



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 19230/18 R.G.

Promossa da:

CONTOLI MARINA

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott.ssa Sabrina Naldi**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore in data 20 giugno 2019 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola a me Notaio;
- visto il verbale di diserzione del 7 novembre 2019;
- visto il provvedimento del 29 aprile 2020 con cui il Giudice Istruttore rinviava l'udienza di vendita;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **27 ottobre 2020**

per il **lotto 2** alle **ore 11,30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto 3** alle **ore 11,45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo **nella Sala Cenerini, via Pietralata n. 60, Bologna o in diverso luogo che verrà indicato dal Notaio delegato, in caso di necessità o urgente nascente dall'emergenza pandemica da COVID19;**

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 142.500,00;

Per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 46.500,00;

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 **EMIL BANCA via D'Azeglio 59**

IBAN IT84 C070 7202 4110 0000 0409 344

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) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;
- 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.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Alessandro Martini Tel. 051/584050 cell. 338/4621964.

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto artigianale sito nel Comune di Medicina(BO) in Via Dell'Artigianato n. 189B e costituita da un appartamento al piano primo, con accesso esclusivo da piccola area cortiliva di proprietà al piano terra, così composto: al primo piano ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni, corridoio e balcone perimetrale l'intero appartamento; al piano terra corte esclusiva con vano scala esclusivo per accedere all'appartamento ed al piano interrato vano ad uso cantina sempre accessibile dal vano scala."

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 divisione.

Immobile gravato da domanda giudiziale trascritta in data 7 marzo 2013 al n. 5.858 part., avente ad oggetto la revoca ex artt. 2901 e 2902 c.c. della vendita della quota di ½ degli immobili siti in Medicina acquistati con atto del 7 dicembre 2012 del Notaio Cioffi, rep. n. 32.110, trascritto il 17 dicembre 2012 al n. 34415.

Si precisa che con il decreto di trasferimento la suddetta domanda giudiziale non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice Istruttore, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina Foglio 159:

- Particella 222, sub 24 - Categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.045,83, Via Dell'Artigianato 189B, piano T-1-S1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianfranco Montalti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Medicina risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta di costruzione di licenza edilizia n. 114/72 P.G. n. 4939 rilasciato in data 09.06.1972 per la costruzione di fabbricato ad uso opificio artigianale con relativa abitazione;
- Variante alla licenza edilizia n. 114/72 P.G. 1950 del 05.03.1974;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata con pratica n. 20 P.G. 1950/74 in data 01/04/1974;
- Variante per ampliamento di fabbricato artigianale rilasciata con licenza n. 260 P.G. 10059/74 in data 28.12.1974;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata con pratica n. 1 P.G. 10059/74 in data 08.01.1975;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 20 P.G. 10256/86 del 31.12.1986, rilasciata in data 21.06.1989;
- Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato in data 07.06.1989 come da P.G. 10256/86;
- Concessione di costruzione in sanatoria n. 42 P.G. 2882/92/TT/pn rilasciata il 28.05.1992 per varianti interne ed esterne al fabbricato ad uso abitazione e artigianale;
- Autorizzazione edilizia n. 95/096 - pratica n. 1995/333 - P.G. 95/13554 per apertura di n. 2 portoni;
- Permesso di costruzione in sanatoria n. 11/023 – pratica n. 2011/009 – P.G. 15342 rif. Prot n. 11/00849 per cambio di destinazione d'uso con opere rilasciato in data 04.11.2011;
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria (C.I.L.) presentata in data 22.11.2011 con P.G. 16295 e relativa fine lavori presentata in data 22.12.2001 con P.G. 17541 del 23.11.2011;
- Scheda tecnica descrittiva presentata in data 22.12.2011;
- SCIA in sanatoria presentata in data 03.01.2013 con P.G. 55.

