



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 252/2023 R.G.E.

Promossa da:

COMUNE DI MALALBERGO

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 ottobre 2024 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 Nicoletta Tossani**

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

**6 marzo 2025**

**Lotto 1 alle ore 10.45**

**Lotto 2 alle ore 11.00**

**Lotto 3 alle ore 11.15**

**Lotto 4 alle ore 11.30**

**Lotto 5 alle 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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il Lotto 1 il prezzo base € 125.000,00**

**Per il Lotto 2 il prezzo base € 35.000,00**

**Per il Lotto 3 il prezzo base € 43.000,00**

**Per il Lotto 4 il prezzo base € 59.000,00**

**Per il Lotto 5 il prezzo base € 30.000,00**

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 Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna,**  
**IBAN**

**IT 10 E 01030 02432 000010607183**

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

## LOTTO 1

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53, consistente in un appartamento al piano terra e piano primo.

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 Malalbergo:

- Foglio 50 Particella 9 sub.3, via Boschi n.53, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 241 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 241 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: "Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo risulta quanto di seguito precisato.

Il patrimonio immobiliare dell'azienda agricola \_\_\_\_\_, che ha originato per successivi avvicendamenti il Società Esecutata, risulta essersi costituito in una prima fase per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 20/03/1974 rep.n.93186 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 09/04/1974 al n.21181 – beni provenienti da Partita 2666 per un totale di ha 17.58.61) e in una fase secondaria per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 25/11/1975 rep.n.36284 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 10/12/1975 al n.13354 – beni provenienti da Partita 2777 per un totale di ha 4.70.80).

All'epoca, in diversa consistenza, i fabbricati di competenza dei beni in oggetto risultavano essere già presenti (foglio 50 particella 9 e 10).

Attualmente il perimetro che intercetta i fabbricati a capo del \_\_\_\_\_ si identifica con la particella 9 del foglio 50 (Elaborato planimetrico tipo mappale n.489 del 14/01/1994) che, in virtù della redazione del più recente elaborato planimetrico (prot.n.BO0104658 del 02/08/2017), consente l'individuazione delle diverse componenti edificate del complesso edilizio.



La presente relazione interessa i subalterni 3-4-5-7-10 della particella 9 del foglio 50 suddivisi in due fabbricati, entrambi di originaria presenza (probabile originaria realizzazione di parte del fabbricato principale e di parte del fabbricato secondario circa 1930).

Agli atti risulta una licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960 per ampliamento di fabbricati posti nel Podere \_\_\_\_\_ in via Boschi di Altedo da adibirsi ad uso abitazione rurale, stalla, magazzino, ecc. che interessa, tra l'altro, in diversa consistenza i due fabbricati comprendenti i subalterni menzionati, che pertanto ascriviamo ad una prima realizzazione in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Negli anni 1974-75 sono stati inoltre costruiti manufatti in ampliamento di fabbricati già esistenti, fabbricati rurali ad uso abitativo e/o ad uso strumentale (scuderia cavalli, box fattrici, pista per il trotto), alcuni dei quali realizzati in assenza di titoli autorizzativi.

Per gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 e domanda integrativa n.9028 del 09/11/1988 inerenti le pratiche dal numero 1574 al numero 1584 corredate del corrispettivo rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766/87 del 17/11/1993 di cui alle pratiche dal numero 1574 al numero 1584.

Dalla disamina del fascicolo di riepilogo delle domande di condono presentate (dieci richieste di condono) non emergono distintamente le opere abusive realizzate, né si è rinvenuto un elaborato grafico attestante i diversi abusi, tuttavia la domanda intercetta tutti i mappali del foglio 50 (abitativo e non) e la tavola riassuntiva della tipologia degli abusi ne identifica almeno 8 per opere ad uso residenziale ciò che presumerebbe essere stato compreso nella sanatoria tutto l'apparato esistente nel \_\_\_\_\_ all'atto della richiesta di sanatoria.

Negli anni 1988 e 1989 risultano depositate due pratiche edilizie, concessione edilizia n.9029 del 09/11/1988 pratica n.149/88 e concessione edilizia n.9245 del 15/02/1990 pratica n.119/89 per ampliamento scuderia di cui la più recente allega una tavola di rilievo dei fabbricati siti in via Boschi n.53 tra i quali i due fabbricati, principale e secondario, ad uso abitativo che si presume essere la rappresentazione più recente dello stato di fatto censito.

Successivamente non risultano pratiche edilizie riferite, per esempio, a modifiche del piano primo del fabbricato secondario (ex casella) con identificativo subalterno 7, piuttosto che alla costituzione di tre nuove unità abitative riferite al fabbricato principale con identificativi subalterni 3, 4 e 5 di cui risulta esclusivamente la pratica di "accatastamento" in data 1994.

