



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI GRUPPO 18/2025 PRINK S.P.A. - 19/2025 AQUA S.R.L.

G.D.: Dott. Pasquale Liccardo

CURATORI: Dott. Pasquale Asteriti e Dott. Pietro Stefanetti

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Federico Tassinari

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Dott. Federico Tassinari**, con studio in Imola (BO), via Quarto n. 4
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Vista l'approvazione del primo supplemento al programma di liquidazione in data 5 novembre 2025,
contenente l'autorizzazione alla vendita, le modalità della liquidazione e l'indicazione del notaio delegato
alla vendita ex art. 216 CCII,

vista l'ultima diserzione in data 11 febbraio 2026 quanto ai lotti 1 e 3

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del 16 dicembre 2026

per il lotto 1 Imm. alle ore **12.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 Imm. alle ore **12.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 3 Imm. alle ore **12.40** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**

2) **Per il lotto 1 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 149.000,00**

Per il lotto 2 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 157.000,00

Per il lotto 3 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 289.000,00

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.

Ulteriori condizioni di vendita:

E' espressamente esclusa l' applicabilità dell'art. 216 VII comma CCII nella parte in cui prevede la possibilità di depositare offerte inferiori al prezzo base d' asta.

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 **EMIL BANCA – CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'COOPERATIVA, filiale di Via D'Azeglio a Bologna**
IBAN: IT22 U070 7202 4110 0000 0747 764 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) 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.

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

8) 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 ed informare il curatore dell'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione.

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, 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, 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 ai curatori Dott. Pasquale Asteriti Tel. 051/4855273 e Dott. Pietro Stefanetti Tel. 051 430806.

LOTTO n. 1 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale denominato "Ungheria 64", ad uso negozio, posto al piano terra collegato da scala interna a locali al piano 1° scantinato, il tutto posto in Comune di Udine (UD), con accesso dal civ.119 di Viale Ungheria.

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 Udine, foglio **41**:

- particella **246**, Sub.1, Viale Ungheria 121, P. T-S1°, Zona 1, Cat. C/1 Classe 6, Consistenza 130 mq, Sup.Cat.mq.155, Rendita Catastale Euro 2.772,86 (negozio P.T.- scantinato piano 1° interrato).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni, 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 Arch. Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Udine risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

-Autorizzazione rilasciata in data 08 marzo 1965 N.27241 – Pratica Edilizia n.384; riguardante la costruzione di un complesso edilizio denominato “Condominio U” in viale Ungheria (istanza richiesta in data 18 luglio 1963);

-Autorizzazione, rilasciata in data 06 settembre 1965 P.G.n.23550 – Pratica Edilizia n.384/1964, riguardante la costruzione della pavimentazione del sottoportico;

-Concessione al Condominio “U” a costruire in sede di marciapiedi 29 finestrelle di aerazione e di illuminazione ad uso del fabbricato in costruzione in Viale Ungheria comunicata al consiglio in data 11/12/1965 n.378 (su istanza del 31/07/1965 PG.n.23552);

- Variante al progetto per la costruzione del Condominio “U” Viale Ungheria, Autorizzata in data 11 dicembre 1965 con P.G.n.8319 –Pratica Edilizia 384; variante all'autorizzazione rilasciata in data 08 marzo 1965 N.27241 per la costruzione del condominio “U”;

IL Sindaco del Comune di Udine, in data 20 dicembre 1965, ha accordato l'abitabilità al Condominio “U” (Atto del Comune di Udine- ripartizione sanitaria N.39955/58 SAN del 12 gennaio 1966).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Si ritiene opportuno dopo la disamina della documentazione tecnica (precedenti edilizi), evidenziare alcune difformità riscontrate dalla scrivente in sede di sopralluogo rispetto allo stato legittimato del bene; in specifico le difformità interne riguardano:*

- al piano terra (locale uso negozio) la creazione di due pareti (con altezza di circa ml.2 in prossimità della scala e ulteriori pareti di arredo a delimitare uno spazio all'interno del negozio.

Il bagno/wc con piccolo antibagno presente nella licenza di costruzione all'attualità non più esistente, causa l'eliminazione dei sanitari e del tramezzo di divisione tra disimpegno e wc, creando un unico spazio ad uso ripostiglio;

-al piano 1° interrato (locale scantinato) da un unico ampio locale con annesso un piccolo vano ad uso ripostiglio, sono stati creati 4 locali con la messa in opera di tramezzi in muratura e parte in cartongesso, e al posto del ripostiglio è stato creato un bagno (wc con cassetta esterna, lavandino e doccia a terra).

