



TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

1° Esperimento di Vendita

Concordato Preventivo N. 12/2021

“Sviluppi Urbani s.r.l.”

G.D. Dott. Dott. Maurizio Atzori

Commissario Giudiziale Dott. ssa Anja Bajic.

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Fabio Cosenza

Vista la documentazione prodotta dalla società in concordato e depositata nel fascicolo della procedura, visto il provvedimento autorizzativo emanato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 23 maggio 2024, inerente la società in concordato.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Fabio Cosenza**, dispone la vendita dei immobili, oggetto della procedura concorsuale in epigrafe, fissando all'uopo **l'udienza del 30 settembre 2024, ad ore 10,00 per il lotto n. 1 Imm, ad ore 10,20 per il lotto n. 2 Imm, ad ore 10,40 per il lotto n. 3 Imm, ad ore 11,00 per il lotto n. 4 Imm** presso lo studio di via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO).

La alienazione dei beni immobili, in deroga alle modalità di vendita telematica previste dal quarto comma dell'art 107 l.f., in quanto ritenute “pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura” avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinate dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e ss.



1) Per il lotto N° 1 Imm. il prezzo base d'asta è di € 55.000,00 composto da piena proprietà su immobile ad uso laboratorio per artigianato di servizio sito in Comune di Lugo (RA), in corso Mazzini n. 169 come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura.

2) Per il lotto N°. 2 Imm. il prezzo base d'asta è di € 60.000,00 composto da piena proprietà su immobile (tipologia bilocale) sito in Comune di Grizzana Morandi, frazione di Campolo, via Borgo Palense n. 38X, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;

3) Per il lotto n. 3 Imm. il prezzo base d'asta è di € 41.500,00 composto da piena proprietà su immobile (tipologia monolocale) sito in Comune di Grizzana Morandi, frazione di Campolo, via Borgo Palense n. 38V/X, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura.

4) Per il lotto n. 4 Imm, il prezzo base d'asta è di € 7.000,00 composto da piena proprietà su immobile (tipologia autorimessa) sito in Comune di Grizzana Morandi, frazione di Campolo, via Borgo Palense n. 38, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura.

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene NON è comprensivo degli onorari dovuti dall'aggiudicatario al delegato alla vendita e di seguito indicati

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

Euro 50 per i lotti fino ad Euro 1.000,00

Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00

Euro 1.000,00 per gli i beni da 10.001,00 fino a 50.000,00

Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00

Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00

Euro 10.000,00 per tutti i beni valutati oltre i 650.000,00.

6) Ulteriori condizioni di vendita:

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni aggiudicati ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, oltre agli onorari notarili relativi all'intera fase di



liquidazione dei beni che si quantificano sin d'ora in € 2.011,00, oltre IVA, per il lotto n. 1 Imm, € 2.116,00 per il Lotto n. 2 Imm, € 1.675,00 per il lotto n. 3 Imm mentre, € 997,00 per il lotto n. 4 Imm; in caso di crescita incrementale del prezzo di aggiudicazione, tali onorari saranno aumentati proporzionalmente in base a quanto previsto dal DL. 313\99 in quanto compatibile, al minimo di tariffa applicabile come da standard del Tribunale di Bologna; gli onorari notarili, sopraindicati, saranno dovuti, nello stesso importo, dalla società in concordato, nell'ipotesi di diserzione e mancata reiterazione della vendita.

7) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso lo studio del notaio delegato alle vendite dott. Fabio Cosenza, via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO), unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario, intestato alla procedura, presso la Banca Monte dei paschi di Siena, filiale di via Rizzoli Bologna (BO) Iban: IT24B10300240000005672567 di una somma pari al 20 % del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

8) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

9) La domanda di partecipazione dovrà riportare, le complete generalità dell'offerente;

- l'indicazione del codice fiscale;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- Per la vendita l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso lo studio del notaio delegato alle vendite dott. Fabio Cosenza, via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO); unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento con le modalità suindicate.
- 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.

10) Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente



BANCARIO sopraindicato. **Negli stessi termini l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento delle spese per la registrazione e trascrizione degli atti di trasferimento, così come quantificate dal notaio dopo l'aggiudicazione e al versamento degli onorari notarili per l'intera fase di liquidazione sul Conto Corrente bancario Intestato al Notaio Fabio Cosenza presso la BANCA DI BOLOGNA, Fil. via Stazione n. 9 Sasso Marconi, (BO), Iban IT02D0888337100039000392165;**

11) Una volta verificato l'integrale versamento del prezzo, l'acquisizione di tutte le somme e l'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione del bene, la società in concordato, in persona del Legale rappresentante procederà al deposito, nel fascicolo telematico, di una nota informativa in cui si dia atto dei pagamenti effettuati dall'aggiudicatario (allegando prova del pagamento ricevuto) e dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione; la società in concordato, in persona del Legale rappresentante, provvederà, altresì, ad informare il notaio delegato alla vendita, trasmettendo la prova del pagamento e l'attestazione, della società stessa, di completo adempimento, da parte dell'aggiudicatario, di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione

12) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si procederà:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net;

b) al caricamento, da parte della società in concordato, sul Portale delle Vendite Pubbliche, di tutta la documentazione ritenuta idonea ad una esatta individuazione dei beni in vendita .

IL NOTAIO DOVRÀ PROVVEDERE

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 e 581, come modificato dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis.

2. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto, salve ulteriori modifiche delle condizioni di vendita stabilite dalla società in concordato di concerto con gli organi della procedura;



3. ad inviare, alla società in concordato, che provvederà al deposito nel fascicolo della procedura, copia autentica del verbale d'asta, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio.

4. a predisporre, una volta avuta formale comunicazione del versamento del prezzo da parte della società in concordato, l'atto di trasferimento che verrà sottoscritto dall'aggiudicatario e dal legale rappresentante della società stessa;

5. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto alienativo, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti all'atto alienativo (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), sulla base di apposito provvedimento giudiziario ex art. 108 ultimo comma l.f.;

6. il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice delegato, ovvero di ritardarne la fissazione.

La società in concordato, provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.

L'asta verrà tenuta in apposita sala sita presso lo studio del Notaio Fabio Cosenza Via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO) e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e per concordare eventuali sopralluoghi agli immobili rivolgersi all'amministratore della Società in Concordato signor SIBANI MAURO, contatti 051/3399532, sibani@susrl.com

LOTTO N. 1 IMM.
(Laboratorio a Lugo)



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 14 marzo 2022,
aggiornata per il solo capitolo occupazionale in data 5 marzo 2024)**

Piena proprietà di laboratorio per artigianato di servizio (una sorta di negozio) al piano terreno, compreso in un fabbricato in condominio sito nel centro del Comune di Lugo (RA), Corso Mazzini n. 169. Il fabbricato di cui le unità immobiliari sono facenti parte, è sviluppato su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare è composta da un vano principale, accessibile direttamente dalla vetrina a due ante posta sulla strada; nel retro è presente un antibagno con bagno cieco dotato di aspiratore. Non è presente il riscaldamento, se non uno mono split inverter della *Daikin* (pompa di calore e condizionamento), con macchinario esterno posto nella corte dietro al locale, ovvero nella corte urbana distinta dal subalterno catastale 2. L'acqua calda è garantita da un boiler elettrico di accumulo posizionato nell'antibagno. Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli *"Si precisa che nella servitù attiva di seguito riportata a favore dell'immobile in parola, non è indicata la corte sub. 2 (bensì solo il sub. 1 il quale corrisponde all'androne, al vano scale e ai pianerottoli); tuttavia per buon senso e logica va da sé che la servitù si è verosimilmente creata anche nella corte sub. 2 medesima, per l'alloggio e la manutenzione del macchinario del condizionamento ormai presente da anni"*.

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, foglio 107:

- particella **281**, sub. **24**, CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 171, piano: T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 37, superficie catastale totale 45 mq., totale escluse aree 45 mq., Rendita Catastale Euro 147,14.

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, si attesta la conformità della planimetria catastale.
- Porzioni comuni come per legge e come da atto notarile di provenienza.
- L'ultimo elaborato planimetrico catastale Prot. RA0088305 del 30.08.2012, indica come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) il solo sub. 1 ai piani T-1-2, quale androne, vano scale e pianerottoli comuni a più unità ma non all'unità immobiliare in esame. Tuttavia nell'atto notarile di provenienza vi è riportata una servitù attiva a favore di installazione contatori delle utenze, di passaggio per verifica-ispezione, lettura e manutenzione dei predetti impianti.

