



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **465/2019** R.G.E.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 5 luglio 2021 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott. Fabio Bolognesi** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **21 dicembre 2021**

per il **lotto n. 1** alle ore **10.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

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

Per il lotto n. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 60.000,00

Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 110.000,00

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** **BAN**

IT32 V070 7202 4110 0000 0434 734

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. Antonino Perri tel. 051/333253.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Diritto di proprietà per intero sui seguenti beni di seguito elencati e descritti, siti in territorio del comune di Monzuno (BO), località La Pilla, via La Pilla n° 114/1:

- *Unità residenziale con accesso indipendente, disposta su tre livelli fuori terra oltre ad un seminterrato, composta da:*

- *Al piano terreno: disimpegno, bagno (su ballatoio), soggiorno pranzo con zona cottura, ripostiglio, disimpegno alla scala accesso ai piani;*
- *Al primo piano: disimpegno, due camere da letto, terrazza;*
- *Al piano secondo/sottotetto: disimpegno, guardaroba, lavanderia;*
- *Al piano seminterrato: cantina e ripostiglio sottoscala contenente la centrale di produzione del riscaldamento;*



- *Terreno agricolo di varia natura, identificato al foglio 28, particelle 420-424-425-436; Su questo terreno risulta installato il serbatoio di GPL a servizio della unità immobiliare.”*

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 Monzuno (BO):

Foglio 37:

o Particella 100, subalterno 5, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5.0, Superficie Catastale mq. 106,00, Rendita €. 160,10, via La Pilla, piano S1-T-1-2.

Catasto terreni del comune di Monzuno (BO):

Foglio 28:

o Particella 420, qualità area rurale, classe -, consistenza are 01, centiare 11, reddito Dominicale €. 0, reddito Agrario €. 0;

o Particella 424, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 02, centiare 80, reddito Dominicale €. 0,29, reddito Agrario €. 0,87;

o Particella 425, qualità seminativo, classe 3, consistenza centiare 60, reddito Dominicale €. 0,06, reddito Agrario €. 0,19;

o Particella 436, qualità seminativo, classe 3, consistenza centiare 01, reddito Dominicale €. 0,01, reddito Agrario €. 0,01.

È, altresì compresa la comproprietà pro quota della particella 101, comune ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 della particella 105;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Andrea Remondini, 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. Andrea Remondini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del comune di Monzuno (BO risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Non sono state reperite in archivio comunale pratiche edilizie risalenti alla costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n° 53, protocollo n° 4168 del 21/07/1984, rilasciata il 18/08/1984 per "disfacimento e rifacimento coperto";
- Concessione Edilizia n° 38, protocollo n° 4611 del 5/07/1986, rilasciata il 17/07/1986 per "opere di manutenzione straordinaria";
- Concessione Edilizia n° 73, protocollo n° 7153 del 30/10/1986, rilasciata il 29/11/1986 per "opere di manutenzione straordinaria strada vicinale";
- Concessione Edilizia n° 13/1991, pratica n° 110/1990, protocollo n° 7153, rilasciata il 15/06/1991 per "opere di trasformazione urbanistica edilizia ai fini abitativi" (riferibile all'odierno subalterno 6);
- Autorizzazione Edilizia n° 79 del 04/07/1992 per "installazione due pali e catena";
- Pratica n° 32 relativa alla Concessione Edilizia a Sanatoria n° 38 rilasciata il 17/09/1997 del per "opere di trasformazione urbanistica edilizia ai fini abitativi" (riconducibile all'odierno subalterno 6);



- Autorizzazione Edilizia n° 39 rilasciata il 21/07/1999 del per “livellamento terreno per realizzazione parcheggio (fg. 37 particelle 108-116)”;
- DIA Legge 662/1996, protocollo n° 2502 del 24/02/2000 per “realizzazione recinzione”;
- DIA Legge 662/1996, protocollo n°6106 del 28/04/2000 per “sistemazione e ristrutturazione del vano multiuso con suddivisione in due vani uso lavanderia e guardaroba, con installazione di finestra a tetto tipo VELUX” (opere riconducibili all’odierno al sub. 5);
- Non sono stati rintracciati in atti certificati di conformità edilizia o abitabilità **risultando quindi le unità e il fabbricato privi del certificato medesimo.**

