



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 311/2023 R.G.E.

Promossa da:

FALLIMENTO CEDROX SRL

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. Tinti Luigi**

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

**27 Marzo 2025**

per il **Lotto 1 alle ore 10.30**

per il **Lotto 2 alle ore 10.45**

per il **Lotto 3 alle ore 11.00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

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

**Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 47.000,00**

**Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 77.000,00**

**Per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 154.000,00**

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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**

**IBAN**

**IT57T0538702400000004219640**



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 Avv. Marco Santarcangelo Tel. 051/0412213.**

**LOTTO 1**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena Proprietà** di Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piani Terra e Primo, costituita da Ingresso/vano scala al piano Terra, Cucina, Camera, un Bagno ed infine Ripostiglio al piano Primo, oltre ad una Cantina al piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e Servizi sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere Santo Stefano, Via delle Belle Arti n° 19.

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.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“(...) l'intero fabbricato è classificato quale “Bene Culturale ai sensi dell'Art. 13 del D.Lgs. 42/2004”, con trascrizione del Vincolo in data 28.09.1994 all' Art. 15889.”*

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Catasto Fabbricati** del Comune di Bologna (BO) :

- Foglio 189, Mappale 200, Sub. 33, Cat. A/4, Classe 1, Cons. Vani 2,5, Sup. Catastale mq. 39, Rendita Catastale € 161,39, Via delle Belle Arti n° 19 (Abitazione e Cantina), Piano T-1-S1.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

**Il perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:** “Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data **antecedente al 17 agosto 1942** e, limitatamente all'unità Immobiliare oggetto della presente procedura non risultano elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'edificio.

In considerazione di quanto sopraesposto, lo Scrivente precisa che la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Costituzione Catastale Prot. n° BO0072885 del 16.04.2004, che in copia si allega alla presente.

A seguito di minuzioso rilievo edilizio effettuato in loco ed allegato alla presente relazione, lo Scrivente si permette di osservare che la Denuncia di Costituzione Prot. n° BO0072885 del 16.04.2004, riporta una distribuzione planimetrica interna dell'unità Immobiliare sostanzialmente **conforme a quanto rilevato in loco**, sebbene sia stato rilevato un evidente errore di rappresentazione grafica relativamente al posizionamento di una piccola finestra prospiciente la Corte interna.

**Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che l'unità Immobiliare possa considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.**

*Preme infine evidenziare che il P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio P.G. n° 342648/2021 del 26/07/2021 ed in vigore dalla data del 29/09/2021, individua l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto*



*all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato - Nucleo di Antica Formazione - e che l'intero involucro edilizio risulta individuato quale "edificio di interesse storico architettonico" (SA) e che infine secondo quanto previsto dalla Tavola dei Vincoli del Comune di Bologna, l'intero fabbricato è classificato quale "Bene Culturale ai sensi dell' Art. 13 del D.Lgs. 42/2004", con trascrizione del Vincolo in data 28.09.1994 all' Art. 15889."*

#### **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: *"il LOTTO 1 natura residenziale/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione, che risulta attualmente libero"*.

Dalla relazione del custode risulta che l'immobile è vuoto ed è già nel possesso delle relative chiavi.

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

#### **LOTTO 2**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena Proprietà** di unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Terzo, costituita da Soggiorno-Pranzo, una Camera da letto a tipologia singola dotata di Balcone ed infine un Bagno debitamente disimpegnato oltre ad una Cantina al piano Seminterrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e Servizi sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere San Donato, Via Giuseppe Massarenti n° 476.

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 Bologna (BO):

- Foglio 216, Mappale 232, Sub. 15, Cat. A/4, Classe 2, Cons. Vani 2,5, Sup. Catastale mq. 40, Rendita Catastale € 161,39, Via Giuseppe Massarenti n° 476 (Abitazione e Cantina), Piano 3-S1.

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**



Come attestato dal perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia P.G. n° 10173/48 P.U.T. n° 2042/V/48 rilasciata in data 17/03/1948, per la Nuova Costruzione del fabbricato in oggetto;
- Abitabilità P.G. n° 1579 rilasciata in data 04/02/1949;
- Deposito Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. n° 162552 presentato in data 03/07/2012, con riferimento alle parti Comuni dell'edificio.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), gli elaborati grafici a corredo della Licenza Edilizia P.G. n° 10173/48 P.U.T. n° 2042/V/48, pertanto lo Scrivente precisa che la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Costituzione Catastale Prot. n° 1253 del 24/01/1968, che in copia si allega alla presente.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dalla planimetria Catastale di cui sopra, sono state accertate alcune difformità realizzate presumibilmente in fase di ristrutturazione dell'unità Immobiliare, consistenti essenzialmente in un differente posizionamento della porta di accesso al locale Camera.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all'allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di *Manutenzione Straordinaria* e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario.**”