CONFINI

Porzioni comuni e altri, Corso Mazzini strada comunale.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- a) L'immobile oggetto di vendita fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.
- b) La destinazione urbanistica assentita risulta essere ad artigianato di servizio per parrucchieri. L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, salvo errori ed omissioni, ha prodotto in visione i seguenti titoli edilizi:
 - Concessione Edilizia n. 5822 del 02.03.2002 – pratica n. 1031/01 prot. 30542/01;
 - Concessione Edilizia in variante n. 31432 del 18.12.2002 – pratica n. 898/02 prot. 26170/02;
 - DIA (denuncia di inizio attività) in variante prot. 32393 depositata in data 12.12.2003 – pratica n.919/03;



- DIA per cambio d'uso senza opere prot. 8136 depositata in data 25.03.2004 – pratica n.189/04, a seguito dell'Ordinanza Comunale n. 74 del 22.03.2004, per l'accertamento che da negozio era diventato un laboratorio;

- Agibilità prot. 9838/04 rilasciata in data 18.05.2004.

L'immobile rispetto alla prot. 8136 del 25.03.2004 presenta le seguenti se pur lievi difformità: altezza interna locale sottotrave indicata in progetto mt. 2,66 in luogo di mt. 2,73 rilevati; sotto travetti H mt. 2,99 in luogo di mt. 3,02 rilevati; altezza bagno mt. 3,15, rilevati mt. 3,12; quote di livello pavimentazione interna rispetto alla soglia di ingresso + - 0,00: - cm. 8 in progetto, rilevata - cm.15; asfalto esterno in progetto - cm. 3, rilevato - cm. 5; nella vetrina era prevista un'apertura di aereazione di cm. 90 x 2,10, che non è stata realizzata; l'antibagno è largo mt. 1,00, in luogo di mt. 1,10 indicato in progetto; la differenza è stata riportata nello spessorimento del muro divisorio con il bagno, il quale da circa cm. 37 è diventato di cm. 47; nell'antibagno è segnata la dicitura C.T. (centrale termica) che non è stata realizzata; in luogo è stato installato il boiler elettrico per l'acqua calda; nel bagno progettato per i diversamente abili, è stato aggiunto il bidet, e il lavandino è stato installato in altra posizione. L'eventuale regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario. La regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario. **A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare sulle metodologie per la regolarizzazione (ovvero come e se sia sanabile l'immobile) ed i relativi costi**, nemmeno la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Lugo o presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o "chiarimenti tecnici"; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

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 oggetto della presente procedura 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.

CONDOMINIO

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli "*L'unità immobiliare in esame è facente parte di un condominio gestito da un amministratore. I millesimi generali in capo all'unità sono 51,97, e le spese ordinarie annue a carico della medesima sono di circa Euro 450,00/500,00*".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come da dichiarazione degli organi della procedura l'immobile è da considerarsi LIBERO.

LOTTO N. 2 IMM.

(Abitazione con cantina a Campolo di Grizzana Morandi)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 11 maggio 2022)

Piena proprietà di appartamento tipologia bilocale compreso in un complesso residenziale in condomino denominato “*Borgo Palense*”, posto nella Frazione di Campolo a Grizzana Morandi (BO), via Borgo Palense n. 38X. Il complesso fu edificato a “step”, negli anni compresi tra il 1997 e il 2002 circa. L’unità in esame è compresa nel corpo di fabbrica denominato B. L’unità immobiliare in esame è posta al secondo ed ultimo piano senza ascensore, ha un unico affaccio a nord-est sul retro del fabbricato, ed è composta da ingresso, soggiorno con zona cottura arredato, balcone in parte abitabile ed in parte coperto, camera, bagno finestrato, e una cantina al piano terra/interrato.

Si precisa che risulta **Convenzione Edilizia** trascritta a Bologna in data 25 giugno 1997 al n. 13088 part., a favore del Comune di Grizzana Morandi, Convenzione gravante il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l’immobile in oggetto.

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi, foglio 64:

- particella **372**, sub. **63**, LOCALITA' CAMPOLO SNC, piano: T-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 62 mq., totale escluse aree scoperte 61 mq., Rendita Catastale Euro 216,91.

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- Ai sensi dell’articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, si attesta la conformità della planimetria catastale.

- Porzioni comuni come per legge e come da atto notarile di provenienza.

