



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 823/15 R.G.E.

Promossa da:

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Giuseppe Montalti**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 26 febbraio 2018 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 30 ottobre 2018;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **9 maggio 2019**

per il lotto unico alle ore **17.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nell'Aula Tassinari, Municipio di Bologna, Piazza Maggiore;

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 225.000,00;**

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.

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 **N. 3788**

IBAN IT95 Z031 2702 4100 0000 0003 788

presso **UNIPOL BANCA via Rizzoli 20 Bologna** 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 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°.

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, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'**Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98**:

- a) sia predisposta bozza dell'avviso di vendita, per estratto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che il notaio delegato provvederà, controfirmandolo, a caricare nel fascicolo telematico e a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).
- b) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Elisa Spiga Cell. 347/3263025

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(in base a quanto si evince dalla relazione tecnica agli atti)

“Proprietà di complesso immobiliare sito in Comune di Medicina, Via Fiorentina n. 5429, composto da:

- *magazzino al piano terra;*
- *abitazione posta al piano rialzato e seminterrato;*
- *abitazione posta al piano primo e seminterrato;*
- *autorimessa al piano seminterrato;*
- *pollaio e tettoia al piano terra;*
- *oltre ad ampia area cortiliva.*

Le unità immobiliari risultano essere non conformi allo stato legittimo così anche le planimetrie catastali, con regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario”.

Si precisa che l'ordinanza del 26/02/2018, con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, con specifico riferimento all'impianto fotovoltaico, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che: “per la vendita l'immobile sia da considerarsi privo di tale impianto”.

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 dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Medicina Foglio 38:



- map. 69 sub. 1 - bene comune non censibile;
- map. 69 sub. 2 - bene comune non censibile;
- map. 69 sub 3, Via Fiorentina n. 5429, p.T-S1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 8, Superficie Catastale Totale mq. 167, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 163, Rendita Catastale euro 599,09 (abitazione);
- map. 69 sub 4, Via Fiorentina n. 5429, p.S1-S1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 8, Superficie Catastale Totale mq. 179, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 167, Rendita Catastale euro 599,09 (abitazione);
- map. 69 sub 6, Via Fiorentina n. 5429, p.S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 45, Superficie Catastale Totale mq. 54, Rendita Catastale euro 139,44 (autorimessa);
- map. 69 sub 8, Via Fiorentina n. 5429, p.T, Categoria C/7, Classe U, Consistenza mq. 36, Superficie Catastale Totale mq. 39, Rendita Catastale euro 74,37 (tettoia);
- map. 69 sub 9, Via Fiorentina n. 5429, p.T-1, Categoria D/10, Rendita Catastale euro 966,00 (Magazzino).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Dott. Giorgio Sanna 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 nella perizia di stima redatta dal perito stimatore Dott. Giorgio Sanna per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Medicina risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione N. 84/1964
- Certificato di Abitabilità N. 84/1965
- Concessione Edilizia in Sanatoria N.51/1986
- Certificato di abitabilità N. 2155/86;
- Comunicazione di Intervento n. 0004616.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state riscontrate difformità riassumibili in:*

Abitazioni:

*diversa distribuzione degli spazi interni;
creazione di un bagno al piano seminterrato;
variazioni prospettiche;
demolizione di scala esterna.
chiusura di terrazzo con aumento di superficie utile.
Uso improprio dell'autorimessa.*

Capannone:

*diversa distribuzione degli spazi interni: creazione di muri divisorii;
creazione di un bagno;
variazioni prospettiche.
demolizione di porzione di magazzino in aderenza e tettoia.*

Ai fini della regolarità edilizia si dovrà quindi procedere all'adeguamento funzionale dell'abuso e alla presentazione di una S.C.I.A. per la regolarizzazione delle modifiche interne riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria.

*I costi a carico dell'aggiudicatario, potranno essere quantificati solo in sede di predisposizione della pratica edilizia in sanatoria, tuttavia, **a titolo puramente indicativo e non esaustivo**, gli oneri e le relative sanzioni potranno ammontare da € 5.000 ad € 10.000, con esclusione dei costi tecnici, degli eventuali interventi per ripristini e per adeguamenti strutturali”.*

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:



L'immobile posto al piano rialzato, l'immobile posto al piano primo e il capannone sono tutti dotati degli Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni, dai quali risulta che gli immobili pignorati rientrano 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 19 ottobre 2018 risulta che l'immobile è occupato in forza di occupazione temporanea.

Si precisa che con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto "*la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione*".

Bologna lì 7 febbraio 2019

Atto firmato digitalmente
dal Notaio
Dott. Giuseppe Montalti