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo “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: “*il LOTTO 2 natura residenziale/ destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione, che*



*risulta attualmente abitato in forza di contratto di locazione, allo stato, opponibile alla procedura con scadenza prevista per il 14.02.2026”.*

Dalla relazione del custode depositata in data 23 ottobre 2024 risulta: “l’immobile pignorato è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (di durata 15/02/2022 - 14/02/2026 tacitamente rinnovabile di ulteriori 4 anni) stipulato in data 15/02/2022 tra quest’ultimo e la parte esecutata e registrato in data 22/02/2022 al numero 3364 - serie 3T, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 1, ed ha quindi data antecedente al pignoramento, trascritto in data 04.12.2023. **Lo stesso è pertanto opponibile alla procedura esecutiva ex art. 2923 c.c.”**

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

## LOTTO 3

### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena Proprietà** di unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Primo, costituita da Ingresso e contiguo Ripostiglio/Guardaroba, Soggiorno-Pranzo con angolo Cottura, una Camera da letto a tipologia matrimoniale dotata di Balcone, una Camera da letto a tipologia singola ed infine un Bagno debitamente disimpegnato oltre ad una Cantina al piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e Servizi sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere San Donato, Via Giuseppe Massarenti n° 175.

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 Bologna (BO):

- Foglio 212, Mappale 62, Sub. 8, Cat. A/3, Classe 1, Cons. Vani 4, Sup. Catastale mq. 72, Rendita Catastale € 444,15, Via Giuseppe Massarenti n° 175 (Abitazione e Cantina), Piano 1-S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, depositata nel fascicolo dell’esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell’aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione**.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Geom. David Govoni per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia P.G. n° 17847/62 P.U.T. n° 5428 rilasciata in data 17/05/1962, per la realizzazione di nuovi balconi sui fronti Est-Sud-Ovest del fabbricato in oggetto;
- Licenza Edilizia P.G. n° 34390/66 P.U.T. n° 8498 rilasciata in data 21/07/1966, per la realizzazione di nuovi balconi sul fronte Nord del fabbricato in oggetto;
- Sanatoria ex Art. 48 Legge 47/85 P.G. n° 50333/86 P.U.T. 14226/1986 presentata in data 09/06/1986, per modifiche interne all’unità Immobiliare oggetto della presente relazione;
- D.I.A. P.G. n° 273106/2007 presentata in data 19/11/2007, per modifiche interne all’unità Immobiliare



oggetto della presente relazione.

**Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue:** “Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l’esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall’accesso atti effettuato presso il Comune di Bologna (BO), sebbene *non* si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze di cui all’ Art. 19 bis della L.R. 23/2004, sono state accertate alcune difformità realizzate presumibilmente in fase di ristrutturazione dell’unità Immobiliare e riconducibili alla mancata presentazione di una Variante in Corso d’Opera alla D.I.A. P.G. n° 273106/2007.

Più in particolare, come risultante dall’ elaborato grafico allegato alla presente relazione, è stata rilevato un differente dimensionamento del Ripostiglio/Guardaroba contiguo al locale Ingresso, la realizzazione di un’apertura di collegamento con il confinante locale Camera ed un differente posizionamento dell’apertura di accesso al predetto Ripostiglio, oltre ad ulteriori lievi difformità nella rappresentazione planimetrica dell’alloggio.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all’ allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di *Manutenzione Straordinaria* e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l’intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell’opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all’art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell’intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell’aggiudicatario.**”

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

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

#### **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: “*il LOTTO 3 natura residenziale/ destinazione catastale dell’immobile, all’attuale stato di occupazione, che risulta attualmente dai sig.ri \*\*, unitamente ai di lei figli minori, con il quale il custode ha provveduto a stipulare un contratto di occupazione temporanea, avente scadenza il giorno in cui interverrà l’aggiudicazione del cespite, dietro relativa corresponsione alla procedura di un’indennità mensile pari ad € 250,00 che gli occupanti stanno regolarmente pagando*”.



Dalla relazione del custode depositata in data 23 ottobre 2024 risulta: “l’immobile pignorato è occupato senza titolo. Lo scrivente, già autorizzato dal G.E., ha stipulato con i Sigg.ri \*\*\* un contratto di occupazione temporanea, avente scadenza il giorno in cui interverrà l’aggiudicazione del cespite”.

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

Bologna li 27 dicembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Tinti Luigi