- In particolare, nell’atto notarile di provenienza si precisa quanto segue: *“Comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite pro-quota alla parte acquirente le comproprietà tutte dell’edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento a: - aree distinte con i subalterni 27, 30, 37, 42, 43, 47, 48 e 49 (comuni a tutti subalterni – con riserva per la società venditrice di destinarle anche a beni comuni di altre edificande porzioni, e con la precisazione come meglio sotto specificato che rimangono comunque escluse le autorimesse edificate sotto parte di dette aree); - scale e vano scale distinti con il sub 65 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); - area davanti al portone di accesso distinta con il sub 66 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); il tutto con riferimento all’elaborato planimetrico prot. BO0322881 depositato in data 24 novembre 2008, cui si fa espresso richiamo. E’ espressamente esclusa dalle parti comuni l’area urbana distinta con il foglio 64 mappale 372 sub 57, 71 e da 78 ad 85 che la parte venditrice riserva a sè, e sulla quale potrà edificare o ha in corso di edificazione altri fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti. Sono ugualmente escluse dalle parti comuni le corti distinte con i subalterni 6, 26, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 46, 50, 51, 53 e 54; dette porzioni sono già state o potranno essere destinate ad essere corti esclusive di singole unità, ed in parte sono già state cedute a terzi unitamente alle porzioni di fabbricato cui accedono”.*

- L’ultimo elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0060746 del 16.06.2021, indica come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) quanto segue: sub. 3 piano T-1-2 comune ai subalterni 10,11,68,69; sub. da 31 a 36 senza specifica dei subalterni; sub. 37 comune a tutti i subalterni; sub. 65 scala e vano comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88; sub. 66 area davanti al portone comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88.

CONFINI

Porzioni comuni e altri.



NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- a) L'immobile oggetto di vendita fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.
- b) Il Comune di Grizzana Morandi, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione stessa, ha prodotto in visione solamente i seguenti titoli edilizi (l'unità immobiliare in esame è posta nel blocco B):
 - Concessione Edilizia in data 26 luglio 1997 n. 4 (blocco A);
 - Concessione Edilizia in data 12 ottobre 1998 n. 43 per la costruzione delle autorimesse (comunicazione di fine lavori in data 17 aprile 2002);
 - Concessione Edilizia in data 31 agosto 1999 n. 40 per il blocco B (con successiva proroga fino al 21 settembre 2004 con provvedimento presentato in data 18 marzo 2004 prot. n. 2441 pertanto giunta a scadenza, rilasciato il 20 marzo 2004);
 - Concessione Edilizia in variante in data 12 novembre 2001 n. 4/bis per il blocco A (successiva proroga fino al 15 ottobre 2001 presentata il 6 luglio 2000 prot. n. 6574; con comunicazione di fine lavori in data 15 gennaio 2002 prot. n. 383);
 - DIA (denuncia di inizio attività) in variante per il blocco B depositata in data 21 settembre 2004 prot. n. 7470 (relativa a modifiche progettuali in corso d'opera);
 - DIA a Sanatoria in data 24 aprile 2008 prot. n. 3637 (relativa a sistemazione delle cantine blocco B).

Difformità riscontrate: le dimensioni delle finestre riportate nel progetto (DIA 2004) appaiono difformi, sia rilevandole dalla muratura, sia rilevandole dagli imbotti in legno degli infissi; difformità di oltre il 2%; le tre altezze utili interne indicate in progetto sotto l'assito, sono rispettivamente di mt. 3,49 – 3,00 – 2,69; nei medesimi punti il rilievo ha invece rispettivamente determinato: mt. 3,56 – 3,10 – 2,84; il camino in muratura posto nel soggiorno non è riportato in progetto. L'immobile è privo di certificato di abitabilità/agibilità. La regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario. **A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare sulle metodologie per la regolarizzazione (ovvero come e se sia sanabile l'immobile) ed i relativi costi, ottenimento agibilità compresa**, nemmeno la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Grizzana Morandi. La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o "chiarimenti tecnici"; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

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 oggetto della presente procedura 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.

CONDOMINIO

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli "L'unità immobiliare in esame è facente parte di un condominio gestito da un amministratore. I millesimi generali in capo all'unità in esame sono circa 43/1000, circa 130/1000 nel singolo fabbricato denominato B, e 202/1000 per le scale. Le spese ordinarie annue a carico della medesima sono di circa Euro 300,00. Per il consumo dell'acqua fredda viene fatto un riparto annuale dall'amministratore, in base ai singoli consumi".



