



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 330/17 R.G.E.

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott. Alberto Buldini

vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 29 ottobre 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 9 maggio 2019;

- vista l'ultima diserzione avutasi in data 15 ottobre 2019;

- visto il verbale di differimento della vendita avutasi in data 27 febbraio 2020;

- visto il provvedimento in data 9/03/2020 con cui il giudice delegato revocava la vendita;

visto da ultimo il provvedimento in data 3/04/2020 con cui il giudice delegato rinviava la vendita e fissava all'uopo:

l'udienza del giorno **29 OTTOBRE 2020**

per il lotto unico alle ore **11.00** 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 42.750,00

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 **UNIPOL BANCA via Rizzoli 20 Bologna, IBAN**

IT78V0312702410000000004097

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. Elisa Spiga Cell. 347/3263025.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano ad uso abitativo site in Comune di Medicina (Bo), località Sant'Antonio, via Sant'Antonio n.7368, composte da:

-un appartamento che si sviluppa al piano secondo sottotetto formato da un soggiorno pranzo con zona cottura, un disimpegno, un bagno, due camere;

-un vano ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, oltre ad un posto auto scoperto al piano terra”.

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 Medicina Foglio 18:

- **Mapp. 30 Sub.12**, Cat. A/3, Cl.3, Cons. 3,5 vani, Via Sant'Antonio n. 7368, (catastalmente civ. 82) piano 2, Sup.Cat. 79,00 mq., Totale escluse aree scoperte 79,00 mq., Rendita Catastale Euro 307,29 (appartamento);
- **Mapp. 30 Sub.20**, Cat. C/6, Cl.2, Via Sant'Antonio n. 7368 piano S1, Cons. 13,00 mq., Sup. Cat. 17,00



mq., Rendita Catastale Euro 47,00 (autorimessa);

- **Mapp. 30 Sub.23**, Cat. C/6, Cl. 1, Via Sant'Antonio n. 7368, piano T, Cons. 13,00 Sup. Cat. 13,00 mq. Rendita Catastale Euro 40,28 (posto auto scoperto).

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 Medicina risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

! **Permesso di Costruire** n.53 Prot.N.04/05975, Pratica n.2004/140 rilasciato dal comune di Medicina in data 21 giugno 2005, riguardante la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso di un edificio ex scuola, ubicato al N.7368 di via Sant'Antonio (NCEU-Fgl.18 mappali 30-190);

! **Denuncia di Inizio Attività** del 16 dicembre 2006 Prot.0017388 riguardante il progetto di variante per la ristrutturazione edilizia, con cambio d'uso dell'edificio sito in Via Sant'Antonio n.7368;

! **Denuncia di Inizio Attività** prot. 9636 del 06 luglio 2009 riguardante il progetto di adeguamento rete fognaria;

! **Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia** del 04/06/2010 prot.n.7669 – da comunicazione del comune di Medicina a seguito della richiesta del 02/02/2010 prot.n.1556 risulta che il responsabile di servizio, area piano territoriale del comune di Medicina, ha comunicato che è **maturato il silenzio assenso** relativamente alla richiesta del certificato.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto visionato in fase di sopralluogo (18 luglio 2018) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare, lo scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato rilevato e quello legittimato dall'ultimo titolo presentato rispettivamente per le diverse dimensioni delle finestre del bagno e delle due camere.*

Per la regolarizzazione edilizia, dal momento che le difformità riguardano l'esterno del fabbricato, occorrerà redigere pratica del tipo SCIA a Sanatoria a firma di un tecnico abilitato e con oblazione non inferiore ad Euro 2.000,00 oltre a diritti di segreteria, tutto ciò sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo dallo scrivente, non autorizzate da nessun titolo edilizio, andranno riportate come da progetti autorizzati o regolarizzate mediante sanatoria possibile dietro verifica comunale.

*È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del bene oggetto di pignoramento immobiliare, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina, al fine di accertare la possibilità di **sanare dov'è possibile la difformità riscontrata in sede di sopralluogo**, in modo tale da quantificare “esattamente” le sanzioni tecnico-amministrative causa **la NON REGOLARITÀ urbanistico-edilizia del bene visionato**. Ricordando che sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario la sanatoria **od il ripristino delle opere che non risultano rappresentate e/o non conformi agli elaborati grafici di progetto legittimati**.*

Si precisa inoltre che qualsiasi pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato oltre ad oneri e spese da presentare al comune, con allegati gli atti tecnici amministrativi elencati, nella modulistica di riferimento, sarà sempre a totale cura e spese del futuro aggiudicatario.

Sarà 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 causa quanto soprascritto di seguito esplicitato, terrà conto 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 "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 *“i beni oggetto di procedura esecutiva risultano liberi da persone.”*
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 10 luglio 2020

Firmato digitalmente
Dott. **ALBERTO BULDINI** Notaio

