



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 826/2014 R.G.E.

Promossa da:

BANCA SELLA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 16/09/2019 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Andrea Errani

- visto il verbale di rinnovazione della vendita avutasi in data 20 febbraio 2020;
- visto il provvedimento in data 9/03/2020 con cui il giudice delegato revocava la vendita;
- visto il provvedimento in data 14/07/2020 con cui il giudice delegato rinviava la vendita e fissava all'uopo:

l'udienza del giorno **26 NOVEMBRE 2020**

per il lotto unico alle ore **11.05** 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 45.000,00;

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 N. 3182** presso la **BANCA UNIPOL SPA, via Rizzoli, 20, Bologna, IBAN IT16N031270241000000003182**

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. Simona Lelli tel. 051/272747 cell. 335/5858325.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Compendio immobiliare costituito da tre fabbricati, di cui uno legittimamente costituito da due appartamenti ai piani terra e primo; il secondo legittimamente costituito al piano terra e seminterrato da vani ad uso connesso alle attività agricole rurali e al primo piano da un'abitazione; il terzo legittimamente ad uso connesso alle attività agricole rurali, il tutto su corte comune, parte identificata al catasto urbano di 300 m² ca e parte al catasto terreni di Are 08 Ca 06 beni siti a Castiglione dei Pepoli, in via Toscana n. 31-33; oltre ad un appezzamento di terreno agricolo di Are 01 Ca 04 sito a Castiglione dei Pepoli tra la vie Toscana e Fiera. Gli edifici mancano di agibilità. Gli edifici sono da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

Immobile gravato da domanda giudiziale di impugnazione di acquisti per causa di morte, trascritta in data 10 luglio 2017 al n. 21514 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, 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 Castiglione dei Pepoli:

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 2, Cat. D/10, Rendita € 122,10, Via Toscana n. 37, piano S1;
- Foglio 28 Mappale 884 Sub 3, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 90 m² Rendita € 296,96, Via Toscana n. 37, piano 1;
- Foglio 28 Mappale 884 sub. 1 BCNC;
- Foglio 28 Mappale 280 Sub 1 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 70 m² Rendita € 178,18, Via Toscana n. 37, piano T;
- Foglio 28 Mappale 280 Sub 2 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 70 m² Rendita € 326,66, Via Toscana n. 8, piano 1;
- Foglio 34 Mappale 1452 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 66 m² Rendita € 178,18, Via Toscana n. 37, piano T;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli:

- Foglio 34 Mappale 165, Qualità prato, Classe U, Are 01 Centiare 04, Reddito Dominicale € 0,13, Agrario € 0,16;
- Foglio 34 Mappale 1451, Qualità seminativo, Classe 2, Are 08 Centiare 06, Reddito Dominicale € 1,04, Agrario € 2,91.

Si dà atto che parte dei beni in oggetto è di provenienza donativa.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Stefano Zacchini:

- Per gli immobili di cui al Foglio 28 Mapp. 280 Subb. 1 e 2, oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi.

- o Non è stato reperito il titolo autorizzativo alla costruzione dell'edificio.
- o Autorizzazione n. 4031 rilasciata in data 16/06/1984 per rifacimento del tetto.
- o DIA a sanatoria n. 1418 prot. n. 529 del 20 gennaio 2004 per opere interne di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare di cui al Sub. 1.
- o Non risulta presentata domanda di conformità edilizia e agibilità.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, rappresentato dalla DIA a sanatoria, per il solo Sub. 1, non ha evidenziato difformità.

Lo stesso perito precisa quanto segue: *“La comparazione fra lo stato di fatto e quello, rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale di cui alla scheda n. 18481739 in data 13/04/1940, per il solo Sub. 2, non ha evidenziato difformità.*

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri.”

**

- Per gli immobili di cui al Foglio 28 Mapp. 884 Subb. 2 e 3, oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è antecedente al giorno 1 settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli non risultano rilasciati documenti autorizzativi.

- o Non è stato reperito il titolo autorizzativo alla costruzione dell'edificio.
- o Non risulta presentata domanda di conformità edilizia e agibilità.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il fabbricato risulta citato nell'atto di divisione del notaio Dott. Piero Alvisi Rep. N. 99861/10709 del 03/12/1980 registrato in data 24/12/1980 al n. 22968 part., identificato con i Mapp. 265 e 266 come fabbricato urbano da accertare.*



La comparazione fra lo stato di fatto e quello rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale n. BO0036160 del 24/02/2004 (primo accatastamento all'urbano), non ha evidenziato difformità.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri.

**

- Per gli immobili di cui al Foglio 34 Mapp. 1452, oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato la cui costruzione è antecedente al giorno 1 settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli non risultano rilasciati documenti autorizzativi.

o Non è stato reperito il titolo autorizzativo alla costruzione dell'edificio.

o Non risulta presentata pratica di agibilità.

o Risulta rilasciata l'autorizzazione n. 5252 in data 26/05/1989 per ricostruzione del tetto in fabbricato rurale sul Mapp. 583; il fabbricato non risulta inserito in mappa.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Nell'atto di divisione del notaio Dott. Piero Alvisi Rep. N. 99861/10709 del 03/12/1980 registrato in data 24/12/1980 al n. 22968 part., il bene risulta identificato con il Mapp. 583 come terreno seminativo di are 9 ca 24, oggi frazionato in Mapp. 1451 al Catasto terreni, terreno seminativo di are 08 ca 06 e Mapp. 1452 al Catasto dei Fabbricati, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale n. BO0047982 del 11/03/2004 (primo accatastamento all'urbano), non ha evidenziato difformità.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri.

**

Il perito segnala, altresì, "Nella corte comune, identificabile catastalmente con il Foglio 28 Mapp. 884 Sub. 1 e con il Foglio 34 Mapp. 1451, sono stati realizzati senza titolo diversi manufatti, scale e terrazzamenti.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri"

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 di n. 4 (quattro) Attestati 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), dai quali risulta che l'immobile pignorato rientra nelle Classi Energetica di tipo "G", "G", "G", "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 Avv. Simona Lelli depositata in data 13 giugno 2018 risulta che l'immobile è occupato dal debitore.



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*”.

Bologna lì 17 luglio 2020

DAL NOTAIO
Dott. Andrea Errani

