



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 66/17 R.G.E.

Promossa da:

VELA HOME S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Gaspare Parlatore**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 26 marzo 2019 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 26 marzo 2019;
- visto il verbale di rinnovazione della fase di vendita del 26 marzo 2019;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **19 settembre 2019**

per il lotto unico alle ore **17.20** 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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 81.000,00;**
- 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 presso la **UNIPOL BANCA Via Rizzoli 20 Bologna,**
IBAN IT06 F031 2702 4100 0000 0004 241
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. Flavia Barbato Tel. 051/0331955.

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)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato adibito a abitazione disposta al piano secondo, relativa cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, sita in comune di Valsamoggia (Bo), località Crespellano, Via Marconi, 41.”

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 Valsamoggia - Sezione di Crespellano Foglio 35

Mapp	Sub	Cat	Cons	S.C.m ²	R.C. €.	Indirizzo
414	14	A/3	5 vani	102 m ²	438,99	Via G. Marconi 47 p.2-S1
415	14	C/6	14 m ²	14 m ²	71,58	Via G. Marconi 29 p.T.



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Andrea Armaroli 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 Ing. Andrea Armaroli per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di località Crespellano risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione P.G. n. 1164 Prot. n. 26 del 25/3/1971;
- Abitabilità P.G. n. 5417 Prot. n. 26 del 18/10/1973;
- Licenza di costruzione P.G. n. 1472 Prot. n. 39 del 7/4/1972;
- Abitabilità P.G. n. 3188 Prot. n. 39 del 23/03/1983.

Lo stesso perito stimatore afferma quanto segue: ***“L'unità immobiliare presenta difformità sia rispetto allo stato legittimo che alle planimetrie catastali.***

Per quanto riguarda la planimetria catastale si osservano errori sulla posizione delle finestrate esterne, che si ipotizzano derivanti dalla produzione di un elaborato mediante disegno manuale (datato 30.06.1972), con errori di carattere grafico.

Per quanto riguarda lo stato legittimo reperito presso l'ufficio tecnico, negli elaborati grafici delle Licenze di costruzione sopra citate viene rappresentato solamente un “piano tipo” e non i singoli piani dell'edificio. Si reputa che in fase esecutiva siano state apportate modifiche al progetto originale, poi mai comunicate alle autorità competenti. Le difformità relative all'unità immobiliare in esame sono state appurate nel corso del sopralluogo, dove sono state rilevate anche difformità prospettiche che riguardano l'intero fabbricato.

Tali difformità rientrano nelle modifiche prospettiche che, ai sensi del parere prot. 337640 del 25.05.2015 emesso dal Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria, sono classificate come interventi di ristrutturazione edilizia in quanto “...gli interventi sulla facciata aventi ad oggetto l'apertura o la modifica di finestre o porte si classificano comunque come interventi di ristrutturazione edilizia...”; ed ai sensi della L.R. 15/2013 art. 13 sono assoggettate a SCIA.

In questo caso, le opere sono già state eseguite, quindi sono assoggettate a SCIA in sanatoria, con la sanzione prevista dalla L.R. 23/2004 art. 17 comma 3 lettera a) - contributo di costruzione in misura doppia e comunque per un ammontare non inferiore a € 2'000.00.

Nella stima sono state prese in considerazione i relativi oneri; la regolarizzazione prospettica dell'intero fabbricato non è stata considerata nella presente trattazione.

La regolarizzazione edilizia e catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.”

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 è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni, dal quale risulta che l'immobile pignorato 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.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 8 febbraio 2019 risulta che l'immobile è *“occupato dal padre e dal genero del debitore senza titolo opponibile alla procedura.”*

San Giovanni in Persiceto lì 7 maggio 2019

Atto firmato digitalmente
dal Notaio
Dott. Gaspare Parlatore