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come da dichiarazione degli organi della procedura l'immobile è da considerarsi LIBERO.

LOTTO N. 3 IMM.

(Monocale con cantina a Campolo di Grizzana Morandi)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 11 maggio 2022)

Piena proprietà di monocale compreso in un complesso residenziale in condominio denominato “Borgo Palense”, posto nella Frazione di Campolo a Grizzana Morandi (BO), via Borgo Palense n. 38V/X. Il complesso fu edificato a “step”, negli anni compresi tra il 1997 e il 2002 circa. L'unità in esame è compresa nel corpo di fabbrica denominato A. L'unità immobiliare in esame è posta al primo e penultimo piano senza ascensore, ha un unico affaccio a nord-ovest, ed è composta da un unico locale con due finestre e angolo cottura arredato (manca il frigo), una sorta di ripostiglio/incavo, bagno finestrato, e una cantina al piano terra/interrato. L'unità è inoltre dotata di una sorta di portichetto/loggia esterna, la quale è posta prima della porta d'ingresso. Infine la cantina cieca è accessibile dal piano terra del fabbricato a fianco (corpo di fabbrica B) ma di fatto interrata, è dotata di porta in ferro.

Si precisa che risulta Convenzione Edilizia trascritta a Bologna in data 25 giugno 1997 al n. 13088 part., a favore del Comune di Grizzana Morandi, Convenzione gravante il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi, foglio 64:

- particella **372**, sub. **69**, LOCALITA' CAMPOLO SNC, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 42 mq., Rendita Catastale Euro 123,95 (monocale).
- particella **372**, sub. **72**, LOCALITA' CAMPOLO SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, superficie catastale totale 6 mq., Rendita Catastale Euro 12,14 (cantina).

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, si attesta la conformità della planimetria catastale.
- Porzioni comuni come per legge e come da atto notarile di provenienza.
- In particolare, nell'atto notarile di provenienza si precisa quanto segue: “*Comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite pro-quota alla parte acquirente le comproprietà tutte dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento a: - aree distinte con i subalterni 27, 30, 37, 42, 43, 47, 48 e 49 (comuni a tutti i subalterni – con riserva per la società venditrice di destinarle anche a beni comuni di altre edificande porzioni, e con la precisazione come meglio sotto specificato che rimangono comunque escluse le autorimesse edificate sotto parte di dette aree); - scale e vano scale distinti con il sub 65 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); - area davanti al portone di accesso distinta con il sub 66 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); il tutto con riferimento all'elaborato planimetrico prot. BO0322881 depositato in data 24 novembre 2008, cui si fa espresso richiamo. E' espressamente esclusa dalle parti comuni l'area urbana distinta con il foglio 64 mappale 372 sub 57, 71 e da 78 ad 85 che la parte venditrice riserva a sè, e sulla quale potrà edificare o ha in corso di edificazione altri fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti. Sono ugualmente escluse dalle*



parti comuni le corti distinte con i subalterni 6, 26, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 46, 50, 51, 53 e 54; dette porzioni sono già state o potranno essere destinate ad essere corti esclusive di singole unità, ed in parte sono già state cedute a terzi unitamente alle porzioni di fabbricato cui accedono”.

- L'ultimo elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0060746 del 16.06.2021, indica come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) quanto segue: sub. 3 piano T-1-2 comune ai subalterni 10,11,68,69; sub. da 31 a 36 senza specifica dei subalterni; sub. 37 comune a tutti i subalterni; sub. 65 scala e vano comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88; sub. 66 area davanti al portone comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88.

CONFINI

Porzioni comuni e altri.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

a) L'immobile oggetto di vendita fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.
b) Il Comune di Grizzana Morandi, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione stessa, ha prodotto in visione solamente i seguenti titoli edilizi (il monolocale in esame è posto nel blocco A, mentre la cantina nel blocco B):

