



TRIBUNALE DI BOLOGNA

Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**PROCEDURA EX ART. 14-NOVIES L. 3/2012**

**G.D.: Dott. Antonella Rimondini**

**LIQUIDATORE: Dott. Andrea Cappelloni**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Roberto Moscatiello**

Il Notaio delegato alla vendita dottor Roberto Moscatiello, con studio a Bologna (BO) in via dell'Indipendenza n. 54,

Visto l'art. 14-novies della legge 27 gennaio 2012 n. 3,

Visto il programma di liquidazione approvato dal giudice delegato dott.ssa Antonella Rimondini in data 29 ottobre 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura di liquidazione in epigrafe fissando all'uopo l'udienza del giorno

**9 aprile 2025**

per il **LOTTO N. 1** alle ore **10:00** per quanto attiene alla vendita senz'incanto;  
per il **LOTTO N. 2** alle ore **10:15** per quanto attiene alla vendita senz'incanto;  
per il **LOTTO N. 3** alle ore **10:30** per quanto attiene alla vendita senz'incanto;  
per il **LOTTO N. 4** alle ore **10:45** per quanto attiene alla vendita senz'incanto;  
per il **LOTTO N. 5** alle ore **11:00** per quanto attiene alla vendita senz'incanto.

stabilendo le seguenti modalità e condizioni per la vendita senz'incandita di ciascun lotto:

**1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 - Bologna;**

**2) Per il LOTTO N. 1 il prezzo base d'asta è di euro 20.655,00;**

Per il **LOTTO N. 2** il prezzo base d'asta è di euro **23.470,00;**

Per il **LOTTO N. 3** il prezzo base d'asta è di euro **13.005,00;**

Per il **LOTTO N. 4** il prezzo base d'asta è di euro **212,00;**

Per il **LOTTO N. 5** il prezzo base d'asta è di euro **370.000,00.**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 comma 3 c.p.c.:

- per i **LOTTI N. 1 – 2 – 3 et 4** è esclusa l'applicazione dell'art. 572, comma 3 c.p.c. e pertanto non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base d'asta di ciascun lotto;
- per il **LOTTO N. 5** è applicabile l'art. 572, comma 3 c.p.c. e pertanto sono ammesse

offerte inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.

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

- Euro 50,00 per gli immobili valutati fino a Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per gli immobili valutati oltre i 1.000,00 fino a 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati oltre i 10.000,00 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 12:00 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** bancario presso la **EMILBANCA Credito Cooperativo - Filiale Mazzini - IBAN: IT6800707202403000000451442** - intestato alla procedura R.G. N. 5265/20 - di una somma pari al **20% del prezzo da lui proposto**, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senz'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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta Visura Camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente in udienza, 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.

7) Visto l'art. 573, comma 1 c.p.c. in presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senz'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 altresì, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°**.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net);

b) 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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso, su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Liquidatore Dott. Andrea Cappelloni (tel. 051-251240).**

-----

## LOTTO N. 1

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Comproprietà in ragione della quota indivisa di 7/24 (sette ventiquattresimi)** di porzioni del piccolo complesso immobiliare composto da due fabbricati (denominati edificio A ed edificio B) posto in Comune di Casapesenna (CE) in Via Cicerone civici numeri 16 e 20 e precisamente:

*"Quota di 7/24 di intero fabbricato (edificio A su strada) composto da n. 3 appartamenti posti al piano rialzato, primo e secondo con annesso locale deposito posto al piano seminterrato, serviti da scala condominiale comune" beni siti in Comune di Casapesenna (Ce) Via Cicerone n. 16 (in visura catastale civ. 18).*

*"Quota di 7/24 di intero fabbricato unifamiliare (edificio B interno cortile) composto da n. 1 appartamento duplex posto al piano terra e primo con annesso cortile in comune con l'edificio A" beni siti.*

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 dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati

Comune di **Casapesenna**

Foglio 4

Mappale **5639**, subalterno **2**, via Cicerone n. 18, P-T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 69, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 69, R.C.E. 207,87;

Mappale **5639**, subalterno **3**, via Cicerone n. 18, P-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 78, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 77, R.C.E. 207,87;

Mappale **5639**, subalterno **4**, via Cicerone n. 18, P-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 78, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 77, R.C.E. 207,87;

Mappale **5639**, subalterno **5**, via Cicerone n. 18, P-S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 232, superficie catastale totale mq. 280, R.C.E. 359,45;

Mappale **5639**, subalterno **6**, via Cicerone n. 20, P-T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 149, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 145, R.C.E. 198,84.

L'edificio denominato con la lettera A confina con corte comune, su più lati, il mappale 1015 e via Cicerone, salvo altri; l'edificio denominato con la lettera B confina con corte comune, il mappale 407 e il subalterno 8, salvo altri.

**Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. FRANCESCO MOLITIERNO** depositata nel fascicolo della procedura di liquidazione *“Tra l'identificazione catastale attuale e quanto oggetto della procedura di liquidazione il rilievo effettuato dello stato attuale ha evidenziato piccole difformità degli spazi interni al piano seminterrato (sub. 5) dove sono presenti dei tramezzi non riportati nella planimetria catastale e dei piani superiori del fabbricato (sub. 2-3-4-6).”*

**Sarà pertanto onere e cura dell'aggiudicatario del lotto in oggetto provvedere alla relativa regolarizzazione catastale.**

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore arch. FRANCESCO MOLITIERNO nella perizia estimativa:

*“Per entrambi gli immobili oggetto di trasferimento, facenti parte di fabbricato la cui costruzione presumibilmente è antecedente al 01.09.67, come riportato nell'atto di compravendita [...], agli atti del Comune di Casapesenna non risultano rilasciati titoli abilitativi.*

*La comparazione fra lo stato di fatto e quella catastale, ha evidenziato difformità assimilabili ad opere di manutenzione straordinaria trattandosi di una diversa distribuzione degli spazi interni ai sub 2, 3 4, 5 e 6.*

*Inoltre il muro di confine sul lato est della proprietà non è rappresentato nella planimetria catastale e quindi sembrerebbe realizzato senza titolo autorizzativo.*

*Manca quindi il certificato di conformità edilizia e agibilità.*

*Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.*

*Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.”*

#### **IMMOBILE IRREGOLARE**

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 del lotto.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Le unità abitative in oggetto sono dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE) di cui al D.Lg. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8) e precisamente come attestato dal perito stimatore nella perizia estimativa:

- l'immobile individuato al **sub. 2** piano Terra, dell'APE registrato in data 09/03/2022 codice identificativo AENGR-575480-09/03/2022 numero di accreditamento 02.2022 valevole fino al 09.03.2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**;
- l'immobile individuato al **sub. 3** piano primo, dell'APE registrato in data 09/03/2022 codice identificativo AENGR-575493-09/03/2022 numero di accreditamento 03.2022 valevole fino al 09.03.2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**;
- l'immobile individuato al **sub. 4** piano secondo, dell'APE registrato in data 09/03/2022 codice identificativo AENGR-575499-09/03/2022 numero di accreditamento 04.2022 valevole fino al 09.03.2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**;
- l'immobile individuato al **sub. 6** piano terra e primo, dell'APE registrato in data 09/03/2022 codice identificativo AENGR-575506-09/03/2022 numero di accreditamento 05.2022 valevole fino al 09.03.2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**.

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile risulta attualmente "non abitato".

\*\*\*

#### **LOTTO N. 2**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

**Comproprietà in ragione della quota indivisa di 7/36** (sette trentaseiesimi) di porzione, da cielo a terra, dell'edificio posto in comune di Casapesenna (CE), via Raffaello n. 9 (catastralmente via Raffaello n. 7), e precisamente:

*"Quota di 7/36 di intero fabbricato composto da n. 1 appartamento posto al piano primo e locale deposito posto al piano terra con annessa cantina, serviti da scala condominiale comune con accesso da cortile di pertinenza".*

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. FRANCESCO MOLITIERNO "in riferimento alla nota riportata nella relazione notarile [... risulta che l'intero

androne scala e l'intera corte sono comuni ai soli subalterni 5 e 6. In realtà, con l'infra citato atto di divisione atto N. Dongiacomo rep. 1874 del 26 giugno 1971, al signor PICCOLO RAFFAELE veniva assegnata la comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) "della scala, dell'androne e della porzione di cortiletto antistante l'androne" (che, quindi, restavano parti comuni dell'edificio). Tuttavia, da un riscontro meramente visivo (occorrerà un accesso in luogo da parte di un tecnico) tra le attuali piante catastali e la planimetria dimostrativa allegata al citato atto di divisione, sembra risultare che la scala, l'androne e la porzione di cortiletto antistante l'androne, ancorché in comune alle due unità abitative della villetta bifamiliare, siano stati di fatto annessi all'intero delle due unità abitative, ma senza che risulti un successivo atto di divisione, assegnazione o d'altra natura...] dal sopralluogo effettuato e dagli atti esaminati si evince che la scala ed il piccolo androne riportati nell'atto su citato, sono stati sostituiti da due scale autonome che servono rispettivamente gli immobili una il sub 5 ed il sub 6 mentre l'altra il sub 3 ed il sub 10. Inoltre sia le scale, gli androni ed i cortili d'ingresso sono separati da un muro divisorio che rende autonome le singole abitazioni.

