



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 49/16 R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTENASO (BOLOGNA) – SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Gaspare Parlatore**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 24 settembre 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 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 **17.00** 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 77.250,00;**
- 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 BANCA Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna, IBAN IT35 X070 7202 4110 0000 0410 768** 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 l'Avv. ANNESE IACOPO tel. 0542/25915.**

**Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il 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 sito in Comune di Loiano (Bologna), Via Anconella 10, costituita da un appartamento posto al piano terra e primo di 9 vani con annesse corti di pertinenza ad uso esclusivo e terreno “seminativo” anch'esso esclusivo. L'appartamento nello specifico è composto al piano terra da soggiorno, cucina, cantina, due ripostigli e un bagno. Salendo al piano superiore troviamo tre camere e due bagni. Le corti ad uso esclusivo si trovano una al piano terra ed una al primo piano e vi si affacciano rispettivamente il soggiorno e una delle camere. Sul lato opposto della strada vi è un lotto di terreno identificato come corte pertinenziale esclusiva dell'immobile.”*

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 Loiano (BO):

- Foglio **14** Particella **201** Sub. **3** graffato al sub. **5** e al sub. **10**, Via Anconella n.10, piano T-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale totale 219 mq; Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 215 mq; Rendita Catastale euro 399,74;



Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO):

- Foglio **14**, particella **656**, seminativo, classe 3, superficie: 3 are e 86 centiare, R.D. euro 0,38, R.A. euro 1,20.

All'immobile predetto spetta inoltre la comproprietà in ragione di 4/9 (quattro noni) delle aree cortilive distinte nel Catasto Terreni del Comune di Loiano al F. 14 con i mappali 659 (area adibita a parcheggi) e 657 (area cortilizia).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Silvia Platti, 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 Arch. Silvia Platti l'immobile oggetto di trasferimento fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e non è stato quindi possibile recuperare la licenza originaria.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“La prima pratica edilizia individuata dall'ufficio tecnico comunale una comunicazione d'inizio lavori e asseverazione per le opere interne alle costruzioni (art. 26 Legge 28/02/85 n. 47) prot. 01365 del 11/3/1989 per la realizzazione di un bagno al piano primo. Successivamente è stata rilasciata un'Autorizzazione Edilizia per realizzazione di recinzione prot. 322 pratica n. 530 del 13/9/1989.*

*E un'ulteriore Autorizzazione Edilizia per il ripristino dell'intonaco e tinteggiatura esterna del fabbricato prot. 5496 pratica n. 1203 del 21/9/1994. Il 7/12/2006 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività prot. 11094 per opere di manutenzione straordinaria dell'appartamento con modifiche interne e rifacimento impianti e finiture. Non risulta data la fine lavori.*

*Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico (rispetto a quanto depositato ad es. non è stata realizzata un'apertura al piano primo ed è stata modificata la destinazione d'uso della cantina in superficie accessoria), sia dal punto di vista catastale (presenta ancora le planimetrie precedenti alla ristrutturazione).*

*Il tecnico Comunale dichiara che non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso della cantina mentre è possibile ottenere l'abitabilità o con una pratica in sanatoria con richiesta di abitabilità indicando le diverse difformità presenti, o presentando una pratica edilizia per lavori nella quale viene indicata la situazione delle pratiche e dell'immobile e per la quale, a fine lavori, verrà richiesta apposita abitabilità.*

*Le opere sulle strutture portanti sono state realizzate con deposito sismico; sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'ufficio preposto le eventuali modalità necessarie alla chiusura della pratica.*

*Facente parte dell'immobile sono anche alcuni terreni, il mappale 656 in proprietà esclusiva, da rogito indicato come area cortilizia pertinenziale, e due terreni in comproprietà; il mappale 657 e il mappale 659. Analizzando il RUE, e sentito il tecnico comunale, i terreni rientrano, in parte nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, e in parte in area di valore naturale e ambientale, non sono edificabili; sul terreno 656 essendo specificamente pertinenziale dovrebbe essere possibile posizionare una casetta per ricovero attrezzi.”*

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 20 marzo 2019 risulta che: *“L'immobile è risultato occupato dall'esecutata e dalla famiglia di Lei, e da terzi in virtù di contratto di locazione parziale, ritenuto da giudice non opponibile alla procedura nel corso dell'udienza tenutasi in data 24 settembre 2018.”*

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”*.

San Giovanni in Persiceto lì 7 maggio 2019

Atto firmato digitalmente  
dal Notaio  
Dott. Gaspare Parlatore

