



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 532/17 R.G.E.

Promossa da:

CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 21 gennaio 2019 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott. Stefano Ferretti** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **25 giugno 2019**

per il lotto unico alle ore **16.20** 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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 34.000,00;**

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'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso la **UNIPOL BANCA via Rizzoli 20 Bologna**

IBAN: **IT83 S031 2702 4100 0000 0004 276**

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](http://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. Carla Degli Esposti tel. 051/272505; cell. 338/7994830.**

**Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2° dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30.**

LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*"Piena Proprietà di una porzione di edificio ex rurale cielo terra con annessa corte, situato nel territorio rurale del Comune di Castello D'Argile (BO) in Via Budriola n. 4/a catastalmente n.4. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da una cantina, una lavanderia e, sul lato est un porticato aperto; al piano primo da un magazzino-deposito aperto su tre lati".*

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 Fabbricati del Comune di Castello D'Argile

- Foglio 2, Mappale 41, Sub. 5, Via Budriola n. 4 piano T-1, Cat. C/2, Classe 1, Cons. mq. 135, sup. Catastale Totale mq. 154, Rendita Catastale €. 620,52, (Magazzino-deposito);
- Foglio 2 Mappale 41 sub. 9, Via Budriola piano T, Area Urbana, Consistenza mq. 790.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Paolo De Cristofaro 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 Geom. Paolo De Cristofaro per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castello D'Argile risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 3107 rilasciata in data 27/12/1978 "per eseguire lavori di restauro dell'esistente fabbricato rurale ad uso abitativo e servizi";
- Concessione Edilizia n° 36/90 rilasciata in data 02/06/1990 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da rurale a urbano dei fabbricati ubicati in questo Comune via Budriola n. 4.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "*L'immobile è privo di abitabilità.*

*Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.*

*In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità realizzate presumibilmente in data successiva all'ultimo titolo rilasciato.*

*In particolare, come risulta dall'elaborato grafico allegato alla presente relazione, rispetto alle tavole di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 36/90 rilasciata in data 02.06.1990, si sono riscontrate:*

1. *in esecuzione di muratura in laterizio intonacato e tinteggiato a formazione di bagno di ridotte dimensioni con accesso dalla lavanderia;*
2. *lievi tamponamenti murarie di pilastri in muratura di mattoni;*
3. *riduzione muraria del varco di accesso al vano lavanderia da mt. 2.44\* h.2.28 a 0.68 \* 2.00 circa.*

*In riferimento alle difformità sopraelencate, identificabili nell'elaborato grafico allegato, si può affermare che le opere descritte ai punti 1 e 2 sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria e appare possibile, ove ve ne siano i presupposti e nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali (PSC) e di attuazione (RUE) approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza, ciò in conformità all'art. 16/bis della L.R.23/2004 così come modificata L.R.15/2017 art.44, procedere alla sanatoria mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria. Oltre a ciò si provvederà al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria.*

*L'adempimento delle incombenze sopraelencate saranno da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario.*

*Lo Scrivente si permette di puntualizzare che, la difformità di cui al punto 3 appare con ogni probabilità in contrasto con gli attuali Strumenti urbanistici, anche in considerazione della classificazione attribuita all'edificio, pertanto si dovrà procedere al ripristino dello status originario rispetto agli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.*

*Si precisa altresì che, data la classificazione dell'edificio l'istanza a sanatoria suddetta sarà sottoposta anche al parere della Commissione per la qualità architettonica e del Paesaggio (CQAP).*

*Lo scrivente C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello D'Argile (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati. Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non risultino regolarizzabili urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario."*



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.

**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 "*libero da persone ed in piena disponibilità alla procedura*".

Bologna li 14 FEB, 2019

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Stefano Ferretti



Io sottoscritto Dott. Stefano Ferretti Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.  
F.to STEFANO FERRETTI - Notaio

