00**

**Per il lotto n. 27 il prezzo base d'asta è di Euro 102.750,00**

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. Iacopo Annese tel. 0542/25915.**

## **LOTTO 23**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un ampio negozio con accesso da via Nazionale e costituito da un'ampia zona espositiva oltre retro collegato con il vano scala del condominio di via Roma 2, oltre ad autorimessa interrata con accesso carrabile dal condominio di via Roma 2.

I suddetti beni sono siti nel Comune di Pianoro, via Nazionale 169/A per il negozio e via Roma 2 per l'autorimessa.

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:

- Foglio 64, particella 402, sub. 63 (negozio), Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 84 mq., Superficie Catastale 96 mq, Rendita Catastale Euro 3.097,50, via Nazionale 169/A, Piano T;
- Foglio 64, particella 402, sub. 39, Cat. C/6 (autorimessa), Classe 3, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 111,66, via Roma 2, Piano S1;

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore arch. Daniela Giannini 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:

1. Nulla osta per l'esecuzione di lavori relativi alla costruzione di un edificio pratica di costruzione edile n. 49 del 31/10/1959;
2. Agibilità pratica n. 32 del 05/10/1960;
3. Concessione edilizia Prot. 6690 – n. concessione 121 del 14/08/1984 per la creazione del piano attico;
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 11 del 3 giugno 1987 per sanare opere eseguite in difformità alla concessione del 59.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato non sono state riscontrate difformità, sebbene non risulta depositata la richiesta del certificato di abitabilità così come prescritto nel documento di rilascio della sanatoria. Si evidenzia che gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio dell'ultimo stato legittimo depositato in Comune risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, pertanto se si dovessero riscontrare difformità relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, 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.*

*Alla luce di quanto sopra sarà a cura e spese dell'aggiudicatario il deposito della richiesta di agibilità oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l'impiantistica esistente.”*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8) è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

### **CONFORMITÀ 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 6 luglio 2022 risulta che “Il lotto è attualmente locato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 20.12.2010 per la durata di 6 anni dal 01.11.2010 al 31.10.2016 e rinnovato di uguale periodo in mancanza di disdetta.

Il contratto in scadenza al 31/10/22 non è stato disdettato nei termini, pertanto **l’attuale scadenza contrattuale è fissata al 31/10/2028.”**

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

### LOTTO 24

#### DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un ampio negozio graffiato con area cortiliva esclusiva; un appartamento contiguo e comunicante con il negozio di cui sopra; un locale ad uso magazzino con accesso dalla corte di cui sopra e una cantina entrambi ubicati al piano interrato. Il negozio ha accesso da via Nazionale ed è costituito da due ampi saloni oltre corte esclusiva.

L’abitazione, identificata con l’interno 1, ha accesso principale dal condominio di Via Roma 2 ed è costituita da ampio ingresso, corridoio, cucina con dispensa, ampio soggiorno, un bagno e due camere.

Pertinenza dell’abitazione è la cantina ubicata al piano interrato.

Completano la proprietà un ampio magazzino con accesso diretto dalla corte graffiata al negozio oltre ad avere accesso dal piano interrato del condominio di via Roma 2.

I suddetti beni sono siti nel Comune di Pianoro, via Roma 2 per l’abitazione, magazzino e cantina e Via Nazionale 169/B per il negozio.

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:

- Foglio 64, particella 402, sub. 64 (negozio) graffiato con il sub 37 (corte), Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 141 mq., Superficie Catastale 178 mq, Rendita Catastale Euro 5.199,38, via Nazionale 169/B, Piano T;

- Foglio 64, particella 402, sub. 42, Cat. C/2 (magazzino), Classe 2, Consistenza 60 mq, Superficie Catastale 65 mq, Rendita Catastale Euro 387,34, via Roma 2, Piano S1;

- Foglio 64, particella 402, sub. 45, Cat. A/3 (abitazione e cantina), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 103 mq, Totale escluse le aree scoperte 103 mq., Rendita Catastale Euro 497,09, via Roma 2, Piano T-S1.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Daniela Giannini 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:

1. Nulla osta per l’esecuzione di lavori relativi alla costruzione di un edificio pratica di costruzione edile n. 49 del 31/10/1959;
2. Agibilità pratica n. 32 del 05/10/1960;
3. Concessione edilizia Prot. 6690 – n. concessione 121 del 14/08/1984 per la creazione del piano attico;
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 11 del 3 giugno 1987 per sanare opere eseguite in difformità alla concessione del 59.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l’ultimo titolo edilizio che legittima l’edificato sono state riscontrate difformità interne che riguardano la creazione di un vano di passaggio che collega due zone del negozio. Si chiarisce che nella relazione tecnica che accompagna la pratica di condono del 1987 viene citata la modifica delle ripartizioni interne del negozio ma*



*nell'elaborato grafico che rileva lo stato dei luoghi il vano di passaggio non viene disegnato, la scrivente ritiene che trattasi di errore di rappresentazione.*

*Inoltre si segnala che non risulta il deposito della domanda di agibilità così come prescritto nel rilascio della concessione a sanatoria.*