Il perito stimatore precisa che: *“Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica”.*

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“L'unità immobiliare nello stato in cui si trova risulta essere conforme allo stato licenziato.”*

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 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 dell'ausiliario alla vendita depositata in data 28 ottobre 2019 risulta che *"L'immobile in questione risulta essere occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura (contratto stipulato in data 04/01/2013 e registrato nella medesima data e pertanto anteriore l'atto di pignoramento). Il canone annuo è pari ad € 9.600,00 da pagarsi in rate mensili. Il contratto, della durata di quattro anni e rinnovato per altri quattro anni, scadrà il 31/12/2021"*.

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto artigianale, sito nel Comune di Medicina (BO) in Via Dell'Artigianato n. 189/B, costituita da un ufficio al piano terra posto sul retro dello stabile e legittimamente composto da: ingresso su sala d'attesa, due locali ad uso ufficio, bagno, disimpegno ed un locale ripostiglio accessibile dall'esterno dalla corte esclusiva disposta lungo il perimetro".

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 divisione.

Immobile gravato da domanda giudiziale trascritta in data 7 marzo 2013 al n. 5.858 part., avente ad oggetto la revoca ex artt. 2901 e 2902 c.c. della vendita della quota di ½ degli immobili in Medicina con atto del 7 dicembre 2012 del Notaio Cioffi, rep. n. 32.110, trascritto il 17 dicembre 2012 al n. 34415.

Si precisa che con il decreto di trasferimento la suddetta domanda giudiziale non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice Istruttore, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina Foglio 159:

- Particella **222**, sub **26** - Categoria **A/10** – Uffici e studi privati, Classe **U**, Consistenza **3,5** vani, Superficie Catastale Totale **72** mq., Rendita Euro **542,28**, Via Dell'Artigianato **189 B**, piano **T**.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianfranco Montalti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Medicina risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta di costruzione di licenza edilizia n. 114/72 P.G. n. 4939 rilasciato in data 09.06.1972 per la costruzione di fabbricato ad uso opificio artigianale con relativa abitazione;
- Variante alla licenza edilizia n. 114/72 P.G. 1950 del 05.03.1974;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata con pratica n. 20 P.G. 1950/74 in data 01/04/1974;
- Variante per ampliamento di fabbricato artigianale rilasciata con licenza n. 260 P.G. 10059/74 in data 28.12.1974;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata con pratica n. 1 P.G. 10059/74 in data 08.01.1975;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 20 P.G. 10256/86 del 31.12.1986, rilasciata in data 21.06.1989;
- Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato in data 07.06.1989 come da P.G. 10256/86;
- Concessione di costruzione in sanatoria n. 42 P.G. 2882/92/TT/pn rilasciata il 28.05.1992 per varianti interne ed esterne al fabbricato ad uso abitazione e artigianale;
- Autorizzazione edilizia n. 95/096 - pratica n. 1995/333 - P.G. 95/13554 per apertura di n. 2 portoni;
- Permesso di costruzione in sanatoria n. 11/023 – pratica n. 2011/009 – P.G. 15342 rif. Prot n. 11/00849 per cambio di destinazione d'uso con opere rilasciato in data 04.11.2011;
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria (C.I.L.) presentata in data 22.11.2011 con P.G. 16295 e relativa fine lavori presentata in data 22.12.2001 con P.G. 17541 del 23.11.2011;
- Scheda tecnica descrittiva presentata in data 22.12.2011;
- SCIA in sanatoria presentata in data 03.01.2013 con P.G. 55.

Il perito stimatore precisa che: *“Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica”*.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“L'unità immobiliare nello stato in cui si trova non risulta essere conforme allo stato licenziato, in quanto sono presenti difformità esterne all'unità immobiliare, in particolare nell'area cortiliva insiste un manufatto in legno fatiscente addossato alle pareti dell'ufficio per il quale non è prevista la sanatoria e pertanto occorrerà procedere alla sua rimozione.*

L'onere per la messa in pristino sarà da eseguirsi 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**.

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 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 dell'ausiliario alla vendita depositata in data 28 ottobre 2019 risulta che *“L'immobile in questione risulta essere occupato da terzi senza titolo”*.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Bologna li 13.05.2020

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Sabrina Naldi

