



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Concordato Preventivo N. 12/2021

"Sviluppi Urbani s.r.l."

G.D. Dott. Dott. Pasquale Liccardo

Commissario Giudiziale Dott.ssa Anja Bajic.

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Fabio Cosenza

Vista la documentazione prodotta dalla società in concordato e depositata nel fascicolo della procedura, visto il provvedimento autorizzativo emanato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 23 maggio 2024, la successiva del 22 aprile 2025, inerente alla società in concordato

Visto la diserzione del 4 marzo 2026

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

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Fabio Cosenza**, con studio in Sasso Marconi (BO), via Garibaldi 10/2 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno

10 giugno 2026

per il lotto **2 Imm** alle **ore 10,30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto **3 Imm** alle **ore 10,45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo a **Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2;**

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 25.500,00

Per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 17.600,00

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

Euro 50 per i lotti fino ad Euro 1.000,00

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

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

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

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

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

3) Ulteriori condizioni di vendita:

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli



oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni aggiudicati ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, oltre agli onorari notarili relativi all'intera fase di liquidazione dei beni che si quantificano sin d'ora in, € 1.863,00 per il Lotto n. 2 Imm, € 1.707,00 per il lotto n. 3 Imm (oltre IVA); in caso di crescita incrementale del prezzo di aggiudicazione, tali onorari saranno aumentati proporzionalmente in base a quanto previsto dal DL. 313\99 in quanto compatibile, al minimo di tariffa applicabile come da standard del Tribunale di Bologna; gli onorari notarili, sopraindicati, saranno dovuti, nello stesso importo, dalla società in concordato, nell'ipotesi di diserzione e mancata reiterazione della vendita

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'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario, intestato alla procedura, presso la

Banca Monte dei paschi di Siena, filiale di via Rizzoli Bologna (BO)

Iban: IT24B103002400000005672567

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

5) Si precisa, inoltre, che sono ritenuti compatibili con le seguenti modalità liquidative, gli art. 585, comma 1 e 587 c.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento ivi comprese le spese;

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

7) 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.

8) 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 prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- 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.

9) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.



10) 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°.

11) Una volta verificato l'integrale versamento del prezzo, l'acquisizione di tutte le somme e l'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione del bene, il Liquidatore procederà al deposito, nel fascicolo telematico, di una nota informativa in cui si dia atto dei pagamenti effettuati dall'aggiudicatario (allegando prova del pagamento ricevuto) e dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione; il curatore/liquidatore, provvederà, altresì, ad informare l'Associazione Notarile per le procedure esecutive e concorsuali, trasmettendo la prova del pagamento e l'attestazione, del curatore/liquidatore, di completo adempimento, da parte dell'aggiudicatario, di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione

12) 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.

13) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet 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 e, di riflesso su www.astagiudiziale.com e www.immobiliare.it) o da concordarsi con il Giudice ed il Liquidatore.

IL NOTAIO DOVRÀ PROVVEDERE

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

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

3. a dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. Art. c.p.c.

4. a informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita

5. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio al giudice delegato unitamente al fascicolo, ai sensi dell'art. 164 disp. Att c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene

6. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ove dovuta ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo,



amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività sueposte visto il combinato disposto degli articoli 6 lex 24 novembre 2000 n. 340 e 591 bis II co n. 5 c.p.c.

7. Il liquidatore provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.

Fermo restando l'affidamento del momento alienativo dei beni al Notaio Fabio Cosenza, quale Delegato alla

Vendita, l'asta verrà tenuta presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 (c/o Ufficio Notai) e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'amministratore della Società in Concordato Signor SIBANI MAURO, contatti 051/3399532, sibani@susrl.com.

LOTTO N. 2 IMM.

(Abitazione con cantina a Campolo di Grizzana Morandi)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi, foglio **64**:

