



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **159/19** R.G.E.

Promossa da:

Condominio Via Gandolfi – Cadriano di Granarolo E.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 27/01/2020 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Buldini Alberto
- 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 **26 NOVEMBRE 2020**

per il lotto unico alle ore **10.45** 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 24.000,00

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

IT42 E070 7202 4110 0000 0430 032

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'Avv. Elisa Cruciani Cell 347/1516700

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto residenziale condominiale sita nel Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), località Cadriano in Via Gandolfi n. 5/2 e costituita da una unità immobiliare mansardata al quarto ed ultimo piano senza ascensore che si sviluppa perimetralmente al vano scala condominiale. Attualmente l'unità immobiliare si trova parzialmente al grezzo.”

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 Granarolo Emilia:

Foglio 38:

- **Particella 206, Sub. 20**, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 80 mq., Totale escluse aree scoperte 75 mq., Rendita Euro 286,63, Via Gandolfi n. 5/2, piano 4.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore geom. Gianfranco Montalti, 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 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



Granarolo Emilia (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia prot. n. 1066 del 10/02/1970 – Opera di nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale;
 - Concessione Edilizia prot. n. 2767 del 02/05/1970 – Variante in Corso d’Opera alla licenza edilizia prot. 1066;
 - Concessione edilizia prot. n. 2422 del 24/04/1971 – realizzazione di recinzione pertinenziale al fabbricato;
 - Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 5156 del 04/09/1972;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 9173 del 30/09/1986 rilasciata con N. 847 prot. n. 5834 del 16/03/2000 con contestuale certificazione dell’abitabilità/agibilità dell’unità immobiliare oggetto della presente procedura;
 - Annullamento della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 847 prot. n. 5834 del 16/03/2000 con contestuale annullamento dell’abitabilità/agibilità a seguito di sopralluogo per mancanza del requisito previsto dalla L.47/85 art. 35 comma 2, relativo alla data di ultimazione delle opere antecedente il 01/10/1983 e per la falsa rappresentazione dei fatti in essa contenuta;
 - D.I.A. prot. 9938 del 08/06/2010 – sanatoria di opere di manutenzione straordinaria relativamente a difformità al fabbricato residenziale (in tale sanatoria è escluso il piano sottotetto oggetto di procedura)
Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “L’unità immobiliare, da quanto reperito dalla documentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell’Emilia, risulta essere legittimata dalla Variante in Corso d’Opera prot. n. 2767 del 02/05/1970, dal momento che, come già evidenziato, a seguito di sopralluogo da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell’Emilia con lettera prot. 12748/2008 del 24/07/2008 è stata annullata la concessione in sanatoria presentata il 30/09/1986 prot. n. 9173 e rilasciata con n. 847 prot. 5834/2000 in data 16/03/2000. A seguito di tale annullamento l’unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere priva di certificato di abitabilità/agibilità, nonché dei requisiti cogenti per l’utilizzo quale abitazione, come a titolo di esempio l’altezza minima dei locali, così come previsto dalla L.R. 11/98 del 06/04/1998 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti). Pertanto visto quanto rilevato e visto l’ultimo precedente edilizio valido per il bene oggetto di procedura che risulta essere la Concessione Edilizia prot. n. 2767 del 02/05/1970 (Variante in Corso d’Opera alla licenza edilizia prot. 1066), agli atti non vi sono precedenti edilizi validi di riferimento per l’unità immobiliare oggetto di procedura. Dalla suddetta variante risulta essere regolare il terrazzo ricavato in falda ed accessibile esclusivamente dal sottotetto, il quale risulta essere stato verandato abusivamente con degli infissi in alluminio e vetro i quali non possono essere sanati e pertanto si prevede la messa in pristino. Per il resto dell’unità immobiliare si potrà procedere alla sua regolarizzazione presentando una SCIA a sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo edilizio con una sanzione pecuniaria minima pari ad €. 2.000,00, oltre diritti di segreteria e spese tecniche, facendo presente che tale unità immobiliare non ha i requisiti cogenti in virtù nella normativa vigente per essere utilizzato ai fini abitativi. Ricordando che la regolarizzazione sarà da eseguirsi a cura e spese dell’aggiudicatario, di questa situazione lo scrivente ne terrà ampiamente conto in sede di valutazione.”
- 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.**

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 28/10/2019 risulta che l’immobile è libero.

San Giovanni in Persiceto, 17 luglio 2020

Firmato digitalmente
Dott. **BULDINI ALBERTO** Notaio

