



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 733/17 R.G.E.

Promossa da:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. – GRUPPO BANCO DESIO

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Alberto Buldini**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 14 gennaio 2019 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 13 giugno 2019;
- vista la rinnovazione della vendita avutasi in data 7 novembre 2019;
- visto il provvedimento in data 9/03/2020 con cui il giudice delegato revocava la vendita;
- visto il provvedimento in data 3/04/2020 con cui il giudice delegato rinviava la vendita;
- visto il provvedimento in data 8/10/2020 con cui il Giudice dell'Esecuzione, letta l'istanza del Notaio delegato, disponeva procedersi ad una nuova vendita e fissava all'uopo:

l'udienza del giorno **11 MARZO 2021**

per il **lotto n. 1** alle ore **12.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto n. 2** 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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto n. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 120.750,00;

Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 99.750,00;

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 **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 -**

Bologna, IBAN IT20 Z070 7202 4110 0000 0410 794 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 IVG – Istituto vendite giudiziarie Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Complesso immobiliare in Comune di Budrio, via Battafuga n° 3, costituito da porzioni di fabbricato urbano ad uso abitazione e magazzino, con corte esclusiva e adiacente porzione di terreno agricolo.”

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 Terreni del Comune di Budrio:

- Foglio 131 Mappale 17 – seminativo Cl. 2, are 79.86, R.D. 98,99, R.A. 47,43
- Foglio 131 Mappale 19 – Porzione AA - seminativo Cl. 2, are 05.22, R.D. 6,23, R.A. 3,10
- Foglio 131 Mappale 19 – Porzione AB - seminativo irriguo Cl. 2, are 30.27, R.D. 41,58, R.A. 20,32



- Foglio 131 Mappale 78 – seminativo Cl. 2, Sup. are 36.60, R.D. 45,37, R.A. 21,74
- Catasto Fabbricati del Comune di Budrio:
- Foglio 131 Mappale 183 Sub. 1, cat. A/3 Cl. 3, consistenza vani 6, sup. catastale mq 157, Rendita Euro 604,25
 - Foglio 131 Mappale 183 Sub. 2, cat. C/2 Cl. 3, consistenza mq 49, sup. catastale mq 58, Rendita Euro 184,74
 - Foglio 131 Mappale 183 Sub. 3 (BCNC) è stata soppressa con denuncia prot. BO0279997/2012 e sostituita dai Sub. 4 e 5, entrambi BCNC comuni alle unità Sub. 1 e 2.
- L'area di sedime e circostante il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare sopra descritta risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Budrio al foglio 131 con la particella 183.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Sergio Bonoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia prot. 1056 n. 209 del 11/02/1966;
- concessione edilizia n. 82 del 21/09/1979;
- concessione edilizia in sanatoria n. 29 del 07/01/1994

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità ovvero di conformità edilizia e agibilità.*

Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente in data 07/12/2018 ha evidenziato la presenza di difformità fra lo stato di fatto e i disegni allegati ai titoli edilizi su citati.

In particolare si rileva:

- *la diversa distribuzione dei vani interni al piano terra e al piano primo;*
- *l'avvenuto frazionamento dell'unità dall'unità abitativa confinante, alla quale in origine era accorpata; dai titoli edilizi non risulta essere stato effettuato il frazionamento delle unità;*
- *la diversa distribuzione delle aperture esterne e interne;*
- *la presenza di una tettoia in legno abusiva sul fronte ovest del magazzino.*

*Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che, stante il regime di utilizzo degli immobili e la presenza di ingombri e materiali presenti all'atto del rilievo, non sia stato possibile rilevare. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la regolarizzazione dei beni, nulla escluso. Il giudizio di stima tiene conto di tutto quanto sopra esposto. Per quanto riguarda i terreni agricoli, il R.U.E. vigente del Comune di Budrio classifica i terreni in oggetto come **“Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - AVP”**, regolamentati dall'art. 4.6.4. delle norme tecniche del RUE.”*

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 **“F”**.

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:

L'immobile risulta non essere più abitato.

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. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Apezzamento di terreno agricolo posto in Molinella, frazione Selva Malvezzi, con accesso dalla strada comunale via Selva.”

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 Terreni del Comune di Molinella:

- Foglio 157 Mappale 105, Seminativo Cl. 3, are 08.66, RD 7,20, RA 3,58
- Foglio 157 Mapp. 107, Seminativo Cl. 2, ha 1.27.45, RD 142,18, RA 55,95
- Foglio 157 Mapp. 350, Seminativo Cl. 3, ha 4.14.73, RD 344,85, RA 171,35
- Foglio 157 Mappale 351, Seminativo Cl. 3, are 25.22, RD 20,97, RA 10,42

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Sergio Bonoli afferma quanto segue: “ *Il R.U.E. vigente del Comune di Molinella classifica i terreni in oggetto come “Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - AVP”, regolamentati dalle norme contenute nel capo 5.2 del RUE.* ”

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 del 7/12/2018 risulta che “*I terreni sono coltivati dal Sig. *** in forza di contratto di affitto rustico stipulato in data 16 gennaio 2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna l'08 febbraio 2018 (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare in favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.A.: 14 dicembre 2017 reg. gen. n. 56137 - reg. par. n. 37582 – All. 1.) Lo stesso pertanto NON è opponibile ex art. 2923 c.c. alla procedura esecutiva; la durata è fissata dall'11.11.17 al 10.11.18.*”

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, 23 febbraio 2020

Firmato digitalmente
Dott. **ALBERTO BULDINI** notaio