Inoltre in detto piano si riscontrano alcune altezze differenti (controsoffitto) e la chiusura di tutte le buffe con elementi di vetro/cemento.

Si segnala che dette opere difformi, sommariamente descritte sono state realizzate in difformità allo stato autorizzato, quindi senza autorizzazione. Per la regolarizzazione di detto immobile si ritiene opportuno il ripristino allo stato autorizzato di tutte le opere sommariamente descritte anche se per le murature interne costruite senza autorizzazione si possono considerarsi opere di manutenzione ordinaria (L.R. FVG dell'11/11/2009 L.19), mentre per il locale bagno demolito al piano terra e creato al piano interrato è necessario regolarizzarlo mediante una pratica CILA con sanzione non inferiore ad Euro 258,00 oltre diritti di segreteria, sempre che sussistano i requisiti illuminanti ventilanti del locale ed il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La scrivente precisa che la determinazione della possibilità di eventuali e/o ulteriori sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi mediante l'abbattimento in percentuale, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e dettagliato della consistenza allo stato di fatto del bene pignorato, con successiva restituzione grafica e comparazione, con gli elaborati legittimi, possa far emergere l'esigenza di altre difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea che in caso di aggiudicazione all'asta, l'effettiva sanabilità o meno del bene oggetto di liquidazione giudiziale e gli eventuali sanzioni ed importi con relativi diritti di segreteria ecc. come dovuti, saranno determinabili, in concreto solo dall'Amministrazione Comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di

sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

E' sempre possibile prima dell'acquisto del bene tramite asta, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Udine, al fine di accertare quanto sopra evidenziato.

La scrivente ritiene corretto per tutte le difformità riscontrate (sia manutenzione ordinaria che straordinaria) visto il tipo di procedura, liquidazione giudiziale ed il fine che guida la stima, considerare la rimessa in pristino delle opere abusive (sommariamente descritte) non legittimate da nessun titolo edilizio.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto per quanto possibile all'attualità di quanto sopra descritto applicando un abbattimento del 10% in merito alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale, e come nel caso specifico al suo ripristino allo stato legittimato oltre alla mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima".

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 "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: *"Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 18 luglio 2025 l'immobile ad uso commerciale, posto in Comune di Udine (UD), Viale Ungheria 119, situato al piano terra e primo sotto-strada, risulta occupato dalla società -/- in forza di regolare contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo (LL. 392/78 del 27 luglio 1978, comma 2) sottoscritto in data 10/11/2022 e registrato presso Agenzia delle Entrate Protocollo di ricezione n.22111110232750866-000001. Il canone di locazione pattuito è pari ad Euro 1.300 + iva mensili (per complessive Euro 15.600 annui+Iva). In data 20/07/2024 è stato rinegoziato il Canone di Locazione di detto immobile data inizio 01/08/2024 fino al 31/07/2028, pattuito in Euro 1.000 + iva mensili (per complessive Euro 12.000 annui+Iva); il tutto come risulta in data 30/07/2024 a seguito di presentazione (02061220394) presso L'Ufficio Territoriale di DPBO – Bologna 1, Sistema Informatico dell'Agenzia delle Entrate, protocollo 24073017581217177-000001. Codice identificativo del contratto registrato: TGD22T023786000Tk. Contratto di Locazione opponibile alla procedura poiché registrato prima della trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa in data 14 aprile 2025 al n.9603 gen. e n.7334 part."*

LOTTO n. 2 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato da cielo a terra di antica edificazione (circa 1940) in mediocre stato d'uso e di conservazione, posto in comune di Castelnuovo Belbo (prov.AT), Piazza del Municipio n.ri 2 - 2/A - 2/B, insistente sul mappale 204 del Foglio 7, disposto su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato e sottotetto non abitabile per l'abitazione e negozio al piano terra. Al piano terra è presente un'ampia area cortiliva scoperta privata adibita a giardino recitata da muretto in muratura su cui insistono due fabbricatini di cui uno su due livelli destinati a servizi (sgomberi), ed un portico.

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 Castelnuovo Belbo, foglio 7:

- particella **204**, Sub.7, PIAZZA MUNICIPIO n.2, piano P.SI-T-1-2, Cat.A/3, Cl. U, vani 19, superficie catastale totale mq.531, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.485, rendita Euro 529,88;
- particella **204**, Sub.8, PIAZZA MUNICIPIO n.2A, P.T., Cat. C/1, Cl.2, mq.50, superficie catastale totale mq 62, rendita euro 617,17.