Si segnala inoltre essere presente una pratica di cambio di destinazione d'uso ai fini del riconoscimento della "ruralità" per i fabbricati – tutti – del \_\_\_\_\_ Autorizzazione n.79/2002/A prot.n.14423 del 12/06/2003; la stessa intestataria \_\_\_\_\_ risulta in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale previsti ai fini della certificazione I.A.T.P. ai sensi della L.10/77 (20/05/2003).

#### Regolarità edilizia

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra e primo del fabbricato principale (sub. 3 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella licenza edilizia di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960, in assenza di documentazione certa attinente la concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 pratica n.1574 che pure si ritiene possa produrre, ad una ricerca più approfondita presso gli uffici della pubblica amministrazione, un riscontro probatorio di più recente produzione.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico, quanto a suddivisione e destinazione dei vani all'interno dell'abitazione e aperture di collegamento con unità adiacenti.

Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. L'aggiudicatario potrà pertanto, 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.



Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario."

**Con integrazione di perizia depositata in data 17 ottobre 2024 il perito ha precisato quanto segue:** "A seguito di ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, supportata dal Tecnico incaricato e coadiuvata da \_\_\_\_\_, in qualità di socia accomandataria della società eseguita, non risultando convincente la corrispondenza tra lo stato dell'immobile, rilevato in sede di sopralluogo in data 08/08/2024, e la documentazione agli atti, è stata, a conferma, rinvenuta una **concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000)** che costituisce il ragionevole passaggio intermedio di continuità tra le pratiche di meno recente datazione (1960) e lo stato di fatto attuale degli immobili oggetto della presente procedura. Questo, in particolare, con riferimento al fabbricato cosiddetto "principale" per il quale la discrepanza evidenziata e le "sanatorie" intercorse a carico degli altri fabbricati non risultava esaustiva. Il fabbricato cosiddetto secondario (ex casella), invece, si era giovato di aggiornamenti di legittimazione nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n.2766/87 del 10/11/1993 che aveva investito la generalità delle irregolarità compiute sugli immobili del centro ippico.

La concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 si pone, pertanto, quale titolo di più recente legittimazione riferita agli immobili censiti al foglio 50 particella 9 sub. 3-4-5-7-10 del Comune di Malalbergo interessati dalle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo tra il 1988 e il 1999.

Regolarità edilizia Lotto UNO

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra e primo del fabbricato principale (sub. 3 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate **difformità di entità non grave** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993.

Le difformità riscontrate consistono fondamentalmente nella realizzazione di un bagno di servizio in luogo del ripostiglio del sottoscala al piano terra, la realizzazione di un caminetto nel soggiorno al piano terra, la posizione di due gradini (tre alzate) all'interno del disimpegno che accede alla scala interna di collegamento al piano primo.

Tali difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale 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 "G".

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale degli immobili costituenti i lotti 1-2-3-4-5, all'attuale stato di occupazione "immobile occupato da terzi senza



titolo opponibile”, dispone ex art. 560, comma 7 c.p.c. la liberazione dell’immobile come da separato provvedimento”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

## **LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53, consistente in un appartamento al piano primo.

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 Malalbergo:

- Foglio 50 Particella 9 sub.4, via Boschi n.53, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 62 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup>, rendita € 216,91.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini per l’immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: “Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo risulta quanto di seguito precisato.

Il patrimonio immobiliare dell’azienda agricola \_\_\_\_\_, che ha originato per successivi avvicendamenti il Società Esecutata, risulta essersi costituito in una prima fase per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 20/03/1974 rep.n.93186 (registrato all’Ufficio del Registro di Bologna in data 09/04/1974 al n.21181 – beni provenienti da Partita 2666 per un totale di ha 17.58.61) e in una fase secondaria per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 25/11/1975 rep.n.36284 (registrato all’Ufficio del Registro di Bologna in data 10/12/1975 al n.13354 – beni provenienti da Partita 2777 per un totale di ha 4.70.80).

All’epoca, in diversa consistenza, i fabbricati di competenza dei beni in oggetto risultavano essere già presenti (foglio 50 particella 9 e 10).

Attualmente il perimetro che intercetta i fabbricati a capo del \_\_\_\_\_ si identifica con la particella 9 del foglio 50 (Elaborato planimetrico tipo mappale n.489 del 14/01/1994) che, in virtù della redazione del più recente elaborato planimetrico (prot.n.BO0104658 del 02/08/2017), consente l’individuazione delle diverse componenti edificate del complesso edilizio.

La presente relazione interessa i subalterni 3-4-5-7-10 della particella 9 del foglio 50 suddivisi in due fabbricati, entrambi di originaria presenza (probabile originaria realizzazione di parte del fabbricato principale e di parte del fabbricato secondario circa 1930).

