



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 123/2024 "M & N in Liquidazione"

G.D.: Dott. ssa Antonella Rimondini

LIQUIDATORE: Dott.ssa Maria Merenda

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Giuseppe Montalti

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Giuseppe MONTALTI, con studio in San Giovanni in Persiceto (Bo)

Visti gli artt. 275 c.c.i.i. ed in quanto compatibili gli art. 213 e 216 c.c.i.i.;

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.;

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 3 Giugno 2025 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura liquidazione giudiziale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **4 MARZO 2026**

per il lotto 1 alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 alle ore **10.15** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 3 alle ore **10.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

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

Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 54.000,00

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 49.000,00

Per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 28.500,00

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 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 aperto presso **EMIL BANCA** filiale di Piazza Maggiore, **intestato alla procedura di liquidazione Giudiziale n. 123/24 -**
COD.IBAN IT95K 07072 02405 000000751559

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 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/i
- ◆ fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente/i
- ◆ 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.

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.

E' ammessa l'applicabilità degli articoli 571 e 572 3° comma C.P.C. nella parte in cui consentono la possibilità di depositare offerte al ribasso fino al 25%.

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., (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it)

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 da concordarsi con il liquidatore.

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

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi alla liquidatrice Dott.ssa Maria Merenda tel. 051/0957392.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Piena proprietà** di porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di Loiano (Bo), Via San Giacomo n.20 costituita da un appartamento ubicato al piano primo, con annesso un vano ad uso autorimessa e cantina pertinenziale al piano seminterrato, in specifico: appartamento ad uso abitativo composto da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un locale cucina, un disimpegno, due camere un bagno ed una loggia”

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.

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, Arch. Patrizia Bergonzoni, risulta che: nell'atto di acquisto del bene da parte della società oggetto di liquidazione viene citata una Convenzione stipulata tra il comune di Loiano con atti autenticati nelle sottoscrizioni dal Notaio -/-, in data 02/07/1990 rep.n.2421/1536, registrato a Bologna, Ufficio Atti Privati, il 12/07/1990 al n.4014, ed in date 30 ottobre 1992 rep.n.4297 e 16 /11 1992 rep.n.4336/2494, registrato a Bologna, Ufficio Atti Privati il 25/11/1992 al n.5230 e trascritto, unicamente quest'ultimo, a Bologna il 15/12/1992 all'art. 22694;

- dell'obbligo di provvedere pro-quota, fino a quando il comune di Loiano non le assumerà in carico, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione di cui fa parte la porzione immobiliare sopra descritta.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene oggetto di perizia risulta in piena proprietà e censito al **Catasto Fabbricati** del comune di Loiano al:

Fgl.32, particella 512 Subalterno 30 – Via San Giacomo 20, Piano 2, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Tot. mq.74,00, Totale escluse aree scoperte mq.72,00, Rendita Euro 309,87 (appartamento);

Fgl.32, particella 512 Subalterno 9– Via San Giacomo 20, Piano Terra, categoria C/6, Classe 2 Consistenza mq.18,00, Superficie Catastale mq.22,00, Rendita Euro 76,23 (autorimessa).

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato in cui è posto il bene in oggetto risulta censito al **Catasto Terreni** (vd.All.3) del comune sopraccitato al: Foglio 32 - Mappale 512 Ente Urbano ha10 are 64

NORMATIVA URBANISTICA:

Destinazione Urbanistica:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Loiano (Bo) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale):

-approvato con delibera CC 31 del 07/07/2011, Variante 1, Approvato con delibera di delibera di



Consiglio Comunale n.68 del 24/09/2014.

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio):

- approvato con delibera 32 del 07/07/2011

- VARIANTE 1 approvata con delibera di Consiglio Comunale del 24/09/2014, adeguato alla DGR 922/2017 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.69 del 29/09/2017.

- **R.U.E.** (Regolamento Urbanistico Edilizio) approvato con Delibera C.C.69 del 24.09.2014;

- **P.A.E.** approvato con Delibera C.C.23 del 02.05.2017;

Richiamata la Deliberazione di C.C. 69 del 29/12/2017;

Visto il D.lgs 267 del 18/08/2000;

Visto l'art. 30 comma 2 DPR n.380/2001

Per il P.S.C. (Tav.PSC.L/T.1/1b): il bene è inserito in ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione (art.22 NTA PSC)

P.S.C.- Art. 22 Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione: Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC) comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale. Tali ambiti comprendono inoltre le aree in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi approvati, convenzionati e vigenti con destinazione totalmente o prevalentemente residenziale.