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 (**FERMO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO NELLA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN ORDINE ALLA TITOLARITA' DELL'ANDRONE, SCALE E PORZIONE DI CORTE**), e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati

Comune di **Casapesenna**

Foglio **6**

Mappale **5684**, subalterno **6**, via Raffaello n. 7, P-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 203, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 195, R.C.E. 361,52;

Mappale **5684**, subalterno **5**, via Raffaello n. 7, P-T-S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 144, superficie catastale totale mq. 192, R.C.E. 223,11.

Il tutto, in un unico corpo, in confine con muri esterni, su più lati, e l'altra porzione dell'edificio subalterni 3, 9, 10 e 11, salvo altri.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. FRANCESCO MOLITIERNO vi sono alcune difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. FRANCESCO MOLITIERNO per l'immobile in oggetto

agli atti del Comune di Casapesenna risulta:

- domanda di condono edilizio prot. n. 682/bis del 31.03.87 - Fontana Elena (ai sensi della L. 47/85), approvata dalla commissione condono edilizio con verbale n. 76 del 27 marzo 1998. Il relativo Permesso di Costruire in sanatoria n. 33 risulta rilasciato in data 19.06.2017.

Si dà atto che l'immobile risulta privo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'unità abitativa è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE) di cui al D.Lg. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), e precisamente come attestato dal perito stimatore, dell'APE registrato in data 14/09/2021 codice identificativo AENGR-535441-16/09/2021 numero di accreditamento 06.2021 valevole fino al 14.09.2031. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica E**.

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

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che *"l'immobile è attualmente occupato dalla signora [...] usufruttuaria nella quale ha la residenza, inoltre i proprietari hanno stipulato un contratto di fitto in data 30.06.2022 per il sub 6 (abitazione) con la società [...]. Il contratto è stato registrato il 29/07/2022 al n. 006766-serie 3T e codice identificativo TEG22T006766000BB."*

\*\*\*

### **LOTTO N. 3**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

Comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di *"tre lotti di terreno agricolo tutti di forma rettangolare, di cui due contigui, con accesso da strade tracciate lungo i confini; beni siti nel Comune di Casapesenna (Ce) in località Rognosella."*

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, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Terreni  
Comune di **Casapesenna**  
Foglio 6

Mappale 5342, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, di are 14 e centiare 65, R.D.E. 31,02 e R.A.E. 14,38;

Mappale 5350, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, di are 6 e centiare 41, R.D.E. 13,57 e R.A.E. 6,29;

Mappale 5351, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, di are 15 e centiare 17, R.D.E. 32,12 e R.A.E. 14,89.

Il mappale 5342 confina con i mappali 9, 5278, 5341 e 5343, salvo altri; i mappali 5350 e 5351, fra loro adiacenti, confinano altresì con i mappali 808, 5104, 5215, 5348, 5349 e 5352, salvo altri.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. FRANCESCO MOLITIERNO “i terreni oggetto di trasferimento, ricadono in zona “E” Agricola dello strumento urbanistico vigente P.U.C. e R.U.E.C. approvati con delibere consiliari n.30 del 01.10.2020 e n. 31 del 01.10.2020, come attestato dal C.D.U. del 06.12.2023 prot. 12294.

Inoltre non sono gravati dal vincolo di cui alla Legge 01.03.75 n.47 e Legge 29.10.1993 n. 428.”

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che i terreni attualmente sono liberi.

\*\*\*

#### **LOTTO N. 4**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

**Comproprietà in ragione della quota indivisa di 7/72 (sette settantaduesimi)** di “lotto di terreno agricolo di forma rettangolare, con accesso da Viale Lago Bracciano; bene sito nel Comune di Castel Volturno (Ce).”

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, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Terreni

Comune di Castel Volturno

Foglio 26

Mappale 512, qualità PASCOLO, classe 3, di are 4 e centiare 16, R.D.E. 0,13 e R.A.E. 0,06.

In confine con i mappali 513, 511 e 1521, salvo altri.



**Si evidenzia che il terreno** risulta in ditta catastale alle comproprietarie per le rispettive quote di comproprietà **quali livellarie** e al COMUNE DI CASTEL VOLTURNO, come concedente del diritto. **Al riguardo, si dà atto, secondo risulta dall'originario titolo di provenienza**, che *“I venditori garantiscono la fatta vendita da ogni caso di evizione e dichiarano che la zona di terreno venduta è libera da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali e pesi reali in genere, ad eccezione del livello gravante a favore del Comune di Castelvoturno. All'uopo gli acquirenti dichiarano che in data 30 dicembre 1982 hanno presentato regolare istanza di legittimazione. Pertanto è a carico dei comproprietari l'onere per l'affrancamento del predetto canone, comprese le spese relative a tutto l'iter amministrativo”*.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore arch. FRANCESCO MOLITIERNO i terreni oggetto di trasferimento *“ricadono all'esterno del Perimetro Urbano delimitato ai sensi dell'art. 17 delle L.765 del 06.08.1967 ed approvato dal Consiglio comunale con Delibera n.231 del 1972, come attestato dal C.D.U. del 05.07.2022 prot. n. 40637 del 05.07.2022. In tali zone fuori dal perimetro urbano l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di mc 0,03 mq di area edificabile per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc/mq.*