Agli atti risulta una licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960 per ampliamento di fabbricati posti nel Podere \_\_\_\_\_ in via Boschi di Altedo da adibirsi ad uso abitazione rurale, stalla, magazzino, ecc. che interessa, tra l’altro, in diversa consistenza i due fabbricati comprendenti i subalterni menzionati, che pertanto ascriviamo ad una prima realizzazione in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Negli anni 1974-75 sono stati inoltre costruiti manufatti in ampliamento di fabbricati già esistenti, fabbricati rurali ad uso abitativo e/o ad uso strumentale (scuderia cavalli, box fattrici, pista per il trotto), alcuni dei quali realizzati in assenza di titoli autorizzativi.



Per gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 e domanda integrativa n.9028 del 09/11/1988 inerenti le pratiche dal numero 1574 al numero 1584 corredate del corrispettivo rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766/87 del 17/11/1993 di cui alle pratiche dal numero 1574 al numero 1584.

Dalla disamina del fascicolo di riepilogo delle domande di condono presentate (dieci richieste di condono) non emergono distintamente le opere abusive realizzate, né si è rinvenuto un elaborato grafico attestante i diversi abusi, tuttavia la domanda intercetta tutti i mappali del foglio 50 (abitativo e non) e la tavola riassuntiva della tipologia degli abusi ne identifica almeno 8 per opere ad uso residenziale ciò che presumerebbe essere stato compreso nella sanatoria tutto l'apparato esistente nel \_\_\_\_\_ all'atto della richiesta di sanatoria.

Negli anni 1988 e 1989 risultano depositate due pratiche edilizie, concessione edilizia n.9029 del 09/11/1988 pratica n.149/88 e concessione edilizia n.9245 del 15/02/1990 pratica n.119/89 per ampliamento scuderia di cui la più recente allega una tavola di rilievo dei fabbricati siti in via Boschi n.53 tra i quali i due fabbricati, principale e secondario, ad uso abitativo che si presume essere la rappresentazione più recente dello stato di fatto censito.

Successivamente non risultano pratiche edilizie riferite, per esempio, a modifiche del piano primo del fabbricato secondario (ex casella) con identificativo subalterno 7, piuttosto che alla costituzione di tre nuove unità abitative riferite al fabbricato principale con identificativi subalterni 3, 4 e 5 di cui risulta esclusivamente la pratica di "accatastamento" in data 1994.

Si segnala inoltre essere presente una pratica di cambio di destinazione d'uso ai fini del riconoscimento della "ruralità" per i fabbricati – tutti – del \_\_\_\_\_ Autorizzazione n.79/2002/A prot.n.14423 del 12/06/2003; la stessa intestataria \_\_\_\_\_ risulta in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale previsti ai fini della certificazione I.A.T.P. ai sensi della L.10/77 (20/05/2003).

#### Regolarità edilizia

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano primo del fabbricato cosiddetto principale (sub. 4 part. 9 foglio 50) sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della concessione edilizia.

Il titolo autorizzativo di riferimento per la verifica di conformità edilizia dell'immobile ad uso abitativo contraddistinto al foglio 50 e particella 9 con il subalterno 4 si assume nella licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960, in assenza di documentazione certa attinente la concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 pratica n.1574 che pure si ritiene possa produrre, ad una ricerca più approfondita presso gli uffici della pubblica amministrazione, un riscontro probatorio di più recente produzione.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico, quanto a suddivisione e destinazione d'uso dei vani all'interno dell'abitazione e aperture di collegamento con unità adiacenti, in particolare la disamina della documentazione citata evidenzia l'assenza della unità immobiliare in luogo del fienile o, più recentemente, della parte "notte" di una unità immobiliare di maggiori dimensioni occupante l'intero piano primo del fabbricato.

Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. L'aggiudicatario potrà pertanto, 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario."

**Con integrazione di perizia depositata in data 17 ottobre 2024 il perito ha precisato quanto segue:** *"A seguito di ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, supportata dal Tecnico incaricato e coadiuvata da \_\_\_\_\_, in qualità di socia accomandataria della società eseguita, non risultando convincente la corrispondenza tra lo stato dell'immobile, rilevato in sede di sopralluogo in data 08/08/2024, e la documentazione agli atti, è stata, a conferma, rinvenuta una*



*concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) che costituisce il ragionevole passaggio intermedio di continuità tra le pratiche di meno recente datazione (1960) e lo stato di fatto attuale degli immobili oggetto della presente procedura. Questo, in particolare, con riferimento al fabbricato cosiddetto "principale" per il quale la discrepanza evidenziatasi e le "sanatorie" intercorse a carico degli altri fabbricati non risultava esaustiva. Il fabbricato cosiddetto secondario (ex casella), invece, si era giovato di aggiornamenti di legittimazione nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n.2766/87 del 10/11/1993 che aveva investito la generalità delle irregolarità compiute sugli immobili del centro ippico.*

*La concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 si pone, pertanto, quale titolo di più recente legittimazione riferita agli immobili censiti al foglio 50 particella 9 sub. 3-4-5-7-10 del Comune di Malalbergo interessati dalle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo tra il 1988 e il 1999.*

*Regolarità edilizia Lotti DUE e Lotto TRE*

*Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nelle unità immobiliari al piano primo del fabbricato principale (sub. 4 e sub. 5 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità di entità non grave rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993.*

*Le difformità riscontrate consistono fondamentalmente nella diversa definizione delle unità immobiliari; in particolare la unità immobiliare rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria è unica e ricomprende le due unità immobiliari attualmente allo stato dei fatti: la costituzione dei sub. 4 e 5, infatti, risale al 1994, precedentemente l'immobile era contraddistinto con la particella 9 e 10 del foglio 50.*

*Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. 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.*

*Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale 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 "G".