2. In tali ambiti viene perseguito il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Viene inoltre favorita la qualificazione funzionale ed edilizia, anche attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso. Gli interventi ammessi in tali ambiti sono quindi rivolti alla qualificazione diffusa dell'ambiente urbano e dei tessuti edificati.

Le aree **AC_2**, identificate nella cartografia del RUE, sono costituite da tessuti urbani edificabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi non ancora completamente attuati. Il RUE prevede la conferma delle capacità edificatorie e degli altri parametri urbanistici ed edilizi fissati dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti e dalle relative convenzioni attuative. Eventuali varianti che introducano modifiche sostanziali all'assetto degli strumenti urbanistici attuativi, devono essere previste nell'ambito di un POC che fisserà, eventualmente, sulla base di uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, i nuovi parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni all'attuazione, anche al fine di garantire coerenza con lo schema planivolumetrico originario eventualmente avviato e comunque con il PSC.

Per il R.U.E. (Tav.RUE.L/Ta) il bene è inserito in area AC_2.

1. Nelle aree **AC_2**, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.

Nelle aree **AC_2** gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere, non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

INDAGINE EDILIZIA

Le opere di costruzione del fabbricato originario, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia sono iniziate in data **posteriori al 01 settembre 1967.**



Il comune di Loiano ha fornito in forma digitale i seguenti precedenti edilizi: (titoli abilitativi) che interessano l'immobile in oggetto in specifico:

- **Concessione Edilizia prot.n.1889 Pratica del 1332 rilasciata dal comune di Loiano in data 24/03/1993**; relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Cà Di Moschino (Lotto 5);

- Fabbricato ultimato come da dichiarazione del Tecnico il 23/03/1997;

- **Domanda di Abitabilità presentata il 04/09/1997 prot. n.6229**, relativa al piano seminterrato, piano terra e piano primo, escluso il piano secondo non ancora ultimato;

- **Comunicazione del Comune di Loiano** del 02/08/2011, a seguito di richiesta di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa all'immobile ad uso civile abitazione, ubicato in via San Giacomo n.20, che “ *vista la domanda di abitabilità presentata in data 16/12/1997 nella quale si richiedeva documentazione integrativa; vista la completa integrazione della pratica di abitabilità in data 25/05/2000; il responsabile dell'area attesta che non essendo stato emesso nessun Certificato di Abitabilità, ai sensi dell'art.4 comma 3 del DPR 425/94, la stessa si intende comunque attestata (silenzio per attestazione)*”.

La stimatrice ha riscontrato che l'unità immobiliare risulta legittimata da titolo edilizio, ma non conforme in merito ad alcune misure interne all'appartamento difformi anche se alcune rientranti nelle tolleranze costruttive; si evidenzia che nel locale cantina è presente un pilastro non evidenziato sia nell'elaborato di concessione che nella planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione **a totale onere e carico del futuro aggiudicatario** di un titolo idoneo a sanatoria; nel caso specifico una CILA a Sanatoria che comporta una sanzione amministrativa non inferiore ad Euro 1.000,00 (in caso di non conformità statica dietro verifica tecnica, una SCIA a sanatoria che comporta una sanzione amministrativa non inferiore ad Euro 2.000,00 oltre a verifica statica).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria in vigore al momento della presentazione da corrispondere all'amministrazione comunale. Oblazione per abusi effettuati precedentemente all'anno 2004 (dichiarazione dell'anno dell'abuso a cura della proprietà) da stabilire con l'ufficio tecnico.

- Diritti di segreteria attuali: da verificare al momento della presentazione.

A seguito della presentazione del titolo a sanatoria (*esclusivamente nel caso sia del tipo senza opere*) la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma attualmente vigente (art.23 comma 1 – L.R. n.15/2013 e successive modifiche ed integrazioni), sarà *facoltativa*.