Lo stesso perito stimatore precisa che *“Da quanto rilevato e confrontato, l’unità immobiliare risulta DIFFORME rispetto allo stato autorizzato in quanto presenta collegamento con l’unità immobiliare sub. 6 (piano terra area ripostiglio).*

Lo stato legittimo riporta la situazione planimetrica esistente ma non è stato possibile rilevare alcune quote interne alla unità e le altezze del complesso (prospetti e sezioni autorizzate) non potendo quindi, questo consulente, garantire la conformità delle stesse allo stato legittimato.

Le opere di ripristino della muratura di divisione (pro quota al 50%) fra le due unità immobiliari, sono poste a carico dell’aggiudicatario.

Le verifiche tecniche sulle dimensioni della unità e del fabbricato la sanatoria delle eventuali difformità riscontrabili a seguito del dettagliato rilievo, sono poste a carico dell’aggiudicatario.

La richiesta del certificato di conformità edilizia ed abitabilità è posto a carico dell’aggiudicatario.”

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 di tipo “G”.

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:

Come espressamente evidenziato dal Giudice dell’Esecuzione nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. *“vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell’immobile, all’attuale stato di occupazione, ritenute le condotte del debitore in contrasto con i vincoli che la legge pone a suo carico dispone la liberazione dell’immobile come da separato provvedimento”.*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Antonino Perri tel. 051/333253.

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Diritto di proprietà per intero sui seguenti beni di seguito elencati e descritti, siti in territorio del comune di Monzuno (BO), località La Pilla, via La Pilla n° 114:

- *Unità residenziale con accesso indipendente, disposta su tre livelli fuori terra oltre ad un seminterrato, composta da:*
 - *Al piano terreno: cucina, disimpegno, bagno, sala, disimpegno alla scala accesso ai piani;*
 - *Al primo piano: disimpegno, due camere da letto, terrazza;*



- *Al piano secondo/sottotetto: camera da letto, bagno;*
- *Al piano seminterrato: due vani cantina (uno con accesso indipendente da esterno), tavernetta, bagno, accesso esterno con scala verso la sala del piano terreno, un ulteriore bagno nel corridoio di ingresso, ripostiglio sottoscala esterno contenente la centrale di produzione del riscaldamento;*
- *Terreno agricolo di varia natura, identificato al foglio 38, particelle 85, 86, 102, 103, 105, 108, 116, 117, 119, 123; Sul mappale 103 (indicativo) è installato serbatoio di GPL a servizio della unità immobiliare oggi non a norma e non rifornibile;*
- *Bene comune identificato al foglio 37, particella 101, corte comune ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 della particella 105”*

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 Monzuno (BO):

Foglio 37:

o Particella 100, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 10.5, Superficie Catastale mq. 294,00, Rendita €. 542,28, via La Pilla n° 77, piano S1-T-1-2;

Catasto terreni del comune di Monzuno (BO):

Foglio 37:

o Particella 85, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 08, centiare 78, reddito Dominicale €. 0,91, reddito Agrario €. 2,72;

o Particella 86, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 53, centiare 35, reddito Dominicale €. 5,51, reddito Agrario €. 16,53;

o Particella 102, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 62, centiare 38, reddito Dominicale €. 6,44, reddito Agrario €. 19,33;

o Particella 103, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 04, centiare 44, reddito Dominicale €. 0,46, reddito Agrario €. 1,38;

o Particella 105, subalterno 2, qualità area fabbricato demolito, classe -, consistenza - -, reddito Dominicale €. -, reddito Agrario €. -;

o Particella 105, subalterno 7, qualità area fabbricato demolito, classe -, consistenza - -, reddito Dominicale €. -, reddito Agrario €. -;

o Particella 108, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 00, centiare 76, reddito Dominicale €. 0,08, reddito Agrario €. 0,24;

o Particella 116, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 11, centiare 36, reddito Dominicale €. 1,17, reddito Agrario €. 3,52;

o Particella 117, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 76, centiare 04, reddito Dominicale €. 7,85, reddito Agrario €. 23,56;

o Particella 119, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 28, centiare 47, reddito Dominicale €. 2,94, reddito Agrario €. 8,82;

o Particella 123, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 25, centiare 86, reddito Dominicale €. 2,67, reddito Agrario €. 8,01;