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale degli immobili costituenti i lotti 1-2-3-4-5, all'attuale stato di occupazione "immobile occupato da terzi senza titolo opponibile", dispone ex art. 560, comma 7 c.p.c. la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

#### **LOTTO 3**





## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53, consistente in un appartamento al piano primo.

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 Malalbergo:

- Foglio 50 Particella 9 sub.5, via Boschi n.53, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 73 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 73 m<sup>2</sup>, rendita € 216,91.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: "Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo risulta quanto di seguito precisato.

Il patrimonio immobiliare dell'azienda agricola \_\_\_\_\_, che ha originato per successivi avvicendamenti il Società Esecutata, risulta essersi costituito in una prima fase per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 20/03/1974 rep.n.93186 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 09/04/1974 al n.21181 – beni provenienti da Partita 2666 per un totale di ha 17.58.61) e in una fase secondaria per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 25/11/1975 rep.n.36284 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 10/12/1975 al n.13354 – beni provenienti da Partita 2777 per un totale di ha 4.70.80).

All'epoca, in diversa consistenza, i fabbricati di competenza dei beni in oggetto risultavano essere già presenti (foglio 50 particella 9 e 10).

Attualmente il perimetro che intercetta i fabbricati a capo del \_\_\_\_\_ si identifica con la particella 9 del foglio 50 (Elaborato planimetrico tipo mappale n.489 del 14/01/1994) che, in virtù della redazione del più recente elaborato planimetrico (prot.n.BO0104658 del 02/08/2017), consente l'individuazione delle diverse componenti edificate del complesso edilizio.

La presente relazione interessa i subalterni 3-4-5-7-10 della particella 9 del foglio 50 suddivisi in due fabbricati, entrambi di originaria presenza (probabile originaria realizzazione di parte del fabbricato principale e di parte del fabbricato secondario circa 1930).

Agli atti risulta una licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960 per ampliamento di fabbricati posti nel Podere \_\_\_\_\_ in via Boschi di Altedo da adibirsi ad uso abitazione rurale, stalla, magazzino, ecc. che interessa, tra l'altro, in diversa consistenza i due fabbricati comprendenti i subalterni menzionati, che pertanto ascriviamo ad una prima realizzazione in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Negli anni 1974-75 sono stati inoltre costruiti manufatti in ampliamento di fabbricati già esistenti, fabbricati rurali ad uso abitativo e/o ad uso strumentale (scuderia cavalli, box fattrici, pista per il trotto), alcuni dei quali realizzati in assenza di titoli autorizzativi.

Per gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 e domanda integrativa n.9028 del 09/11/1988 inerenti le pratiche dal numero 1574 al numero 1584 corredate del corrispettivo rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766/87 del 17/11/1993 di cui alle pratiche dal numero 1574 al numero 1584.

Dalla disamina del fascicolo di riepilogo delle domande di condono presentate (dieci richieste di condono) non emergono distintamente le opere abusive realizzate, né si è rinvenuto un elaborato grafico



attestante i diversi abusi, tuttavia la domanda intercetta tutti i mappali del foglio 50 (abitativo e non) e la tavola riassuntiva della tipologia degli abusi ne identifica almeno 8 per opere ad uso residenziale ciò che presumerebbe essere stato compreso nella sanatoria tutto l'apparato esistente nel \_\_\_\_\_ all'atto della richiesta di sanatoria.

Negli anni 1988 e 1989 risultano depositate due pratiche edilizie, concessione edilizia n.9029 del 09/11/1988 pratica n.149/88 e concessione edilizia n.9245 del 15/02/1990 pratica n.119/89 per ampliamento scuderia di cui la più recente allega una tavola di rilievo dei fabbricati siti in via Boschi n.53 tra i quali i due fabbricati, principale e secondario, ad uso abitativo che si presume essere la rappresentazione più recente dello stato di fatto censito.

Successivamente non risultano pratiche edilizie riferite, per esempio, a modifiche del piano primo del fabbricato secondario (ex casella) con identificativo subalterno 7, piuttosto che alla costituzione di tre nuove unità abitative riferite al fabbricato principale con identificativi subalterni 3, 4 e 5 di cui risulta esclusivamente la pratica di "accatastamento" in data 1994.

