



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 69/16 R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Luca Montalti**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 7 maggio 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 7 novembre 2019;
- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 9 ottobre 2020;
- visto il verbale di rinnovazione della vendita avutasi in data 13 ottobre 2020;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **4 febbraio 2021**

per il **lotto n. 3** alle ore **12.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto n. 4** alle ore **12.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto n. 5** alle ore **13.00** 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) **Per il lotto n. 3 il prezzo base d'asta è di Euro 105.469,00;**

Per il lotto n. 4 il prezzo base d'asta è di Euro 147.657,00;

Per il lotto n. 5 il prezzo base d'asta è di Euro 126.563,00;

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 BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN IT75S0538702426000035075002

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. Andrea Guerra tel. 051/0567968 - cell. 328/4757505.

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(in base a quanto si evince dalla relazione tecnica agli atti)

“Fabbricato in fase di costruzione allo stato grezzo non avanzato e non terminato, sviluppato su due livelli (piani terra e primo), sito in comune di Bentivoglio – frazione Castagnolo Minore – via S.Maria in Duno n.7 (Rotonda Segnatello)”, praticamente quasi a ridosso della Strada Provinciale 3 (trasversale di pianura) e della Ferrovia, nonché nelle estreme nelle vicinanze del Centergross.

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 dalle seguenti formalità:

- **contratto preliminare trascritto in data 20 febbraio 2020 al n. 5911 part.,**
- **contratto preliminare trascritto in data 20 febbraio 2020 al n. 5918 part.,**



Si precisa che “Le parti prendono atto che il presente preliminare, ancorché trascritto, non sarà opponibile alla procedura esecutiva.”

Si precisa, inoltre, che con il decreto di trasferimento le suddette formalità non saranno 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 dei Fabbricati del Comune di Bentivoglio foglio **51** - mappale **150**:

- sub **2** – piano 1-2 - categoria A/5 - classe 2° - consistenza vani 9 - superficie catastale totale mq. 258 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 258 - rendita euro 144,09;
- sub **3** – piano 1-2 - categoria D/10 – rendita euro 796,00;
- sub **4** – piano T – bene comune non censibile ai subb. 2 – 3 – area cortiliva comune.

Catasto terreni del Comune di Bentivoglio foglio **51**:

- mappale **150** ente urbano di mq. 3.418 quale area di sedime e sulla quale sorge il fabbricato.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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 nella perizia di stima redatta dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli l'immobile oggetto di trasferimento fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Agli atti del Comune di Bentivoglio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 36/05 rilasciato in data 15.12.2005, per la ristrutturazione;
- Deposito pratica sismica del 30.11.2006 – prot. 21352;
- Permesso di Costruire n. 04/2010 del 26.4.2010 (scaduto in data 26.04.2013 con provvedimento ufficializzato dal Comune di Bentivoglio) per il completamento delle opere di cui al P.d.C. precedente n.36/05.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Gli oneri di urbanizzazione sono stati pagati in data 26.04.2011 per euro 14.286,82. L'immobile in linea generale presenta alcune difformità in relazione alle forature (finestre e porte-finestre di maggiori dimensioni), alle due scale (numero gradini difformi e scala ovest difforme). Il fabbricato accessorio progettato come deposito con loggia, è di dimensioni maggiori rispetto al progetto (mt. 6,63 x 3,35 grezzo, in luogo di mt. 6,53 x 3,10 finito), ed è più alto di circa mt.1,30. La loggia è più corta di cm.25 circa a vantaggio del deposito. Infine, come precisato al capitolo catastale, si precisa che nella mappa del catasto terreni la sagoma del fabbricato, dedotta graficamente, è leggermente differente rispetto alla sagoma reale; ossia nella mappa il lato lungo del fabbricato (lati nord e sud) è di circa mt. 23,00 in luogo di circa mt. 24,30 reali. Inoltre il piccolo fabbricato accessorio è spostato rispetto alla mappa verso sud-ovest (“probabilmente” in occasione della ristrutturazione è stato demolito e ricostruito in posizione differente). Ciò viene specificato in quanto al fine di legittimare lo stato di fatto storico dell'immobile, altro non si sarà potuto fare che riferirsi alla documentazione catastale, quale unica documentazione esistente ante, ovviamente, i due permessi di costruire summenzionati. L'immobile pignorato nel suo complesso non è pertanto urbanisticamente conforme, per le difformità sopra riportate. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario, eventuale pratica sismica compresa. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di fornire ulteriori informazioni oltre a quelle sopra riportate. Pertanto ulteriori verifiche dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, di concerto con il comune di Bentivoglio.”*

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia **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 25 ottobre 2019 risulta che l'immobile è "libero".
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".

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(in base a quanto si evince dalla relazione tecnica agli atti)

"Un'ex corte colonica costituita dalla casa, dall'ex stalla-fienile, e da un piccolo fabbricato accessorio; il tutto con terreno circostante. I fabbricati sono collabenti, diroccati, e praticamente quasi completamente crollati. L'immobile confina con il Centergross, ed è ubicato in Comune di Argelato – frazione Funo – località San Lorenzo – via Rotonda Segnatello n.6 (ex vicolo della Ferrovia n.3 e poi civico n.254)."

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.

