



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **236/2020** R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 febbraio 2023 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Chiara Maria Florio**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

13 GIUGNO 2023

Per il lotto N. 1 alle ore 10:45

Per il lotto N. 2 alle ore 11:00

Per il lotto N. 3 alle ore 11:10

Per il lotto N. 4 alle ore 11:20

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto N. 1 il prezzo base d'asta è di € 295.000,00

Per il lotto N. 2 il prezzo base d'asta è di € 140.000,00

Per il lotto N. 3 il prezzo base d'asta è di € 120.000,00

Per il lotto N. 4 il prezzo base d'asta è di € 160.000,00

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 **EMIL BANCA Via D'Azeglio n. 59 Bologna**,

IBAN IT61 J070 7202 4110 0000 0708634

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 IVG – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.



LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di Ufficio al piano terra in una palazzina ad uso commerciale/produttivo. Si accede ai locali sia dal vano scala comune sia dalle portefinestre che affacciano sulle aree esterne. Entrando vi è un open space che, attraverso pareti attrezzate e tramezzi in cartongesso, è stato suddiviso in più uffici. Sono presenti due servizi igienici.

Esternamente vi è un'area esclusiva di pertinenza su cui affacciano alcuni uffici dotati di portefinestre.

I sub. 10 e 11 sono, rispettivamente, una corte esterna e un locale, entrambi beni comuni con gli altri lotti oggetto di perizia”.

Immobile sito *“in Casalecchio di Reno via Margotti 12.”*

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, *“ed in particolare dell'area cortiliva distinta nel NCEU al foglio 1 sub. 26 sub. 1, del vano scale distinto con il map. 216 e sub. 2 e del cavedio distinto con il map. 216 sub. 5”* 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:

Piena proprietà di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 13, via Maria Margotti 12, piano T, categoria A/10, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale: 329 mq; rendita catastale: € 5.143,91

Comproprietà pro quota di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 10, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, corte comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.;

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 11, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, locale comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di *“un complesso commerciale la cui costruzione risale al 1968”*, agli atti del Comune di Casalecchio di Reno risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione per la realizzazione di un deposito di volatili, alloggio custode e uffici del 19/12/1968 prot. 12158/5288/68;
- Concessione per l'esecuzione d'opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini produttivi n. 64/87 prot. 10830/7475UT/RC/M del 26/06/1987 per l'esecuzione di lavori di adeguamento e cambio di destinazione d'uso da deposito volatili ad edificio produttivo/artigianale;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di due edifici industriali n. 61/94 del 31/03/1995 prot. 8700/8288 UT/RC/gf;
- Concessione Edilizia n. 89/99 del 26/11/1999 prot. 14209/8833UT/RC/ve per variante in corso d'opera alla C.E. 61/94;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 11390 del 26/05/2000 n. 3913 relativa agli impianti tecnologici;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 15944 del 21/07/2000 n. 3993 relativa alla recinzione esterna;



- Denuncia di Inizio Attività prot. 26091 del 12/09/2005 n. 6071 in sanatoria per difformità interne;
- Il 17/11/2005 è stata presentata la Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 32695 che è stata sospesa;
- Il 06/06/2013 è stata presentata ad integrazione una Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 13017259;
- Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria prot. 12430 del 30/04/2015 n. 1771/C per le difformità rilevate in sede di sopralluogo;
- Il 30/10/2015 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. gen. 31549/2015/sv/pp.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l’immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che dal punto di vista catastale.*

Durante il sopralluogo infatti si sono rilevati tramezzi in cartongesso e pareti attrezzate in posizione diversa da quanto rappresentato nello stato legittimo e nelle planimetrie catastali. Si dovrà quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi o alla redazione di una sanatoria.”

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 **“D”**.

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.: **“SI SEGNALE CHE SUL LOTTO N. 1 INSISTE CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE NON OPPONIBILE ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA”**.

Come espressamente evidenziato nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. del 19 luglio 2021 il Giudice dell’Esecuzione: *“vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione all’attuale stato di occupazione dispone la liberazione degli immobili indicati come lotti. nn. 1, 3 e 4, come da separati provvedimenti”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode IVG – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di Ufficio al piano primo in una palazzina ad uso commerciale/produttivo. Si accede ai locali dal vano scala comune, dotato di ascensore. Entrando si accede all’ingresso che porta ad un open space, ad un archivio, quattro uffici e il blocco bagni dotato di due servizi entrambi con antibagno.

I sub. 10 e 11 e 16 sono, rispettivamente, la corte esterna, un locale comune e il terrazzo di copertura, tutti BCNC con gli altri lotti oggetto di perizia”.

Immobile sito in *“Casalecchio di Reno via Margotti 12.”*

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, *“ed in particolare dell’area cortiliva distinta nel NCEU al foglio 1 sub. 26 sub. 1, del vano scale distinto con il map. 216 e sub. 2 e del cavedio distinto con il map. 216 sub. 5”* 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:

Piena proprietà di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

-Foglio **1**, Mappale **216**, sub. **14**, via Maria Margotti 12, piano 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: 173 mq, rendita catastale: € 2.786,28.

