



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **613/2016 R.G.E.**

Promossa da:

GUBELLINI ENRICO

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Notaio Dott.ssa Tradii Elena

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 24/10/2019 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista la diserzione avutasi in data 8 ottobre 2020;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 4 febbraio 2021;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **10 GIUGNO 2021**

per il lotto due alle ore **12.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la "SALA DELLA TRASLAZIONE", in Piazza San Domenico 13, 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 due il prezzo base d'asta è di Euro 225.000,00**

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

IT59 B070 7202 4110 0000 0424 078

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. DI CAPUA FEDERICO Tel. 051234371

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Comune di Malalbergo (BO), Località Altedo, Via Calabria n. 1 – Piena proprietà di intero fabbricato con corte pertinenziale costituito da due unità immobiliari, la prima ad uso civile abitazione, posta al piano terra e primo, composta da n. 2 soggiorni, cucina abitabile, n. 3 disimpegni, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, terrazza e la seconda ad uso ufficio, posto al piano terra (collegato direttamente all'abitazione e di fatto utilizzato come soggiorno) e annessa autorimessa esterna (di fatto trasformata abusivamente in abitazione) e corte pertinenziale esclusiva al piano terra; oltre a piccola particella di terreno (confinante con la corte esclusiva e con piscina interrata abusiva)."

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 è precisato che le porzioni immobiliari ad uso autorimessa ed ufficio e l'area agricola costituiscono pertinenze della porzione immobiliare ad uso abitativo e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 c.c., tali porzioni vengono destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione, creando così un vincolo di strumentalità e complementarietà fra loro.

Si fa inoltre riferimento alla servitù di acquedotto, a favore della "SEABO S.P.A.", trascritta il 13 giugno 2002 all'art. 18733.

I beni in oggetto sono stati apportati in fondo patrimoniale con atto del Notaio Fiammetta Costa in data 21 luglio 2016 Rep.n. 11135, registrato a Bologna l in data 25 luglio 2016 al n. 14025, trascritto a Bologna in data 26 luglio 2016 all'art. 23922: atteso che i pignoramenti a carico dell'esecutata sono stati trascritti successivamente alla trascrizione del fondo patrimoniale, ma le ipoteche a favore dei creditori intervenuti sono state iscritte precedentemente alla trascrizione di detto fondo, e poiché con l'iscrizione ipotecaria sorge immediatamente per il creditore, ex art. 2808 c.c. il potere di espropriare il bene con prevalenza rispetto ai vincoli successivi, detto fondo patrimoniale non è opponibile alla procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo (BO):

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
49	118	2	Via Calabria n. 1, T-1		A/2	U	7,5 vani	852,15
49	118	3	Via Calabria n. 1, T		A/10	1	1 vani	108,46
49	118	4	Via Calabria n. 1, T		C/6	1	87 mq	220,17

La corte pertinenziale è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo al foglio 49, particella 118, sub. 1, **BCNC** ai subb. 2, 3, 4.

Catasto Terreni del Comune di Malalbergo (BO):

Foglio	Part.	Sub	Qualità	superficie	classe	R.D €	R.A. €
49	274		seminativo	19 are 28 ca	2	21,51	8,46

L'area di sedime e di pertinenza del suddetto fabbricato è censita al Catasto Terreni del Comune di Malalbergo al foglio 49, particella 118, **ente urbano** di 2.014 mq.

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Concessione Edilizia N. 5454 rilasciata in data 13 agosto 1998;
- Concessione Edilizia N. 12796 rilasciata in data 09 marzo 2000;
- Concessione Edilizia N. 10030 rilasciata in data 12 ottobre 2000;
- Certificato di abitabilità Prot. N. 14197 rilasciato in data 16 ottobre 2001.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato sono state rilevate le seguenti difformità:*

. Modifiche interne (diverse distribuzioni interne, aumenti di s.u. all'interno dell'autorimessa, spostamenti muri)

. Modifiche esterne prospettiche (chiusura/aperture forature esterne e pensile) e la realizzazione di una piscina interrata.

E' possibile procedere (ad esclusione della piscina e del soppalco all'interno dell'autorimessa) alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, nuova Abitabilità e nuovo accatastamento. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 2.000,00 per oblazione e diritti di segreteria, oltre spese tecniche, oneri ed eventuali sanzioni afflittive. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

Si segnala inoltre, che sulla particella di terreno (Mappale 274) è stata realizzata abusivamente una piscina interrata ed all'interno dell'autorimessa è stato realizzato un soppalco in legno che dovranno essere interamente demoliti. Dalle informazioni assunte dallo scrivente, la stima presunta del costo per la loro demolizione e smaltimento alle pubbliche discariche è di circa €. 20.000,00. Di tale costo si è tenuto conto nella stima finale del lotto.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta."

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 n. 2 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), dal quale risulta che gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo "E" (il sub. 2) – "C" (il sub. 3).

Si precisa che sarà necessario allegare al decreto di trasferimento il **certificato di destinazione urbanistica** del suddetto terreno.

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 24 settembre 2020 risulta che l'immobile è "occupato a titolo gratuito dai sig. ***, in cambio della manutenzione del giardino e della casa; Sentito il parere favorevole dei creditori e del G.E., il sottoscritto custode giudiziario con scrittura del 28/10/19 ha stipulato con gli occupanti un accordo per l'occupazione temporanea dell'immobile sino alla data di aggiudicazione, dietro versamento dell'importo mensile di € 500,00."*

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 li, 9 febbraio 2021.

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Tradii Elena