L'area cortiliva e di sedime del bene oggetto di stima risulta distinta al Catasto Terreni al Foglio 7:

- particella **204** ENTE URBANO are 05 ca 60.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni:

“Alla data del sopralluogo la consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate risulta corrispondente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Asti, si ricorda che per i due piccoli manufatti ad uso sgombero insistenti sull'area cortiliva di proprietà non è stato possibile visionarli causa la folta vegetazione che ha impedito di effettuare un riscontro più dettagliato di detti locali accessori.

La stima è stata fatta esclusivamente su quanto visionato in sede di sopralluogo e la determinazione della superficie è stata desunta esclusivamente dalla documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti - Servizi Catastali del comune di Castelnuovo Belbo e su un rilievo sommario. In merito alla delimitazione dell'area di terreno area cortiliva di proprietà (mapp.204) si precisa che dovrà essere a cura e spesa del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, eventualmente anche mediante procedure di riconfinamento e sulla base dei frazionamenti e/o delle mappe di impianto”.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967: *“Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Castelnuovo Belbo, arch. -/-, in riferimento alla richiesta della scrivente di visionare i precedenti edilizi datata 04/07/2025 prot.n.1327, ha comunicato in data 14/07/2025 prot.1417 che: “a seguito di ricerche presso gli archivi comunali è presente un'unica pratica relativa ad una “Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia autorizzazione a nome del signor -/- relativa al fabbricato sito in Piazza Municipio n.ri 2-2A, distinto al Catasto al Foglio 7 Mappale 204 Subb.7-8 rilasciata in data 27/07/1992 (lavori di risanamento interno Piazza Municipio 2- impianto elettrico ed impianto di riscaldamento nei locali del piano terra e primo nella parte sinistra dell'edificio).*

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “A seguito di sopralluogo presso il comune di Castelnuovo Belbo Ufficio Tecnico in data 08 luglio 2025 la scrivente ha preso atto della mancanza di pratiche edilizie inerenti la sua costruzione.

Non esistendo un principio di prova del titolo abilitativo mancano i dettagli specifici, lo stato legittimo è stato determinato utilizzando le informazioni catastali di primo impianto, mappa catastale di primo impianto ante 1940, planimetrie storiche in formato cartaceo presenti nell'archivio censuario informatizzato presso il catasto di ASTI datate 1940 relative a stadi superati o soppressi delle unità immobiliare attuali oggetto di stima.

Dall'esame effettuato dalla scrivente tra lo stato visionato in sede di sopralluogo e le planimetrie di primo impianto, risultano di massima presenti difformità ai piani riguardanti partizioni interne ed esterne e realizzazione di n.2 bagni al piano primo (vd.schema di massima).

Quindi, gli interventi segnalati non alterano in maniera significativa l'aspetto e la funzione dell'immobile, ma eseguiti senza la SCIA edilizia, sarà necessario regolarizzarli tramite una SCIA in sanatoria con oblazione non inferiore ad Euro 2000,00 oltre a diritti di segreteria, sempre che sussistano i requisiti

illuminanti ventilanti dei locali ed il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito alla Sanatoria e/o all'accertamento di conformità richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.

La stimatrice precisa che la determinazione della possibilità di eventuali e/o ulteriori sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e dettagliato della consistenza allo stato di fatto del bene pignorato, con successiva restituzione grafica e comparazione con gli elaborati legittimi, possa far emergere l'esigenza di altre difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea che in caso di aggiudicazione all'asta, l'effettiva sanabilità o meno del bene oggetto di pignoramento e gli eventuali sanzioni ed importi con relativi diritti di segreteria ecc. come dovuti, saranno determinabili, in concreto solo dall'Amministrazione Comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

Tutte le spese relative alle competenze tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie necessarie, saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto per quanto possibile all'attualità di quanto sopra descritto applicando un abbattimento in merito alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, allo stato mediocre di conservazione e manutenzione oltre alla mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima".

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'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di redazione da parte del tecnico certificatore.

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: *"Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 08 luglio 2025, la porzione di fabbricato destinata ad abitazione e sue pertinenze e la porzione destinata a negozio, sono libere da persone con la presenza di alcuni oggetti(mobili) privi di qualsiasi valore.*

Edificio in mediocre stato d'uso e di manutenzione per quanto riguarda l'abitazione (Sub.7) ed il negozio (Sub.8). Unità immobiliari abbandonate e disabitate da lungo tempo non oggetto di nessun tipo di manutenzione così come l'area cortiliva di proprietà ed annessi sgombri insistenti su detta area cortiliva con presenza di copertura arborea ed arbustiva a prevalente matrice naturale più o meno sviluppata."

