

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: *“Comprendivamente 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