Si segnala inoltre essere presente una pratica di cambio di destinazione d'uso ai fini del riconoscimento della "ruralità" per i fabbricati – tutti – del \_\_\_\_\_ Autorizzazione n.79/2002/A prot.n.14423 del 12/06/2003; la stessa intestataria \_\_\_\_\_ risulta in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale previsti ai fini della certificazione I.A.T.P. ai sensi della L.10/77 (20/05/2003).

#### Regolarità edilizia

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano primo del fabbricato cosiddetto principale (sub. 5 part. 9 foglio 50) sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della concessione edilizia.

Il titolo autorizzativo di riferimento per la verifica di conformità edilizia dell'immobile ad uso abitativo contraddistinto al foglio 50 e particella 9 con il subalterno 5 si assume nella licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960, in assenza di documentazione certa attinente la concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 pratica n.1574 che pure si ritiene possa produrre, ad una ricerca più approfondita presso gli uffici della pubblica amministrazione, un riscontro probatorio di più recente produzione.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico, quanto a suddivisione e destinazione d'uso dei vani all'interno dell'abitazione e aperture di collegamento con unità adiacenti, in particolare la disamina della documentazione citata evidenzia l'assenza della unità immobiliare in luogo del fienile o, più recentemente, della parte "notte" di una unità immobiliare di maggiori dimensioni occupante l'intero piano primo del fabbricato.

Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. L'aggiudicatario potrà pertanto, 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario."

#### **Con integrazione di perizia depositata in data 17 ottobre 2024 il perito ha precisato quanto segue:**

*"A seguito di ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, supportata dal Tecnico incaricato e coadiuvata da \_\_\_\_\_, in qualità di socia accomandataria della società eseguita, non risultando convincente la corrispondenza tra lo stato dell'immobile, rilevato in sede di sopralluogo in data 08/08/2024, e la documentazione agli atti, è stata, a conferma, rinvenuta una concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) che costituisce il ragionevole passaggio intermedio di continuità tra le pratiche di meno recente datazione (1960) e lo stato di fatto attuale degli immobili oggetto della presente procedura. Questo, in particolare, con riferimento al fabbricato cosiddetto "principale" per il quale la discrepanza evidenziata e le "sanatorie" intercorse a carico degli altri fabbricati non risultava esaustiva. Il fabbricato cosiddetto secondario (ex casella), invece, si era*



giovato di aggiornamenti di legittimazione nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n.2766/87 del 10/11/1993 che aveva investito la generalità delle irregolarità compiute sugli immobili del centro ippico.

La concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 si pone, pertanto, quale titolo di più recente legittimazione riferita agli immobili censiti al foglio 50 particella 9 sub. 3-4-5-7-10 del Comune di Malalbergo interessati dalle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo tra il 1988 e il 1999.

Regolarità edilizia Lotto DUE e Lotto TRE

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nelle unità immobiliari al piano primo del fabbricato principale (sub. 4 e sub. 5 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità di entità non grave rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993.

Le difformità riscontrate consistono fondamentalmente nella diversa definizione delle unità immobiliari; in particolare la unità immobiliare rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria è unica e ricomprende le due unità immobiliari attualmente allo stato dei fatti: la costituzione dei sub. 4 e 5, infatti, risale al 1994, precedentemente l'immobile era contraddistinto con la particella 9 e 10 del foglio 50.

Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale 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 "G".

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale degli immobili costituenti i lotti 1-2-3-4-5, all'attuale stato di occupazione "immobile occupato da terzi senza titolo opponibile", dispone ex art. 560, comma 7 c.p.c. la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

### **LOTTO 4**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53, consistente in un appartamento al piano primo.



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 Malalbergo:

- Foglio 50 Particella 9 sub.7, via Boschi n.53, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 82 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 81 m<sup>2</sup>, rendita € 157,26.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: "Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo risulta quanto di seguito precisato.

Il patrimonio immobiliare dell'azienda agricola \_\_\_\_\_, che ha originato per successivi avvicendamenti il Società Esecutata, risulta essersi costituito in una prima fase per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 20/03/1974 rep.n.93186 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 09/04/1974 al n.21181 – beni provenienti da Partita 2666 per un totale di ha 17.58.61) e in una fase secondaria per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 25/11/1975 rep.n.36284 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 10/12/1975 al n.13354 – beni provenienti da Partita 2777 per un totale di ha 4.70.80).

All'epoca, in diversa consistenza, i fabbricati di competenza dei beni in oggetto risultavano essere già presenti (foglio 50 particella 9 e 10).

Attualmente il perimetro che intercetta i fabbricati a capo del \_\_\_\_\_ si identifica con la particella 9 del foglio 50 (Elaborato planimetrico tipo mappale n.489 del 14/01/1994) che, in virtù della redazione del più recente elaborato planimetrico (prot.n.BO0104658 del 02/08/2017), consente l'individuazione delle diverse componenti edificate del complesso edilizio.

La presente relazione interessa i subalterni 3-4-5-7-10 della particella 9 del foglio 50 suddivisi in due fabbricati, entrambi di originaria presenza (probabile originaria realizzazione di parte del fabbricato principale e di parte del fabbricato secondario circa 1930).