LOTTO n. 3 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso magazzino/laboratorio al piano terra con all'interno un'area a doppio volume adibita ad uffici e servizi, oltre ad area cortiliva di proprietà esclusiva, il tutto posto in Comune di Casale Vaprio (CR), via Dell'Industria n.26.

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 Casaletto Vaprio, foglio 4:

- Particella **317** graffata alla particella **322**, Sub.508, Via Dell'industria, piano T-I, Cat.C/3, Cl.U, mq.438, superficie catastale totale mq.508, rendita euro 678,62.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni, 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 Arch. Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Casaletto Vaprio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.46/2006 – Prot.n.1125 del 13/03/2007 riguardante la realizzazione di una costruzione di edificio produttivo in “zona D2 industriale di espansione” in Via Dell'Industria;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.2523 del 19/06/2007 - Pratica n.29/2007; riguardante modifiche al progetto per la costruzione di un nuovo edificio produttivo a destinazione generica;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.1772 del 22/04/2008 - Pratica n.13/2008; riguardante la costruzione di un ufficio interno al capannone e di bagni per dipendenti, con struttura in muratura con intonaco civile per l'interno ed esterno all'ufficio, in ceramica nei bagni e antibagno fino H= ml.2,00, con solaio in travetti ed assito di abete con soprastante cappa in cls;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot.n.4945 del 23/10/2010 - Pratica n.38/2010; riguardante la realizzazione di un nuovo servizio igienico al piano terra e di nuovi uffici al piano 1;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot.n.172 del 14/01/2011 Pratica n.02/2011; intervento consiste nell'inserimento di una finestra nel ripostiglio del piano primo, innalzamento delle finestre del piano primo ed aumento in altezza di circa cm.30 della muratura esterna degli uffici per motivi di struttura della controsoffittatura;
- RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE (unità produttiva n.4) del 04 Febbraio 2011 prot.n.529 Comunicazione fine lavori al comune in data 04 Febbraio 2011 prot.n.527- Lavori ultimati il 01/02/2011).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da una prima ricognizione visiva ed a seguito di un rilievo di massima non si riscontrano difformità apparenti rispetto al progetto legittimato se non alcune difformità nelle misurazioni interne realizzate in fase di costruzione di trascurabile entità ad eccezione di un'apertura nel muro di confine tra il capannone oggetto di stima, identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 Particella 317 Sub.508 con il capannone adiacente identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 Particella 317 Sub.513.*

Sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario il ripristino della porzione di muro di divisione tra le due unità mediante pratica edilizia (CILA a sanatoria) con oblazione non inferiore ad Euro 1.000,00, oltre ad oneri e diritti di segreteria da valutare in sede di presentazione della pratica edilizia con verifica della sanzione presso la Pubblica Amministrazione, sempre nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Le competenze professionali dei tecnici incaricati per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale,

indispensabili per la presentazione della pratica edilizia saranno a totale onere e cura del futuro aggiudicatario. Oneri professionali e spese non quantificabili esattamente in quanto oggetto di libero mercato, e soggetti a trattativa tra le parti, in via prudenziale e solo a titolo conoscitivo il costo per detta pratica potrà avere un importo presunto pari a circa Euro 2.000,00, oltre spese ed oneri di legge.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, così come le opere edilizie per la chiusura dell'accesso tra i due capannoni quantificabili all'attualità in circa Euro 3.500,00 oltre oneri di legge.

La scrivente precisa la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, devono ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e dettagliato della consistenza allo stato di fatto del bene, con successiva restituzione grafica e comparazione, con gli elaborati legittimi, possa far emergere l'esigenza di altre difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea che in caso di aggiudicazione all'asta, l'effettiva regolarizzazione o sanabilità o meno del bene oggetto di liquidazione giudiziale e gli eventuali sanzioni ed importi con relativi diritti di segreteria ecc. come dovuti, saranno determinabili, in concreto solo dall'Amministrazione Comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

E' sempre possibile prima dell'acquisto del bene tramite asta, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleto Vaprio, al fine di accertare quanto sopra evidenziato.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto per quanto possibile all'attualità di quanto sopra descritto applicando un abbattimento a metro quadrato causa il ripristino del muro di divisione mediante pratica edilizia comprensiva di opere edilizie, la regolarizzazione catastale e le competenze professionali di un tecnico abilitato per la presentazione e direzione lavori della pratica edilizia presso il comune di Casaleto Vaprio".

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 "C".

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 nella disponibilità dei Curatori della procedura.

Bologna li 6 ottobre 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Federico Tassinari