È, altresì compresa la comproprietà pro quota della particella 101, comune ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 della particella 105;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Andrea Remondini, 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. Andrea Remondini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del comune di Monzuno (BO risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- - Non sono state reperite in archivio comunale pratiche edilizie risalenti alla costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n° 53, protocollo n° 4168 del 21/07/1984, rilasciata il 18/08/1984 per "disfacimento e rifacimento coperto";
- Concessione Edilizia n° 38, protocollo n° 4611 del 5/07/1986, rilasciata il 17/07/1986 per "opere di manutenzione straordinaria";
- Concessione Edilizia n° 73, protocollo n° 7153 del 30/10/1986, rilasciata il 29/11/1986 per "opere di manutenzione straordinaria strada vicinale";
- Concessione Edilizia n° 13/1991, pratica n° 110/1990, protocollo n° 7153, rilasciata il 15/06/1991 per "opere di trasformazione urbanistica edilizia ai fini abitativi" (riferibile all'odierno subalterno 6);
- Autorizzazione Edilizia n° 79 del 04/07/1992 per "installazione due pali e catena";
- Pratica n° 32 relativa alla Concessione Edilizia a Sanatoria n° 38 rilasciata il 17/09/1997 del per "opere di trasformazione urbanistica edilizia ai fini abitativi" (riconducibile all'odierno subalterno 6);
- Autorizzazione Edilizia n° 39 rilasciata il 21/07/1999 del per "livellamento terreno per realizzazione parcheggio (fg. 37 particelle 108-116)";
- DIA Legge 662/1996, protocollo n° 2502 del 24/02/2000 per "realizzazione recinzione";
- DIA Legge 662/1996, protocollo n°6106 del 28/04/2000 per "sistemazione e ristrutturazione del vano multiuso con suddivisione in due vani uso lavanderia e guardaroba, con installazione di finestra a tetto tipo VELUX" (opere riconducibili all'odierno al sub. 5);
- Non sono stati rintracciati in atti certificati di conformità edilizia o abitabilità **risultando quindi le unità e il fabbricato privi del certificato medesimo**;

Lo stesso perito stimatore precisa che *"Da quanto rilevato e confrontato, l'unità immobiliare risulta DIFFORME rispetto allo stato autorizzato in quanto presenta collegamento con l'unità immobiliare sub. 5 (piano terra area ripostiglio).*

Lo stato legittimo riporta esattamente la situazione planimetrica della unità residenziale esistente ma non è stato possibile rilevare alcune dimensioni interne alla unità e le altezze del complesso (riferibili ai prospetti e sezioni autorizzate) non potendo quindi, questo consulente, garantire la conformità delle stesse allo stato legittimato.

Le opere di ripristino della muratura di divisione (pro quota al 50%) fra le due unità immobiliari, sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Sul mappale 105 (catastalmente area fabbricato demolito) è installata tettoia in legno utilizzata come ricovero automezzi per la quale non sono state rintracciate autorizzazioni comunali e, di fatto, non regolare.

Le verifiche tecniche sulle dimensioni della unità e del fabbricato la sanatoria delle eventuali difformità riscontrabili a seguito del dettagliato rilievo e l'eventuale sanatoria della tettoia installata sul mappale 105, sono poste a carico dell'aggiudicatario.

La richiesta del certificato di conformità edilizia ed abitabilità è posta a carico dell'aggiudicatario."

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 di tipo "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:

Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. *"vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione, ritenute le condotte del debitore in contrasto con i vincoli che la legge pone a suo carico dispone la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Antonino Perri tel. 051/333253.

Imola lì 10 settembre 2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Fabio Bolognesi