*Il terreno è soggetto alle prescrizioni del P.S.D.A. (Piano Stralcio difesa Alluvioni), predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, adottato con delibera n. 2 del 03.03.2004 ed approvato con D.P.C.M. del 10.12.2004 in G.U. n.28 del 04.02.2005.”*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che il terreno è attualmente libero.

\*\*\*

#### **LOTTO N. 5**

**(IN PERIZIA INDICATO COME LOTTO UNICO)**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Porzione da cielo a terra di fabbricato bifamiliare composto da appartamento, [...], disposto su due piani, terreno e primo, collegati da scala interna, legittimamente composto al piano terra da soggiorno, pranzo con angolo cottura, locale sgombero, disimpegno e bagno; al primo piano da disimpegno, quattro camere, bagno e wc, con annesso vano ad uso autorimessa e cantina; porticato su tre lati oltre ad area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, pure su tre lati. Beni siti in Comune di San Giorgio di Piano (Bo), via Giulietta Masina n.2/2.”*

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti, obblighi, diritti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza e dagli atti in esso richiamati, con particolare riferimento alla convenzione edilizia di

piano particolareggiato, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, stipulata tra il COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio dottor [...] il 2 marzo 1992 rep. 73291, successivamente integrata con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal medesimo notaio il 3 agosto 1995 rep. 92135, che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

#### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati

Comune di **San Giorgio di Piano**

Foglio 27

Mappale **848**, subalterno **4**, via G. Masina n. 2/2, P-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 234, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 224, R.C.E. 1.009,67;

Mappale **848**, subalterno **3**, via G. Masina n. 2/2, P-T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 35, superficie catastale totale mq. 33, R.C.E. 173,53;

Mappale **848**, subalterno **6**, via G. Masina n. 2/2, P-T, BCNC (corte comune ai subalterni 3 e 4).

Il tutto, in un unico corpo, in confine con l'altra villetta della bifamiliare e i mappali 846 e 849, salvi altri.

Come attestato dal perito stimatore Arch. STEFANO ZACCHINI nella perizia estimativa depositata nel fascicolo della procedura "*C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto oggetto della procedura di liquidazione*"

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. STEFANO ZACCHINI per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva all'1 settembre 1967, agli atti del Comune di San Giorgio di Piano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 2823 prot. N. 9863 presentata in data 01 ottobre 1994, rilasciata, in data 09 dicembre 1994;
- Concessione edilizia in variante n. 2997 prot. N. 5180 presentata in data 20 maggio 1996, rilasciata il 19 dicembre 1996;
- Scheda tecnica descrittiva/dichiarazione di conformità edilizia e agibilità presentato in data in data 14 aprile 1997 prot. n. 3763 rilasciata con convalida del Comune Prot. 2653 del 21 febbraio 2003 su dichiarazione del tecnico incaricato;
- D.I.A. P.G. 1994 del 7 febbraio 2007 per opere di ristrutturazione edilizia parziale con aumento di SU mediante realizzazione di soppalco e modifiche interne;
- CIL P.G. 974 del 22 gennaio 2013 per opere di manutenzione straordinaria e modifiche estetiche a completamento della DIA prot. n. 1994 del 7 febbraio 2007;
- Scheda tecnica descrittiva/dichiarazione di conformità edilizia e agibilità presentata in data 15 luglio 2013 P.G. 9607 sulla quale si è formato il silenzio assenso.

Come attestato dal perito stimatore Arch. STEFANO ZACCHINI nella perizia estimativa depositata nel fascicolo della procedura: "*La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, ha evidenziato difformità assimilabili ad opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso mediante trasformazione di Sa in Su in quanto l'autorimessa e la cantina sono state adibite a destinazione abitativa e a nuova costruzione in quanto nella corte è stato realizzato*"

*un manufatto in legno adibito a deposito attrezzi.*

*Manca quindi il certificato di conformità edilizia e agibilità.*

*Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.*

*Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri."*

### **IMMOBILE IRREGOLARE**

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.Lg. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), registrato in data 21/02/2022 codice identificativo 03580-293337-2022 valevole fino al 21/02/2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica E.**

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

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

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è occupato dalla persona sottoposta a procedura di liquidazione e dalla sua famiglia.

Bologna, li 5 febbraio 2025.

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. ROBERTO MOSCTIELLO