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



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

- Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, si attesta la conformità della planimetria catastale.
- Porzioni comuni come per legge e come da atto notarile di provenienza.
- In particolare, nell'atto notarile di provenienza si precisa quanto segue: *“Comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite pro-quota alla parte acquirente le comproprietà tutte dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento a: - aree distinte con i subalterni 27, 30, 37, 42, 43, 47, 48 e 49 (comuni a tutti subalterni – con riserva per la società venditrice di destinarle anche a beni comuni di altre edificande porzioni, e con la precisazione come meglio sotto specificato che rimangono comunque escluse le autorimesse edificate sotto parte di dette aree); - scale e vano scale distinti con il sub 65 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); - area davanti al portone di accesso distinta con il sub 66 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); il tutto con riferimento all'elaborato planimetrico prot. BO0322881 depositato in data 24 novembre 2008, cui si fa espresso richiamo. E' espressamente esclusa dalle parti comuni l'area urbana distinta con il foglio 64 mappale 372 sub 57, 71 e da 78 ad 85 che la parte venditrice riserva a sè, e sulla quale potrà edificare o ha in corso di edificazione altri fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti. Sono ugualmente escluse dalle parti comuni le corti distinte con i subalterni 6, 26, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 46, 50, 51, 53 e 54; dette porzioni sono già state o potranno essere destinate ad essere corti esclusive di singole unità, ed in parte sono già state cedute a terzi unitamente alle porzioni di fabbricato cui accedono”.*
- L'ultimo elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0060746 del 16.06.2021, indica come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) quanto segue: sub. 3 piano T-1-2 comune ai subalterni 10,11,68,69; sub. da 31 a 36 senza specifica dei subalterni; sub. 37 comune a tutti i subalterni; sub. 65 scala e vano comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88; sub. 66 area davanti al portone comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88.

CONFINI

Porzioni comuni e altri.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

- a) L'immobile oggetto di vendita fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.
- b) Il Comune di Grizzana Morandi, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione stessa, ha prodotto in visione solamente i seguenti titoli edilizi (l'unità immobiliare in esame è posta nel blocco B):
 - Concessione Edilizia in data 26 luglio 1997 n. 4 (blocco A);
 - Concessione Edilizia in data 12 ottobre 1998 n. 43 per la costruzione delle autorimesse (comunicazione di fine lavori in data 17 aprile 2002);
 - Concessione Edilizia in data 31 agosto 1999 n. 40 per il blocco B (con successiva proroga fino al 21 settembre 2004 con provvedimento presentato in data 18 marzo 2004 prot. n. 2441 pertanto giunta a scadenza, rilasciato il 20 marzo 2004);



- Concessione Edilizia in variante in data 12 novembre 2001 n. 4/bis per il blocco A (successiva proroga fino al 15 ottobre 2001 presentata il 6 luglio 2000 prot. n. 6574; con comunicazione di fine lavori in data 15 gennaio 2002 prot. n. 383);
- DIA (denuncia di inizio attività) in variante per il blocco B depositata in data 21 settembre 2004 prot. n. 7470 (relativa a modifiche progettuali in corso d'opera);
- DIA a Sanatoria in data 24 aprile 2008 prot. n. 3637 (relativa a sistemazione delle cantine blocco B).

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

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

CONDOMINIO

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

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



LOTTO N. 3 IMM.

(Monolocale con cantina a Campolo di Grizzana Morandi)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi, foglio **64**:

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

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

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

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

- In particolare, nell'atto notarile di provenienza si precisa quanto segue: *“Comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite pro-quota alla parte acquirente le comproprietà tutte dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento a: - aree distinte con i subalterni 27, 30, 37, 42, 43, 47, 48 e 49 (comuni a tutti i subalterni – con riserva per la società venditrice di destinarle anche a beni comuni di altre edificande porzioni, e con la precisazione come meglio sotto specificato che rimangono comunque escluse le autorimesse edificate sotto parte di dette aree); - scale e vano scale distinti con il sub 65 (BCNC ai subalterni 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64); - area davanti al portone di accesso distinta con il sub 66 (BCNC*



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

- L'ultimo elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0060746 del 16.06.2021, indica come B.C.N.C.

(beni comuni non censibili) quanto segue: sub. 3 piano T-1-2 comune ai subalterni 10,11,68,69; sub. da 31 a 36 senza specifica dei subalterni; sub. 37 comune a tutti i subalterni; sub. 65 scala e vano comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88; sub. 66 area davanti al portone comune ai subalterni 57-72-62-63-64-86-88.

CONFINI

Porzioni comuni e altri.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli:

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

Non si sono riscontrate particolari difformità; qualche quota rientrante nella tolleranza costruttiva del 2% (concessione edilizia 4/bis del 2001). Una delle due finestre del locale principale (la prima entrando) riporta una dimensione di cm.130x H140, quando in realtà è cm.80 x H140; tuttavia si deduce l'errore involontario e la buona fede in quanto graficamente la finestra è larga cm. 80. L'immobile è tuttavia privo di certificato di



abitabilità/agibilità, la quale sarà eventualmente da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario. **A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare sulle metodologie per l'ottenimento dell'agibilità**, nemmeno la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Grizzana Morandi. La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o “chiarimenti tecnici”; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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

CONDOMINIO

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

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

Sasso Marconi li 19 marzo 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Fabio Cosenza