Sarà a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, incaricare un tecnico abilitato per la verifica mediante un rilievo puntuale e preciso dell'unità immobiliare e di tutte le verifiche tecniche (con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza (sismica) e vivibilità degli immobili e delle pertinenze ecc.), necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, titoli abilitativi necessari per la regolarizzazione urbanistica-edilizia.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano terra/primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano , al Foglio **32** Mapp.**512**, Sub.**30**, è posta in classe energetica



“F”.

Attestato di Prestazione Energetica 00827-674044-2025 rilasciato in data 16 marzo 2025, valido fino al 16/03/2035.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti,(interni all'unità abitativa, cantina ed autorimessa, che esterni/parti comuni e fogne) pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento/sostituzione o rifacimento totale se necessario, degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come da comunicazione del liquidatore, l'immobile è stato liberato ed è nella disponibilità della curatela.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Piena proprietà** di porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di Loiano (prov.Bo), via Della Repubblica n.8 e precisamente costituita da un appartamento ubicato al piano primo, con annesso un vano ad uso cantina ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, in specifico: appartamento ad uso abitativo composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un ripostiglio, un bagno ed un terrazzo.

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.

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, Arch. Patrizia Bergonzoni, risulta che: i suddetti immobili hanno diritto di comproprietà pro quota sull'area di terreno adibita a parcheggio e strada di accesso alla via pubblica già distinta al Catasto Terreni del Comune di Loiano alla partita 1, area di enti urbani e promiscui, al Foglio 31 con il mappale 368 della superficie catastale di are 15.79.

Si precisa, inoltre che *“la parte acquirente si dichiara edotta senza nulla eccepire, che la proprietà confinante (mappale 444 del foglio31) ha posizionato il muro di confine all'interno dell'area urbana di mq.17 del foglio 31 mappale 1066, subalterno 23, ferma restando ogni eventuale azione nei confronti di detta proprietà confinante. In riferimento agli immobili di via della Repubblica la parte acquirente si obbliga a partecipare al Consorzio “Le Piane” per la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, costituito con scrittura privata registrata Bologna, Atti Privati,*



il 15 ottobre 1980 al n.19686 serie terza mod.71M. Tale consorzio cura la manutenzione della detta area ad uso passaggio e parcheggio. Per quanto riguarda la manutenzione della strada privata mappale 368 foglio 31 comune a tutta la lottizzazione ora regolata dal "Consorzio Le Piane" essa continuerà ad essere regolata dal consorzio e le relative spese saranno a carico di tutti i proprietari pro quota e ciò sino a quando il Comune se ne prenderà carico.

Danno atto e riconoscono le parti che la suddetta strada mappale 368 è gravata da servitù di passaggio delle reti della fognatura principale, e dell'acquedotto e delle condutture per l'energia elettrica, telefono e gas al servizio delle rispettive proprietà in loco. Sempre nell'atto di compravendita la parte acquirente si impegna a partecipare pro quota agli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione "Le Piane" di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto.

Al riguardo la parte acquirente si obbliga a cedere gratuitamente i propri diritti sulla citata area adibita a parcheggio e strada al Comune quando questo ne farà richiesta."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene oggetto di perizia risulta di piena proprietà intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) al: Foglio **31**:

- Mappale **1066**, Sub.**13**, Via della Repubblica n.8, piano S1-1°, Cat.A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, Sup.Cat.mq.66,00 totale escluse aree scoperte mq.64,00, Rendita Catastale Euro 216,91 (appartamento e cantina);
- Mappale **1066**, Sub.**4**, Via della Repubblica n.8, piano S1, Cat.C/6, classe 3, consistenza mq.12, Sup.Cat.mq.14, Rendita Catastale Euro 59,50 (autorimessa).

L'area cortiliva e di sedime risulta censita al **Catasto Terreni** del comune sopraccitato al: Foglio **31** Particella **1066** ente urbano di **are 06 ca 01**; come da variazione:

- Tipo mappale del 05/07/2005, Pratica n.BO0114333 in atti dal 05/07/2005 (n.114333.1/2005);
- Frazionamento del 15/03/2004, Pratica n.BO0044124 in atti dal 15/03/2004 (n.44124.1/2004);
- Variazione d'Ufficio del 15/12/1977 in atti dal 10/01/1978 (n.4178).

