



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 123/19 R.G.E.

Promossa da:

Condominio Via Toscana, 209 – Bologna

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 20/01/2020 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Gabriele Bertuzzi
- visto il provvedimento in data 9/03/2020 con cui il giudice delegato revocava la vendita;
visto da ultimo il provvedimento in data 8/04/2020 con cui il giudice delegato rinviava la vendita e fissava all'uopo:

l'udienza del giorno **24 NOVEMBRE 2020**

per il lotto unico alle ore **14.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la "Sala Cenerini", Via Pietralata n. 60, Bologna *o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;*

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

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 133.000,00

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 **Emilbanca – Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN

IT62 T070 7202 4110 0000 0429 103

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 l' I.V.G (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso laboratorio con annessi due vani rispettivamente ad uso sala d'attesa ed ufficio oltre a disimpegno e servizio, sita in comune di Bologna (BO), via Toscana n.209, piano rialzato. Annessa all'unità immobiliare è presente al piano terra un'area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva."

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 Bologna, **Foglio 291:**

-Mappale 478 Sub.6, Via Toscana 209, P.T ZC 2, Cat.C/1, Cl.2, Consistenza 96 mq. Superficie catastale 148,00, Rendita Catastale Euro 3.554,88 (laboratorio e servizi);

-Mappale 777 Sub.3, Via Toscana 209, P.T area urbana cons.133mq. (area esclusiva);

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Stefano Masotti, 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 arch. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Nulla Osta** Pg.n.1272, corrispondente al RUT n.354, del 23 novembre 1955, relativo all'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato ad uso officina, uffici e civile abitazione;
- **Nulla Osta** Pg.n.56135 corrispondente RUT n.15084 del 06 novembre 1956; relativo alla variante al progetto di ampliamento con soprastantin.4 appartamenti in località San Ruffillo;
- **Autorizzazione edilizia** Pg.n.160094 del 20 dicembre 1996 – realizzazione di rampa per raggiungere i garages nel condominio di via Toscana 209;
- **Autorizzazione edilizia** Pg.n.57777/2001 del 11 aprile 2001 – Cambio di destinazione d'uso e opere interne;
- **Autorizzazione all'uso** Pg.n.191559 del 20 novembre 2001 – recante il timbro del Comune di Pratica Completa.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“A seguito del sopralluogo del 17 ottobre 2019 eseguito dallo scrivente nell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva si sono riscontrate difformità rispetto ai progetti depositati e più precisamente:*

Piano terra

- *all'ingresso dell'unità immobiliare è stato realizzato un bagno con aspirazione forzata;*
- *l'ufficio attiguo allo show room è stato trasformato in locale cucina;*
- *realizzazione di parete nella zona attesa;*
- *nel locale bagno esistente è stata demolita una parete di divisione che creava un antibagno.*
- *realizzazione di una scala a chiocciola del tipo prefabbricato nella zona ingresso, che conduce al piano intermedio rag realizzato all'interno del volume del manufatto edilizio;*

Piano intermedio

- *Il solaio intermedio è in struttura lignea e su detto piano si trovano un disimpegno, due locali ed un bagno con aspirazione forzata.*
- *Le pareti di divisione tra i vari locali sono in cartongesso e l'altezza interna dei locali è di ml.1,96.*

All'interno dell'unità immobiliare si sono riscontrate differenze nelle dimensioni delle finestre presenti nei locali, da quelle legittimate nell'ultimo progetto depositato.

Per la realizzazione dei locali al piano intermedio, realizzati senza autorizzazione, occorrerà smontare il solaio in legno poiché detto abuso non è sanabile, causa la mancanza del rispetto dei requisiti edilizi - come l'altezza dei locali sia al piano terra che al piano intermedio. Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, ipotizzato a corpo una cifra forfettaria all'incirca all'attualità di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) oltre oneri di legge:

Per quanto riguarda la regolarizzazione del manufatto edilizio occorrerà redigere una pratica del tipo SCIA a Sanatoria con oblazione non inferiore ad Euro 2.000,00 oltre a diritti di segreteria ed oneri di legge a firma di un tecnico abilitato, acquisendo anche l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con sanzione non inferiore ad Euro 2.000,00 perché modificandosi le bucatore nel manufatto, sono soggette ad autorizzazione preventiva, essendo l'immobile all'intero di una zona con vincolo paesaggistico.

Successivamente occorrerà redigere una pratica di Usabilità - SCEA sempre a firma di un tecnico abilitato.

Si precisa che saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere sanzionatorio da parte del

comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.
Il giudizio di stima con relativo abbattimento del bene oggetto di procedura esecutiva, causa quanto soprascritto di seguito esplicitato, terrà conto in percentuale, in via semplificativa e non definitiva di quanto soprascritto.”

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 "E".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

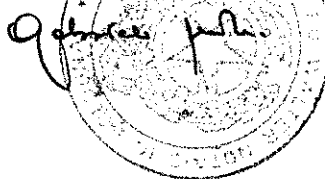
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è sottoposto a contratto di locazione registrato il 15/02/2018. Contratto di affitto opponibile alla procedura poiché registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento e prima naturale scadenza al 11/06/2026 e si ritiene congruo il canone di affitto anche a seguito di riduzione attraverso scrittura privata registrata in data 15/02/2018.

Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione ha già nominato l'ausiliario ai fini della esecuzione del rilascio in favore dell'aggiudicatario, come da standard dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c.

Bologna li 15/7/2020

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gabriele Bertuzzi



Io sottoscritto Dott. Gabriele Bertuzzi 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, già modificato dall'art. 15 del D.L. 30/12/2010 n. 235, firmato digitalmente come per Legge, che si rilascia per gli usi consentiti.

Bologna (BO), 15 Luglio 2020.

F.to GABRIELE BERTUZZI - Notaio