- Concessione Edilizia in data 26 luglio 1997 n. 4 (blocco A);
- Concessione Edilizia in data 12 ottobre 1998 n. 43 per la costruzione delle autorimesse (comunicazione di fine lavori in data 17 aprile 2002);
- Concessione Edilizia in data 31 agosto 1999 n. 40 per il blocco B (con successiva proroga fino al 21 settembre 2004 con provvedimento presentato in data 18 marzo 2004 prot. n. 2441 pertanto giunta a scadenza, rilasciato il 20 marzo 2004);
- Concessione Edilizia in variante in data 12 novembre 2001 n. 4/bis per il blocco A (successiva proroga fino al 15 ottobre 2001 presentata il 6 luglio 2000 prot. n. 6574; con comunicazione di fine lavori in data 15 gennaio 2002 prot. n. 383);
- DIA (denuncia di inizio attività) in variante per il blocco B depositata in data 21 settembre 2004 prot. n. 7470 (relativa a modifiche progettuali in corso d'opera);
- DIA a Sanatoria in data 24 aprile 2008 prot. n. 3637 (relativa a sistemazione delle cantine blocco B).

Non si sono riscontrate particolari difformità; qualche quota rientrante nella tolleranza costruttiva del 2% (concessione edilizia 4/bis del 2001). Una delle due finestre del locale principale (la prima entrando) riporta una dimensione di cm.130x H140, quando in realtà è cm.80 x H140; tuttavia si deduce l'errore involontario e la buona fede in quanto graficamente la finestra è larga cm. 80. L'immobile è tuttavia privo di certificato di abitabilità/agibilità, la quale sarà eventualmente da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare sulle metodologie per l'ottenimento dell'agibilità, nemmeno la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Grizzana Morandi. La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o “chiarimenti tecnici”; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

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 oggetto della presente procedura 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.

CONDOMINIO



Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli “L’unità immobiliare in esame è facente parte di un condominio gestito da un amministratore. I millesimi generali in capo all’unità in esame sono circa 37/1000, circa 69/1000 nel singolo fabbricato denominato A, e 163/1000 per le scale. Vi è inoltre una modesta interessenza anche nel fabbricato B in virtù della cantina. Le spese ordinarie annue a carico della medesima unità sono di circa Euro 200,00. Per il consumo dell’acqua fredda viene fatto un riparto annuale dall’amministratore, in base ai singoli consumi”.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come da dichiarazione degli organi della procedura l’immobile è da considerarsi LIBERO.

LOTTO N. 4 IMM.

(Autorimessa a Campolo di Grizzana Morandi)

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 11 maggio 2022)

Piena proprietà di una autorimessa compresa in un complesso residenziale in condominio denominato “Borgo Palense”, posto nella Frazione di Campolo a Grizzana Morandi (BO), via Borgo Palense n. 38. Il complesso fu edificato a “step”, negli anni compresi tra il 1997 e il 2002 circa. L’unità immobiliare in esame è posta al piano terra a livello della strada sul fronte del complesso. L’unità è dotata di portone basculante in legno e ferro, pavimentazione in battuta di cemento con tombino di scarico, pareti in blocchetti di cemento, soffitto in pannelli di cemento lisci, attacco acqua e luce.

Si precisa che risulta **Convenzione Edilizia** trascritta a Bologna in data 25 giugno 1997 al n. 13088 part., a favore del Comune di Grizzana Morandi, Convenzione gravante il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l’immobile in oggetto.

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi, foglio 64:

- particella **372**, sub. **23**, LOCALITA' CAMPOLO, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Rendita Catastale Euro 44,98.

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- Ai sensi dell’articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **NON si attesta la conformità della planimetria catastale**, per l’ampliamento meglio descritto al capitolo dell’urbanistica. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell’aggiudicatario.** Inoltre si precisa che l’intera batteria delle autorimesse non è inserita nella mappa dei terreni; l’eventuale redazione del “tipo mappale”, se del caso, per l’inserimento in mappa dell’intera struttura, **sarà da redigere a cura e spese dell’aggiudicatario e di concerto con gli altri proprietari delle autorimesse.**

- Porzioni comuni come per legge e come da atto notarile di provenienza.