NORMATIVA URBANISTICA:

Il bene oggetto di *liquidazione giudiziale* è interessato dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Loiano (Bo).

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale):

- approvato con delibera CC 31 del 07/07/2011, Variante 1, Approvato con delibera di delibera di Consiglio Comunale n.68 del 24/09/2014.

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio):

- approvato con delibera 32 del 07/07/2011
- VARIANTE 1 approvata con delibera di Consiglio Comunale del 24/09/2014,

- **P.A.E.** approvato con Delibera C.C.23 del 02.05.2017;

Richiamata la Deliberazione di C.C. 69 del 29/12/2017;

Il bene è inserito in un edificio facente parte del patrimonio edilizio esistente di Loiano nel perimetro del territorio urbanizzato.

Per il P.S.C.(Tav.PSC.L/T.1/1b): Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (art. 22 NTA PSC).

P.S.C.- Art. 22 Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione:

Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC) comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale. Tali ambiti comprendono inoltre le aree in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi approvati, convenzionati e



vigenti con destinazione totalmente o prevalentemente residenziale. In tali ambiti viene perseguito il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Viene inoltre favorita la qualificazione funzionale ed edilizia, anche attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso. Gli interventi ammessi in tali ambiti sono quindi rivolti alla qualificazione diffusa dell'ambiente urbano e dei tessuti edificati.

Per il R.U.E. (Tav.RUE.L/Ta) l'immobile oggetto di stima è situato in zona "**AC_1a**" *Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità. (art.38 RUE).*

Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Il RUE articola le aree AC_1 in base alla densità edilizia esistente:

- AC_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità.

INDAGINE EDILIZIA

Le opere di costruzione del fabbricato originario, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia sono iniziate in data **posteriore al 01 settembre 1967.**

Il comune di Loiano, ha consegnato allo stimatore in forma digitale i seguenti precedenti edilizi (titoli abilitativi) che interessano l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale in specifico:

- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Loiano in data 16 gennaio 2004, pratica n.P21 prot.n.496, relativo alla costruzione di una palazzina ad uso civile abitazione; successivamente trasferito alla parte venditrice (Maestrami Andrea) con provvedimento rilasciato dal medesimo comune di Loiano in data 24 maggio 2004, prot.n.5263, pratica P21;

- **Autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche** Pratica n. 57/03 Prot. n.0807 rilasciata dal Comune di Loiano in data 16 gennaio 2004.

- **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)** Variante in Corso d'Opera presentata al comune di Loiano in data 27 agosto 2005 prot.8194 e successiva integrazione Prot.n.9681 del 06 ottobre 2005 Pratica n.D1059, corredata da apposita relazione di asseverazione conformità della conformità delle opere più integrazione delle dichiarazioni di conformità ai sensi delle leggi n.13/1989 e n.104/1992 e successive modifiche ed integrazioni;

S.C.I.A. ordinaria Prot.n.1102 del 09 febbraio 2019 – recupero di una intercapedine in una palazzina sita in via della Repubblica n.8;

S.C.C.E.A. (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità art.23 LR 15/2013) prot.n.1544 del 20 febbraio 2019;

La stimatrice durante il sopralluogo eseguito nei luoghi oggetto di stima ha riscontrato che l'unità immobiliare risulta legittimata da titolo edilizio, e conforme al progetto autorizzato ad eccezione della porta/finestra di accesso al balcone che risulta più alta rispetto a quella legittimata (da ml.2,10 a ml.2,40).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano, al Foglio **31 Mapp.1066, Sub.13**, è posta in classe energetica "**F**".

Attestato di Prestazione Energetica 00225-009686-2019 rilasciato l'11 febbraio 2019, valido fino al 11/02/2029.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:



Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti,(interni all'unità abitativa e cantina, che esterni/parti comuni e fogne) pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento/sostituzione o rifacimento totale se necessario, degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della *liquidazione giudiziale* da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Alla data del sopralluogo del 15 marzo 2025, l'unità immobiliare ubicata in via della Repubblica n.8, risulta locata con regolare contratto di affitto stipulato in data 20 luglio 2009 registrato 29 luglio 2009 (n.6360 Serie 3A)

Il contratto **risulta opponibile ex art.2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione della liquidazione giudiziale** gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, fino al 30/06/2029.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

“Piena proprietà di fabbricato collabente posto in Comune di Loiano (Bo),Via della Valle, che si eleva per quanto ancora presente su due piani fuori terra con circostante corte pertinenziale in proprietà esclusiva e **Piena proprietà** di adiacenti aree di terreno adibite a corti (mapp.li 499 et 170 del Fgl.15) prive di soprastanti fabbricati”.