Comproprietà pro quota di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

-Foglio **1**, Mappale **216**, sub. **10**, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, corte comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.;

-Foglio **1**, Mappale **216**, sub. **11**, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, locale comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.;

-Foglio **1**, Mappale **216**, sub. **16**, via Maria Margotti 12, piano 2, categoria ENTE COMUNE, terrazzo di copertura comune ai subb. 14 e 15, B.C.N.C.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Silvia Platti per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di “un complesso commerciale la cui costruzione risale al 1968”, agli atti del Comune di Casalecchio di Reno risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione per la realizzazione di un deposito di volatili, alloggio custode e uffici del 19/12/1968 prot. 12158/5288/68;

- Concessione per l’esecuzione d’opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini produttivi n. 64/87 prot. 10830/7475UT/RC/M del 26/06/1987 per l’esecuzione di lavori di adeguamento e cambio di destinazione d’uso da deposito volatili ad edificio produttivo/artigianale;

- Concessione edilizia per l’esecuzione di lavori di ristrutturazione di due edifici industriali n. 61/94 del 31/03/1995 prot. 8700/8288 UT/RC/gf;

- Concessione Edilizia n. 89/99 del 26/11/1999 prot. 14209/8833UT/RC/ve per variante in corso d’opera alla C.E. 61/94;

- Denuncia di Inizio Attività prot. 11390 del 26/05/2000 n. 3913 relativa agli impianti tecnologici;

- Denuncia di Inizio Attività prot. 15944 del 21/07/2000 n. 3993 relativa alla recinzione esterna;

- Denuncia di Inizio Attività prot. 26091 del 12/09/2005 n. 6071 in sanatoria per difformità interne;

- Il 17/11/2005 è stata presentata la Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 32695 che è stata sospesa;

- Il 06/06/2013 è stata presentata ad integrazione una Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 13017259;

- Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria prot. 12430 del 30/04/2015 n. 1771/C per le difformità rilevate in sede di sopralluogo;

- Il 30/10/2015 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. gen. 31549/2015/sv/pp.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l’immobile risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che dal punto di vista catastale.*

Si segnala che nello stato legittimo è indicata una porta di collegamento tra questo ufficio e quello attiguo che non è indicata nella planimetria catastale. Non è stato possibile accertarne l’esistenza per via degli



arredi presenti.”

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 “C”.

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 13 maggio 2021 risulta quanto segue: *“l'immobile risulta occupato dallo studio professionale --- in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex L. 392/78) sottoscritto in data 06/09/2013 e registrato –presso Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 1-il 06/09/2013 al n. --- pignoramento immobiliare trascritto in data 13/10/2020 --- -. Il contratto pertanto risulta **opponibile** ex art. 2923 comma 1c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa e anteriore alla trascrizione del pignoramento (**opponibile fino al 31/10/2025**) – ultimo rinnovo opponibile 01/11/2019 – 31/10/2025.”*

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: **“SUL LOTTO N. 2 INSISTE CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE OPPONIBILE ALLA PRESENTE PROCEDURA CON SCADENZA AL 31.10.2025.”**

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode IVG – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di Ufficio al piano primo in una palazzina ad uso commerciale/produttivo. Si accede ai locali dal vano scala comune, dotato di ascensore. Entrando l'ingresso porta ad un open space, ad un archivio, quattro uffici e il blocco bagni dotato di due servizi con unico antibagno. L'open space e due degli uffici affacciano su due terrazzi.

I sub. 10 e 11 e 16 sono, rispettivamente, la corte esterna, un locale comune e il terrazzo di copertura, tutti BCNC con gli altri lotti oggetto di perizia.”

Immobile sito in “Casalecchio di Reno via Margotti 12”.

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, *“ed in particolare dell'area cortiliva distinta nel NCEU al foglio 1 sub. 26 sub. 1, del vano scale distinto con il map. 216 e sub. 2 e del cavedio distinto con il map. 216 sub. 5”* 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:

Piena proprietà di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 24, via Maria Margotti 12, piano 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale: 144 mq, rendita catastale: € 3.214,94

Comproprietà pro quota di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:



- Foglio 1, Mappale 216, sub. 10, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, corte comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.;
- Foglio 1, Mappale 216, sub. 11, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, locale comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.;
- Foglio 1, Mappale 216, sub. 16, via Maria Margotti 12, piano 2, categoria ENTE COMUNE, terrazzo di copertura comune ai subb. 14 e 24, B.C.N.C.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di "un complesso commerciale la cui costruzione risale al 1968", agli atti del Comune di Casalecchio di Reno risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione per la realizzazione di un deposito di volatili, alloggio custode e uffici del 19/12/1968 prot. 12158/5288/68;
- Concessione per l'esecuzione d'opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini produttivi n. 64/87 prot. 10830/7475UT/RC/M del 26/06/1987 per l'esecuzione di lavori di adeguamento e cambio di destinazione d'uso da deposito volatili ad edificio produttivo/artigianale;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di due edifici industriali n. 61/94 del 31/03/1995 prot. 8700/8288 UT/RC/gf;
- Concessione Edilizia n. 89/99 del 26/11/1999 prot. 14209/8833UT/RC/ve per variante in corso d'opera alla C.E. 61/94;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 11390 del 26/05/2000 n. 3913 relativa agli impianti tecnologici;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 15944 del 21/07/2000 n. 3993 relativa alla recinzione esterna;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 26091 del 12/09/2005 n. 6071 in sanatoria per difformità interne;
- Il 17/11/2005 è stata presentata la Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 32695 che è stata sospesa;
- Il 06/06/2013 è stata presentata ad integrazione una Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 13017259;
- Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria prot. 12430 del 30/04/2015 n. 1771/C per le difformità rilevate in sede di sopralluogo;
- Il 30/10/2015 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. gen. 31549/2015/sv/pp.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che dal punto di vista catastale.*

Si segnala che nello stato legittimo è indicata una porta di collegamento tra questo ufficio e quello attiguo, che non è indicata nella planimetria catastale. Non è stato possibile accertarne l'esistenza per via degli arredi presenti.

Inoltre risulta spostata la posizione della porta dell'archivio.

Tali difformità sono facilmente sanabili attraverso la presentazione di apposito pratica edilizia in sanatoria."

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 "D".

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. del 19 luglio 2021 il Giudice dell'Esecuzione: *“vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione all'attuale stato di occupazione dispone la liberazione degli immobili indicati come lotti. nn. 1, 3 e 4, come da separati provvedimenti”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode IVG – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di Magazzino al piano seminterrato di una palazzina ad uso commerciale/produttivo. Si accede ai locali dal vano scala comune, dotato di ascensore, o dalla rampa esterna. Entrando vi è un ufficio/front office che porta ad un deposito open space. Vi sono due ripostigli e due blocchi di servizi igienici.

I sub. 10 e 11 sono, rispettivamente, la corte esterna e un locale comune, tutti BCNC con gli altri lotti oggetto di perizia.”

Immobile sito in *“Casalecchio di Reno via Margotti 12”*.

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, *“ed in particolare dell'area cortiliva distinta nel NCEU al foglio 1 sub. 26 sub. 1, del vano scale distinto con il map. 216 e sub. 2 e del cavedio distinto con il map. 216 sub. 5”* 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:

Piena proprietà di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

-Foglio **1**, Mappale **216**, sub. **25**, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 338 mq, superficie catastale: 363 mq; rendita catastale: € 960.09

Comproprietà pro quota di quanto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

-Foglio **1**, Mappale 216, sub. **10**, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, corte comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.;

-Foglio **1**, Mappale 216, sub. **11**, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria ENTE COMUNE, locale comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di *“un complesso commerciale la cui costruzione risale al 1968”*, agli atti del Comune di Casalecchio di Reno risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione per la realizzazione di un deposito di volatili, alloggio custode e uffici del 19/12/1968 prot. 12158/5288/68;
- Concessione per l'esecuzione d'opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini produttivi n. 64/87 prot. 10830/7475UT/RC/M del 26/06/1987 per l'esecuzione di lavori di adeguamento e cambio di destinazione d'uso da deposito volatili ad edificio produttivo/artigianale;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di due edifici industriali n. 61/94



del 31/03/1995 prot. 8700/8288 UT/RC/gf;

- Concessione Edilizia n. 89/99 del 26/11/1999 prot. 14209/8833UT/RC/ve per variante in corso d'opera alla C.E. 61/94;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 11390 del 26/05/2000 n. 3913 relativa agli impianti tecnologici;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 15944 del 21/07/2000 n. 3993 relativa alla recinzione esterna;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 26091 del 12/09/2005 n. 6071 in sanatoria per difformità interne;
- Il 17/11/2005 è stata presentata la Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 32695 che è stata sospesa;
- Il 06/06/2013 è stata presentata ad integrazione una Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 13017259;
- Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria prot. 12430 del 30/04/2015 n. 1771/C per le difformità rilevate in sede di sopralluogo;
- Il 30/10/2015 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. gen. 31549/2015/sv/pp.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: ***“Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l’immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che dal punto di vista catastale.***

Le difformità edilizie riguardano la realizzazione di alcuni tramezzi in cartongesso nel deposito che possono essere sanate mediante il ripristino dello stato dei luoghi o con la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria.

Dovranno anche essere ripristinate le destinazioni d’uso previste.”

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 “C”.

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. del 19 luglio 2021 il Giudice dell’Esecuzione: ***“vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione all’attuale stato di occupazione dispone la liberazione degli immobili indicati come lotti. nn. 1, 3 e 4, come da separati provvedimenti”.***

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode IVG – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

Bologna lì 10 marzo 2023.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Chiara Maria Florio