Agli atti risulta una licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960 per ampliamento di fabbricati posti nel Podere \_\_\_\_\_ in via Boschi di Altedo da adibirsi ad uso abitazione rurale, stalla, magazzino, ecc. che interessa, tra l'altro, in diversa consistenza i due fabbricati comprendenti i subalterni menzionati, che pertanto ascriviamo ad una prima realizzazione in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Agli atti è presente una seconda licenza di costruzione prot.n.3660 del 14/10/1967 per la costruzione di un fabbricato in via Boschi della Frazione di Altedo n.33 da adibirsi ad uso tettoia-magazzino sul Podere \_\_\_\_\_: costituisce l'ampliamento ad interessamento della porzione sud del fabbricato secondario (ex casella) portante, tra gli altri, i subalterni 7 e 10 del mappale 9 del foglio 50. A seguire la licenza di costruzione prot.n.3951 del 28/09/1974 per la costruzione di un prefabbricato e la trasformazione di un fabbricato in via Boschi n.53 da adibirsi ad uso stalla, fienile e box per ricovero cavalli inerente il medesimo fabbricato secondario (ex casella).



Negli anni 1974-75 sono stati inoltre costruiti manufatti in ampliamento di fabbricati già esistenti, fabbricati rurali ad uso abitativo e/o ad uso strumentale (scuderia cavalli, box fattrici, pista per il trotto), alcuni dei quali realizzati in assenza di titoli autorizzativi.

Per gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 e domanda integrativa n.9028 del 09/11/1988 inerenti le pratiche dal numero 1574 al numero 1584 corredate del corrispettivo rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766/87 del 17/11/1993 di cui alle pratiche dal numero 1574 al numero 1584.

Dalla disamina del fascicolo di riepilogo delle domande di condono presentate (dieci richieste di condono) non emergono distintamente le opere abusive realizzate, né si è rinvenuto un elaborato grafico attestante i diversi abusi, tuttavia la domanda intercetta tutti i mappali del foglio 50 (abitativo e non) e la tavola riassuntiva della tipologia degli abusi ne identifica almeno 8 per opere ad uso residenziale ciò che presumerebbe essere stato compreso nella sanatoria tutto l'apparato esistente nel \_\_\_\_\_ all'atto della richiesta di sanatoria.

Negli anni 1988 e 1989 risultano depositate due pratiche edilizie, concessione edilizia n.9029 del 09/11/1988 pratica n.149/88 e concessione edilizia n.9245 del 15/02/1990 pratica n.119/89 per ampliamento scuderia di cui la più recente allega una tavola di rilievo dei fabbricati siti in via Boschi n.53 tra i quali i due fabbricati, principale e secondario, ad uso abitativo che si presume essere la rappresentazione più recente dello stato di fatto censito.

Successivamente non risultano pratiche edilizie riferite, per esempio, a modifiche del piano primo del fabbricato secondario (ex casella) con identificativo subalterno 7, piuttosto che alla costituzione di tre nuove unità abitative riferite al fabbricato principale con identificativi subalterni 3, 4 e 5 di cui risulta esclusivamente la pratica di "accatastamento" in data 1994.

Si segnala inoltre essere presente una pratica di cambio di destinazione d'uso ai fini del riconoscimento della "ruralità" per i fabbricati – tutti – del \_\_\_\_\_ Autorizzazione n.79/2002/A prot.n.14423 del 12/06/2003; la stessa intestataria \_\_\_\_\_ risulta in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale previsti ai fini della certificazione I.A.T.P. ai sensi della L.10/77 (20/05/2003).

#### Regolarità edilizia

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano primo del fabbricato cosiddetto secondario (ex casella) (sub. 7 part. 9 foglio 50) sono state riscontrate difformità di impianto planimetrico rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n. 2766 in data 01/04/1987 rilasciata in data 02/12/1993 (Certificato di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766 del 17/11/1993 di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.1574).

Il titolo autorizzativo di riferimento per la verifica di conformità edilizia dell'immobile ad uso abitativo contraddistinto al foglio 50 e particella 9 con il subalterno 7 si assume nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n. 2766 in data 01/04/1987 rilasciata in data 02/12/1993 che evidenzia una suddivisione interna dell'abitazione difforme da quella presente nella concessione summenzionata.

Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. L'aggiudicatario potrà pertanto, 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario."