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:

I beni oggetto di perizia risultano intestati al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):

PROPRIETA' 1/1

CATASTO FABBRICATI Comune di Loiano

Fgl.15 particella **718** Subalterno – Via Della Valle snc, Piano Terra e primo, categoria F/2.

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl 15 Particella 718 - Ente Urbano - Superf. 04 07

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

Fgl 15 Particella 170 – Qualità Sem-arb. classe 2 Deduz. BA2A Superf. 00 03 03 Reddito Domen. 0,53 Agrario 1,25

Fgl 15 Particella 499 Qualità Sem.arb. classe 2 Superf. 00 01 23 Reddito Domen. 0,22



Agrario 0,51

PROPRIETA' 12/24

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

□- **Fgl. 15 Particella 494** Qualità prato classe 2 . Superf. 00 02 15 Reddito Domen. 0,33 Agrario 0,22

□- **Fgl. 15 Particella 503** Qualità Sem.arb. Classe 2 Superf. 00 00 16 Reddito Domen. 0,003 Agrario 0,07

PROPRIETA' 24/72

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

□- **Fgl.15 Particella 497** Qualità Prato classe 2 Superf. 00 00 22 Reddito Domen.0,03 Reddito Agrario 0,02

□- **Fgl 15 Particella 500** Qualità Sem.arb. classe 2 Superf. 00 00 33 Reddito Domen. Reddito Agrario 0,14

PROPRIETA' 9/24

CATASTO TERRENI Comune di Loiano

□- **Fgl.15 Particella 501** Qualità Sem.arb. classe 2 Superf. 00 01 99 Reddito Domen..0,36 Reddito Agrario 0,82

Note catastali (Catasto fabbricati e Catasto Terreni):

- il mappale **718** (già distinto al Catasto Terreni quale Ente urbano di mq. 407) deriva dalla soppressione degli originari mappali 80,81,496 et 498 (già così costituiti in data anteriore al 01 gennaio 2005) a seguito di Variazione con Tipo Mappale presentato al Catasto Terreni del 24 aprile 2009 Pratica n. BO0107102 e successiva denuncia di accatastamento presentata al Catasto dei Fabbricati in data 29 aprile 2009 Pratica n. BO0111939, quale unità collabente;

-i mappali **497 - 170 - 494 - 503 - 500 - 499 et 501** erano già così costituiti al Catasto Terreni in data anteriore al 01 gennaio 2005:

-il mappale **501** è erroneamente indicato in Catasto di spettanza della società "-/-", per 375/1000.

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento "*concordano*" *se non per la quota di proprietà del mappale 501 che è stata indicata erroneamente con la quota di 375/1000 anziché la quota di 9/24.*

NORMATIVA URBANISTICA:

I terreni oggetto di *liquidazione giudiziale* sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Loiano come da CDU rilasciato il 18/03/2025:

in specifico il comune attesta e certifica:

-Visto il P.S.C. approvato con delibera C.C.68 del 24.09.2014;

- Visto il R.U.E. approvato con delibera C.C.69 del 24.09.2014;

- Visto il P.A.E. approvato con delibera C.C.23 del 02/05/2017;

Richiamata la deliberazione C.C.69 del 29/12/2017

- Visto il D.lgs 267 del 18/08/2000;

- Visto l'art. 30 comma 2 DPR n. 380/2001;

Fatto salvo quanto prescritto dal PTM approvato con Delibera del Consiglio Metropolitan del 12/05/2021 CHE :

GLI IMMOBILI SITI IN QUESTO COMUNE E MEGLIO DISTINTI AL CATASTO DEL



COMUNE DI LOIANO AL Foglio **15** Mapp. **170, 497, 499, 500, 503, 494, 501, 718** e al Foglio 25 Mapp. 695, 696, 805, 806 e al Foglio **31** Mapp. 364, 1033, 1007 hanno la seguente destinazione urbanistica:

RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente:

Ambiti urbani storici (Art.36 RUE)

Fgl.15 Mapp.li 170-494-497-499-500-718;

AS_1, Tessuti urbani storici (Art.36 del RUE)

Fgl.15 Mapp.li 170-494-497-499-500-718;

AC_o, Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art.37 del RUE)

Fgl.25 Mapp.696 ;

AC_1a, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità (Art.38 del RUE)

Fgl.31 Mapp.1007;

AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (Art.39 del RUE)

Fgl.31 Mapp.1007;

Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art. 24 del PSC)

Fgl.31 Mapp.li 1033-364-1007;

M, Infrastrutture viarie e ferroviarie (Art.65 del RUE)

Fgl.25 Mapp.695

ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art.50 del RUE)

Fgl.31 Mapp.li 1033-364-1007;

Fgl.25 Mapp.li 805-806-696;

Fgl.15 Mapp.li 718-501-503-499-497-170-500;

AVN, Aree di valore naturale e ambientale (Art.49 del RUE)

Fgl.25 Mapp.li 695-696-805-806;

Fgl.31 Mapp.li 364-1007-1033;

PSC (Piano Strutturale Comunale) vigente:

Ambiti urbani storici (Art. 16 del PSC)

Fgl.15 Mapp.li 170-494-497-499-718-500;

Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 22 del PSC)

Fgl.31 Mapp.1007;

Fgl.25 Mapp.696;

Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione (Art. 22 del PSC)

Fgl.31 Mapp.1007;

Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (Art. 24 del PSC)

Fgl.31 Mapp.li 1007-1033-364;

AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 29 del PSC)

Fgl.31 Mapp.li 364-1033;

Fgl.25 Mapp.li 695-696-805-806;

ARP - Ambiti agricoli di interesse paesaggistico (Art. 29 del PSC)

Fgl.15 Mapp.li 170-503-497-718-501-499-500;

Fgl.25 Mapp.li 805-806-696;

Fgl.31 Mapp.li 1007-1033-364;

Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche - Zona 5 area di influenza (Art.59 del PSC)

Fgl.31 Mapp.1033;

Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche - Zona 4 area da



sottoporre a verifica (Art.59 del PSC)

Fgl.31 Mapp.li 033-364-1007;

Edifici di interesse Storico-Architettonico e/o Testimoniale - Restauro e risanamento Conservativo di tipo C (Art. 18 del PSC)

Fgl.15 Mapp. 718;

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 40 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 805-806;

Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (Art.67 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 695-696;

Fgl.15 Mapp.li 170-499-501-503-718

Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico-paesaggistico (Art. 34.4 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 805-806;

Connettivo ecologico diffuso (Art. 34.3 del PSC)

Fgl.15 Mapp.li 718-503-497-494-170-499-500-501;

Fgl.25 Mapp.li 805-806-695-696;

Fgl.31 Mapp.li 364-1007-1033;

Corridoi ecologici locali (Art. 34.2 del PSC)

Fgl.31 Mapp.li 364-1007-1033;

Nodi ecologici complessi e corridoi ecologici (Art. 34.1 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 805-806;

A-U.I.E. non idonee ad usi urbanistici-Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.)

Bacino del fiume Reno (Art.59 del PSC)

Fgl.31 Mapp.li 364-1007-1033;

B-U.I.E. da sottoporre a verifica-Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.)

Bacino del fiume Reno (Art.59 del PSC)

Fgl.15 Mapp.li 170-497-499-500-501-494-503-718;

Fg.31 Mapp.1007;

C- U.I.E. idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici -Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art.59 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 695-696-805-806;

Sistema forestale e boschivo (Art.42 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 695-696-805-806;

Unità di paesaggio - Udp n.3: Livergnano-Vado-Bosco Tre Fasci -Trasasso (Art.32 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 695-696-805-806;

Unità di paesaggio - Udp n.4: Loiano (Art. 32 del PSC)

Fgl.15 Mapp.li 170-494-497-499-500-501-503-718;

Fgl.31 Mapp.li 364-1007-1033;

Vincolo Idrogeologico (Art.51 del PSC)

Fgl.25 Mapp.li 695-696-805-806;

INDAGINE EDILIZIA

Le opere di costruzione del fabbricato collabente oggetto di perizia sono iniziate in data posteriore **al 01 settembre 1967.**

Il comune di Loiano non ha consegnato alla stimatrice nessun titolo edilizio inerente il fabbricato collabente (titoli abilitativi) che interessano l'immobile oggetto di stima.