Si precisa che sugli immobili:

- in data 5 febbraio 2013 al n. 3398 part. è stato trascritto fondo patrimoniale;
- in data 10 febbraio 2016 al n. 3608 part. è stata trascritta a favore del creditore procedente domanda giudiziale di revoca del suddetto fondo, domanda 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;
- in data 29 settembre 2016 è stata emanata l'ordinanza n. 43/16 del Tribunale di Bologna (IV sez. civ) con la quale il suddetto fondo patrimoniale è stato dichiarato inefficace nei confronti del creditore procedente;
- in data 20 febbraio 2020 al n. 5911 part. è stato trascritto contratto preliminare, 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;
- in data 20 febbraio 2020 al n. 5918 part. è stato trascritto contratto preliminare, 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;

Si precisa, inoltre, che "Le parti prendono atto che il presente preliminare, ancorché trascritto, non sarà opponibile alla procedura esecutiva."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Argelato foglio 42 - mappale 42:



- sub 2 – piano T - categoria C/6 - classe 1° - consistenza mq. 40 - superficie catastale totale mq.46 – rendita euro 169,40;
- sub 3 – piano 1-2 - categoria A/5 – classe 2° - consistenza vani 9,5 – superficie catastale totale mq.311 – Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 311 - rendita euro 171,72;
- sub 5 - unità collabenti - categoria F/2 - via della Ferrovia n.5 - piano T.

Catasto terreni Comune di Argelato Foglio 42:

- Mappale 42 ente urbano di mq. 4.220 quale area di sedime e sulla quale sorgono i fabbricati;
- Mappale 688 prato di 1° classe di mq. 1.195.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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 nella perizia di stima redatta dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli l'immobile oggetto di trasferimento è un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Agli atti del Comune di Argelato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n.1364 del 25.03.1988, relativa alla mera apertura di una finestra e di una porta esterna nel fabbricato abitativo al piano terreno lato est.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il PSC identifica gli immobili in Ambito 15 – APL regolamentato dall’art. 33; altresì nel RUE sono regolamentati dall’art.20, quali edifici non sono classificati di valore storico-testimoniale, ed in parte recuperabili. La procedura non è in grado di garantire la possibilità di recuperare gli edifici mediante la loro ristrutturazione. La fattibilità è da verificare e concordare, da parte degli interessati all’acquisto quali potenziali aggiudicatari all’asta giudiziaria, con l’ufficio tecnico del comune di Argelato”.*

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 25 ottobre 2019 risulta che l'immobile è *“libero”*.

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(in base a quanto si evince dalla relazione tecnica agli atti)

“Un'ex corte colonica costituita dalla casa, dall'ex stalla-fienile, e da un piccolo fabbricato accessorio; il tutto con corte circostante. I fabbricati sono collabenti, diroccati, e praticamente quasi completamente crollati. L'immobile confina con il Centergross, ed è ubicato in Comune di Argelato – frazione Funo – località La Palazzina – via Rotonda Segnatello n.8-10 (ex vicolo della Ferrovia n.5).”

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 dalle seguenti formalità:



- contratto preliminare trascritto in data 20 febbraio 2020 al n. 5911 part.,

- contratto preliminare trascritto in data 20 febbraio 2020 al n. 5918 part.,

Si precisa che *“Le parti prendono atto che il presente preliminare, ancorché trascritto, non sarà opponibile alla procedura esecutiva.”*

Si precisa, inoltre, che con il decreto di trasferimento le suddette formalità non saranno 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 Argelato foglio 42 - mappale 68:

- sub 3 – piano S1-T-1- categoria A/5 – classe 1° - consistenza vani 9,5 – superficie catastale totale mq.402

– superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 402 - rendita euro 147,19;

- sub 4 – piano S2 - categoria C/2 - classe 1° - consistenza mq. 162 - superficie catastale totale mq.195 - rendita euro 744,63;

- sub 5 – piano T - categoria C/2 - classe 1° - consistenza mq. 66 - superficie catastale totale mq.77 - rendita euro 303,37;

- sub 7 - unità colabenti categoria F/2 via della Ferrovia n.5 piano T;

- sub 1 – piano T – bene comune non censibile;

- sub 2 – piano S1 – bene comune non censibile.

Catasto terreni Comune di Argelato Foglio 42:

- Mappale 68 ente urbano di mq. 6.197 quale area di sedime e sulla quale sorgono i fabbricati.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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 nella perizia di stima redatta dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli l'immobile oggetto di trasferimento e un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Agli atti del Comune di Argelato non risultano rilasciati titoli abilitativi.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il PSC identifica gli immobili in Ambito 15 – APL regolamentato dall'art. 33; altresì nel RUE sono regolamentati dall'art.20, quali edifici non sono classificati di valore storico-testimoniale, ed in parte recuperabili. La procedura non è in grado di garantire la possibilità di recuperare gli edifici mediante la loro ristrutturazione. La fattibilità è da verificare e concordare, da parte degli interessati all'acquisto quali potenziali aggiudicatari all'asta giudiziaria, con l'ufficio tecnico del comune di Argelato.”*

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 25 ottobre 2019 risulta che l'immobile è *“libero”*.

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”*.

Baricella lì 6 novembre 2020

Atto firmato digitalmente
dal Notaio
Dott. Luca Montalti