- In particolare, nell’atto notarile di provenienza si precisa quanto segue: “*Comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite pro-quota alla parte acquirente le comproprietà tutte dell’edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento a: - aree distinte con i subalterni 27, 30, 37, 42, 43, 47, 48 e 49 (comuni a tutti i subalterni – con riserva per la società venditrice di destinarle anche a beni comuni di altre edificande porzioni, e con la precisazione come meglio sotto*



specificato che rimangono comunque escluse le autorimesse edificate sotto parte di dette aree); - scale e vano scale distinti con il sub 65 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); - area davanti al portone di accesso distinta con il sub 66 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); il tutto con riferimento all'elaborato planimetrico prot. BO0322881 depositato in data 24 novembre 2008, cui si fa espresso richiamo. E' espressamente esclusa dalle parti comuni l'area urbana distinta con il foglio 64 mappale 372 sub 57, 71 e da 78 ad 85 che la parte venditrice riserva a sè, e sulla quale potrà edificare o ha in corso di edificazione altri fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti. Sono ugualmente escluse dalle parti comuni le corti distinte con i subalterni 6, 26, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 46, 50, 51, 53 e 54; dette porzioni sono già state o potranno essere destinate ad essere corti esclusive di singole unità, ed in parte sono già state cedute a terzi unitamente alle porzioni di fabbricato cui accedono".

- L'ultimo elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0060746 del 16.06.2021, indica come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) quanto segue: sub 3 piano T-1-2 comune ai subalterni 10,11,68,69; sub. da 31 a 36 senza specifica dei subalterni; sub. 37 comune a tutti i subalterni; sub. 65 scala e vano comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88; sub. 66 area davanti al portone comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88.

CONFINI

Porzioni comuni e altri.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- a) L'immobile oggetto di vendita fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.
- b) Il Comune di Grizzana Morandi, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione stessa, ha prodotto in visione solamente i seguenti titoli edilizi (l'unità immobiliare in esame è posta nel blocco B):
 - Concessione Edilizia in data 26 luglio 1997 n. 4 (blocco A);
 - Concessione Edilizia in data 12 ottobre 1998 n. 43 per la costruzione delle autorimesse (comunicazione di fine lavori in data 17 aprile 2002);
 - Concessione Edilizia in data 31 agosto 1999 n. 40 per il blocco B (con successiva proroga fino al 21 settembre 2004 con provvedimento presentato in data 18 marzo 2004 prot. n. 2441 pertanto giunta a scadenza, rilasciato il 20 marzo 2004);
 - Concessione Edilizia in variante in data 12 novembre 2001 n. 4/bis per il blocco A (successiva proroga fino al 15 ottobre 2001 presentata il 6 luglio 2000 prot. n. 6574; con comunicazione di fine lavori in data 15 gennaio 2002 prot. n. 383);
 - DIA (denuncia di inizio attività) in variante per il blocco B depositata in data 21 settembre 2004 prot. n. 7470 (relativa a modifiche progettuali in corso d'opera);
 - DIA a Sanatoria in data 24 aprile 2008 prot. n. 3637 (relativa a sistemazione delle cantine blocco B).

Diffomità riscontrate: l'autorimessa è stata ampliata in profondità per circa mt. 2,00; ossia da mt. 5,00 ad mt. 7,00 circa; inoltre è stata realizzata più stretta, ossia di mt. 2,52 in luogo di mt. 2,60 in progetto; l'altezza media utile interna è di circa mt. 2,57, in luogo di mt. 2,66 in progetto. L'immobile è inoltre privo di certificato di abitabilità/agibilità. La regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario. **A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare sulle metodologie per la regolarizzazione (ovvero come e se sia sanabile l'immobile) ed i relativi costi, ottenimento agibilità compresa**, nemmeno la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Grizzana Morandi. La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o "chiarimenti tecnici"; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

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



CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Si precisa che l'immobile per sua natura e per le sue caratteristiche non necessita di essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di fabbricato privo di impianti ad uso non abitativo e comunque non destinato a permanenza di persone.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

CONDOMINIO

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli "*L'unità immobiliare in esame è facente parte di un condominio gestito da un amministratore. Nelle tabelle fornite dall'amministratore non vi è una caratura millesimale separata attribuita esclusivamente all'autorimessa, in quanto verosimilmente potrebbe essere unita ad un'abitazione (Lotto 2 o Lotto 3 della procedura). Pertanto l'aggiudicatario dovrà richiedere il calcolo separato all'amministratore. Tuttavia per le spese ordinarie si prevedono importi modesti. Per il consumo dell'acqua fredda viene fatto un riparto annuale dall'amministratore, in base ai singoli consumi*".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come da dichiarazione degli organi della procedura l'immobile è da considerarsi LIBERO.

Sasso Marconi, li 11 luglio 2024

Atto firmato digitalmente

dal Notaio

Dott. Fabio Cosenza