#### **Con integrazione di perizia depositata in data 17 ottobre 2024 il perito ha precisato quanto segue:**

*"A seguito di ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, supportata dal Tecnico incaricato e coadiuvata da \_\_\_\_\_, in qualità di socia accomandataria della società eseguita, non risultando convincente la corrispondenza tra lo stato dell'immobile, rilevato in sede di sopralluogo in data 08/08/2024, e la documentazione agli atti, è stata, a conferma, rinvenuta una concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) che costituisce il ragionevole*



passaggio intermedio di continuità tra le pratiche di meno recente datazione (1960) e lo stato di fatto attuale degli immobili oggetto della presente procedura. Questo, in particolare, con riferimento al fabbricato cosiddetto "principale" per il quale la discrepanza evidenziatasi e le "sanatorie" intercorse a carico degli altri fabbricati non risultava esaustiva. Il fabbricato cosiddetto secondario (ex casella), invece, si era giovato di aggiornamenti di legittimazione nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n.2766/87 del 10/11/1993 che aveva investito la generalità delle irregolarità compiute sugli immobili del centro ipico.

La concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 si pone, pertanto, quale titolo di più recente legittimazione riferita agli immobili censiti al foglio 50 particella 9 sub. 3-4-5-7-10 del Comune di Malalbergo interessati dalle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo tra il 1988 e il 1999.

#### Regolarità edilizia Lotto QUATTRO

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nella unità immobiliare al piano primo del fabbricato secondario/ex casella (sub. 7 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità di entità non grave rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assumono nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n. 2766 in data 01/04/1987 (rilasciata in data 02/12/1993) per la porzione ad uso abitativo e nella concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 per la restante parte.

Le difformità riscontrate consistono fondamentalmente nella diversa suddivisione interna dello spazio abitativo.

Tali difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale 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 "G".

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale degli immobili costituenti i lotti 1-2-3-4-5, all'attuale stato di occupazione "immobile occupato da terzi senza titolo opponibile", dispone ex art. 560, comma 7 c.p.c. la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).

## **LOTTO 5**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53, consistente in un appartamento al piano terra.

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 Malalbergo:

- Foglio 50 Particella 9 sub.10, via Boschi n.53, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>, rendita € 179,73.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: "Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo risulta quanto di seguito precisato.

Il patrimonio immobiliare dell'azienda agricola \_\_\_\_\_, che ha originato per successivi avvicendamenti il Società Esecutata, risulta essersi costituito in una prima fase per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 20/03/1974 rep.n.93186 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 09/04/1974 al n.21181 – beni provenienti da Partita 2666 per un totale di ha 17.58.61) e in una fase secondaria per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 25/11/1975 rep.n.36284 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 10/12/1975 al n.13354 – beni provenienti da Partita 2777 per un totale di ha 4.70.80).

All'epoca, in diversa consistenza, i fabbricati di competenza dei beni in oggetto risultavano essere già presenti (foglio 50 particella 9 e 10).

Attualmente il perimetro che intercetta i fabbricati a capo del \_\_\_\_\_ si identifica con la particella 9 del foglio 50 (Elaborato planimetrico tipo mappale n.489 del 14/01/1994) che, in virtù della redazione del più recente elaborato planimetrico (prot.n.BO0104658 del 02/08/2017), consente l'individuazione delle diverse componenti edificate del complesso edilizio.

La presente relazione interessa i subalterni 3-4-5-7-10 della particella 9 del foglio 50 suddivisi in due fabbricati, entrambi di originaria presenza (probabile originaria realizzazione di parte del fabbricato principale e di parte del fabbricato secondario circa 1930).

Agli atti risulta una licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960 per ampliamento di fabbricati posti nel Podere \_\_\_\_\_ in via Boschi di Altedo da adibirsi ad uso abitazione rurale, stalla, magazzino, ecc. che interessa, tra l'altro, in diversa consistenza i due fabbricati comprendenti i subalterni menzionati, che pertanto ascriviamo ad una prima realizzazione in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Agli atti è presente una seconda licenza di costruzione prot.n.3660 del 14/10/1967 per la costruzione di un fabbricato in via Boschi della Frazione di Altedo n.33 da adibirsi ad uso tettoia-magazzino sul Podere \_\_\_\_\_: costituisce l'ampliamento ad interessamento della porzione sud del fabbricato secondario (ex casella) portante, tra gli altri, i subalterni 7 e 10 del mappale 9 del foglio 50. A seguire la licenza di costruzione prot.n.3951 del 28/09/1974 per la costruzione di un prefabbricato e la trasformazione di un fabbricato in via Boschi n.53 da adibirsi ad uso stalla, fienile e box per ricovero cavalli inerente il medesimo fabbricato secondario (ex casella).

Negli anni 1974-75 sono stati inoltre costruiti manufatti in ampliamento di fabbricati già esistenti, fabbricati rurali ad uso abitativo e/o ad uso strumentale (scuderia cavalli, box fattrici, pista per il trotto), alcuni dei quali realizzati in assenza di titoli autorizzativi.



Per gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 e domanda integrativa n.9028 del 09/11/1988 inerenti le pratiche dal numero 1574 al numero 1584 corredate del corrispettivo rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766/87 del 17/11/1993 di cui alle pratiche dal numero 1574 al numero 1584.