Non si ravvisano precedenti edilizi né pratiche edilizie depositate e non completate.

Per detto immobile identificato catastalmente con il mappale 718 risulta allegata al PSC la Scheda n.48 "Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico" che individua detto immobile per tipologia Tipologia Casa colonica a elementi congiunti e l'epoca di costruzione ante 1835.

PSC Art. 18 Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale



.-Le presenti disposizioni sono finalizzate alla tutela degli edifici che rivestono interesse storico-architettonico, tipologico o testimoniale, ai sensi dell'art. A-9 dell'Allegato alla LR 20/2000, che sono stati riconosciuti meritevoli di tutela in base al Quadro Conoscitivo e che sono individuati nelle tavole T.1/1 e T.2 del PSC e nelle schede PSC/C - *Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico*. L'individuazione degli edifici nelle tavole PSC/T.2 prevale sulla identificazione catastale indicata nelle schede di Classificazione.

RUE Art. 36 Ambiti urbani storici (AS)

Definizione: Entro il limite dell'"ambito urbano storico" perimetrato dal PSC ai sensi dell'art. A-7 della LR 20/2000, il RUE identifica:

- le aree **AS_1** "Tessuti urbani storici", che corrispondono ai tessuti urbani storici e comprendono le aree entro cui sono insediati edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o edifici classificati dal PSC come "edifici di interesse storico-architettonico";
- le aree **AS_2** "Tessuti urbani di impianto storico", che corrispondono ai tessuti urbani di impianto storico e comprendono le aree entro cui sono insediati edifici che, pur se edificati o trasformati in epoche più recenti, completano il tessuto edificato secondo l'impianto storico originario;

2. Modalità di attuazione:

Nelle aree **AS_1** e **AS_2** gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Per le aree **AS_1** sono ammessi interventi di tipo conservativo, in applicazione delle categorie di intervento assegnate ai singoli edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 o classificati dal PSC come edifici di interesse storico-architettonico,

Per le aree **AS_2** sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti alla data di adozione del RUE con esclusione quindi degli edifici ormai completamente demoliti insistenti su aree libere e a condizione che non vengano apportate modifiche alla sagoma, nel rispetto della leggibilità del tessuto edificato secondo l'impianto storico originario. A tal fine, trattandosi di edifici non soggetti a tutela, e ammessa anche la demolizione di corpi incongrui e superfetazioni.

Nelle aree **AS_1** e **AS_2** si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM Superficie minima di intervento = SF (Superficie fondiaria)

Categorie di intervento = MS -manutenzione straordinaria

RS -restauro scientifico

RCA -restauro e risanamento conservativo di tipo A

RCB -restauro e risanamento conservativo di tipo B

RCC -restauro e risanamento conservativo di tipo C

RE -ristrutturazione edilizia (solo per **AS_2** e senza modifica della sagoma)

D -demolizione

D/NC -demolizione e contestuale nuova costruzione (solo per **AS_2** con le modalità sopra specificate e senza modifica della sagoma)

NC -nuova costruzione solo per la realizzazione dei corpi di fabbrica destinati ad autorimessa.

Prescrizioni particolari: Nelle aree **AS_1** e **AS_2** non è ammesso l'abbattimento della vegetazione arborea di pregio esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, ove esistente, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In presenza di giardini di impianto storico, dovrà essere mantenuto l'impianto originario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare per le condizioni collabenti nelle quali si trova, è esclusa dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica come previsto "dall'art.3 comma 3 Dlgs 192/2005 e nell'appendice A del DM Linee Guida APE 26/06/2015: *Ruderi e fabbricati in costruzione al rustico o nello stato di scheletro strutturale*".



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare collabente ed i terreni circostanti sia di proprietà che per la quota di spettanza sono in uso alla proprietà.

San Giovanni in Persiceto li 16 dicembre 2025

Il Notaio delegato
Dott. Giuseppe Montalti