*Alla luce di quanto sopra, considerando che gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio dell'ultimo stato legittimo depositato in Comune risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, se si dovessero riscontrare altre difformità oltre a quelle citate relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, 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. Tale onere di sanatoria così come di agibilità è a cura e spese dell'aggiudicatario.*

*In ultimo si evidenzia che parte del negozio ha una copertura (internamente controsoffittata) che dal lato esterno sembra essere in eternit. Lo stato della tettoia è buono e non è necessario un immediato intervento di smaltimento, fermo restando che è obbligatorio procedere mediante una verifica dello stato effettuata da ditta specializzata che attesti il materiale attraverso il prelievo di un campione e l'analisi di laboratorio e successivamente valuti il relativo stato manutentivo. Solo dopo tale operazione si potrà realmente attestare se è necessario un intervento mirato allo smaltimento o ad una semplice bonifica mediante incapsulamento.*

*Anche il suddetto onere sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.”*

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo “F” e “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 6 luglio 2022 risulta che “Il lotto è attualmente locato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura stipulato in data 15.03.2018 per la durata di 6 anni dal 01.02.2018 al 31.01.2024 e rinnovato di uguale periodo in mancanza di disdetta.”

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

#### **LOTTO 26**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un appartamento posto al piano terra oltre cantina ubicata al piano interrato.

L'abitazione è costituita da ampio ingresso, soggiorno, corridoio, cucina abitabile, un bagno e due camere. Completano la proprietà una cantina ubicata al piano interrato.

Sito in Comune di Pianoro (BO), Via Roma n. 2.

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:



- Foglio 64, particella 402, sub. 46, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 104 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 104, Rendita Catastale Euro 497,09 (quanto alla civile abitazione con annessa cantina), via Roma 2, Piano T-S1.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore arch. Daniela Giannini 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:

1. Nulla osta per l'esecuzione di lavori relativi alla costruzione di un edificio pratica di costruzione edile n. 49 del 31/10/1959;
2. Agibilità pratica n. 32 del 05/10/1960;
3. Concessione edilizia Prot. 6690 – n. concessione 121 del 14/08/1984 per la creazione del piano attico;
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 11 del 3 giugno 1987 per sanare opere eseguite in difformità alla concessione del 59.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato non sono state riscontrate difformità sebbene si segnala che non risulta depositata la richiesta del certificato di abitabilità così come prescritto nel documento di rilascio della sanatoria.*

*Inoltre gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio dell'ultimo stato legittimo depositato in Comune risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, pertanto se si dovessero riscontrare delle difformità relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, 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.*

*In ultimo sarà a cura e spese dell'aggiudicatario il deposito della richiesta di agibilità oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l'impiantistica esistente.”*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 6 luglio 2022 risulta che *“Il lotto è attualmente locato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 20.06.2019 per la durata di 5 anni dal 01.07.2019 al 30.06.2024 e prorogato di 2 anni in mancanza di disdetta.”*

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

#### **LOTTO 27**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un appartamento posto al piano primo oltre cantina e autorimessa ubicate al piano interrato.

L'abitazione, identificata con l'interno 3, è costituita da ampio ingresso, corridoio, cucina con balcone, ambiente dispensa e veranda, ampio soggiorno, un bagno e tre camere.

Completano la proprietà una cantina e l'autorimessa entrambe ubicate al piano interrato

Sito in Comune di Pianoro (BO), Via Roma n. 2.

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:

- Foglio 64, particella 402, sub. 47, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 139 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 137, Rendita Catastale Euro 587,47 (quanto alla civile abitazione con annessa cantina), via Roma 2, Piano 1-S1;
- Foglio 64, particella 402, sub. 9, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 72,82, via Roma 2, Piano T.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Daniela Giannini 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:

1. Nulla osta per l'esecuzione di lavori relativi alla costruzione di un edificio pratica di costruzione edile n. 49 del 31/10/1959;
2. Agibilità pratica n. 32 del 05/10/1960;
3. Concessione edilizia Prot. 6690 – n. concessione 121 del 14/08/1984 per la creazione del piano attico;
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 11 del 3 giugno 1987 per sanare opere eseguite in difformità alla concessione del 59.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato non sono state riscontrate difformità sebbene si segnala che non risulta depositata la richiesta del certificato di abitabilità così come prescritto nel documento di rilascio della sanatoria.*

*Inoltre gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio dell'ultimo stato legittimo depositato in Comune risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, pertanto se si dovessero riscontrare delle difformità relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, 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.*

*In ultimo sarà a cura e spese dell'aggiudicatario il deposito della richiesta di agibilità oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l'impiantistica esistente.”*

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

#### CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 6 luglio 2022 risulta che **“Il lotto è attualmente locato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 01.02.2007 per la durata di 3 anni dal 01.02.2007 al 31.01.2010 e prorogato di 2 anni in mancanza di disdetta. L'ultima proroga comunicata all'Agenzia delle Entrate è in scadenza al 31.01.2023.”**

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

Bologna li 30 Dicembre 2022

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Luigi Tinti