Dalla disamina del fascicolo di riepilogo delle domande di condono presentate (dieci richieste di condono) non emergono distintamente le opere abusive realizzate, né si è rinvenuto un elaborato grafico attestante i diversi abusi, tuttavia la domanda intercetta tutti i mappali del foglio 50 (abitativo e non) e la tavola riassuntiva della tipologia degli abusi ne identifica almeno 8 per opere ad uso residenziale ciò che presumerebbe essere stato compreso nella sanatoria tutto l'apparato esistente nel \_\_\_\_\_ all'atto della richiesta di sanatoria.

Negli anni 1988 e 1989 risultano depositate due pratiche edilizie, concessione edilizia n.9029 del 09/11/1988 pratica n.149/88 e concessione edilizia n.9245 del 15/02/1990 pratica n.119/89 per ampliamento scuderia di cui la più recente allega una tavola di rilievo dei fabbricati siti in via Boschi n.53 tra i quali i due fabbricati, principale e secondario, ad uso abitativo che si presume essere la rappresentazione più recente dello stato di fatto censito.

Successivamente non risultano pratiche edilizie riferite, per esempio, a modifiche del piano primo del fabbricato secondario (ex casella) con identificativo subalterno 7, piuttosto che alla costituzione di tre nuove unità abitative riferite al fabbricato principale con identificativi subalterni 3, 4 e 5 di cui risulta esclusivamente la pratica di "accatastamento" in data 1994.

Si segnala inoltre essere presente una pratica di cambio di destinazione d'uso ai fini del riconoscimento della "ruralità" per i fabbricati – tutti – del \_\_\_\_\_ Autorizzazione n.79/2002/A prot.n.14423 del 12/06/2003; la stessa intestataria \_\_\_\_\_ risulta in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale previsti ai fini della certificazione I.A.T.P. ai sensi della L.10/77 (20/05/2003).

#### Regolarità edilizia

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra del fabbricato cosiddetto secondario (ex casella) (sub. 10 part. 9 foglio 50) sono state riscontrate difformità di entità lieve ascrivibili all'istituto delle Tolleranze secondo l'art.19bis L.R. 23/2004. Dovendo le tolleranze indicate essere accertate dall'amministrazione comunale in via definitiva, il comma 1-quater dell'art.19bis dispone che dette tolleranze siano dichiarate da tecnico abilitato all'atto della prima pratica edilizia interessante l'immobile.

Il titolo autorizzativo di riferimento per la verifica di conformità edilizia dell'immobile ad uso abitativo contraddistinto al foglio 50 e particella 9 con il subalterno 10 si assume nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n. 2766 in data 01/04/1987 rilasciata in data 02/12/1993 che evidenzia una suddivisione interna dell'abitazione difforme da quella presente nella concessione summenzionata.

L'aggiudicatario potrà pertanto, 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario."

#### **Con integrazione di perizia depositata in data 17 ottobre 2024 il perito ha precisato quanto segue:**

*"A seguito di ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, supportata dal Tecnico incaricato e coadiuvata da \_\_\_\_\_, in qualità di socia accomandataria della società esecutata, non risultando convincente la corrispondenza tra lo stato dell'immobile, rilevato in sede di sopralluogo in data 08/08/2024, e la documentazione agli atti, è stata, a conferma, rinvenuta una concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) che costituisce il ragionevole passaggio intermedio di continuità tra le pratiche di meno recente datazione (1960) e lo stato di fatto attuale degli immobili oggetto della presente procedura. Questo, in particolare, con riferimento al fabbricato cosiddetto "principale" per il quale la discrepanza evidenziata e le "sanatorie" intercorse a carico degli altri fabbricati non risultava esaustiva. Il fabbricato cosiddetto secondario (ex casella), invece, si era giovato di aggiornamenti di*





legittimazione nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n.2766/87 del 10/11/1993 che aveva investito la generalità delle irregolarità compiute sugli immobili del centro ippico.

La concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 si pone, pertanto, quale titolo di più recente legittimazione riferita agli immobili censiti al foglio 50 particella 9 sub. 3-4-5-7-10 del Comune di Malalbergo interessati dalle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo tra il 1988 e il 1999.

#### Regolarità edilizia Lotto CINQUE

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nella unità immobiliare al piano terra del fabbricato secondario/ex casella (sub. 10 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità di entità non grave rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assumono nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n. 2766 in data 01/04/1987 (rilasciata in data 02/12/1993) per la porzione ad uso abitativo e nella concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 per la restante parte.

Le difformità riscontrate consistono fundamentalmente nella chiusura della porta di collegamento tra l'abitazione ed il deposito adiacente.

Tali difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. 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.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale 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 “G”.

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: “vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale degli immobili costituenti i lotti 1-2-3-4-5, all'attuale stato di occupazione “immobile occupato da terzi senza titolo opponibile”, dispone ex art. 560, comma 7 c.p.c. la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Casalecchio di Reno lì 4 (quattro) dicembre 2024 (duemilaventiquattro)

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Nicoletta Tossani

