



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **366/19** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 20 settembre 2021 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott.ssa Gemma Parisi** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **17 febbraio 2022**

per il lotto unico alle ore **10.10** 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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 130.000,00;

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

IBAN IT92 M053 8702 4000 0000 3277 121

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. Sandra Serenari tel. 051/6494962 cell. 335/5890707.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà su appartamento al piano terzo di fabbricato plurifamiliare, composto (legittimamente) da: ingresso, soggiorno, cucina non abitabile, disimpegno, due camere, bagno e balcone al piano terzo. Autorimessa al piano interrato.

*Sito nel Comune di **Castenaso**, via Fratelli Cervi 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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Castenaso Foglio 27

- o Map. **602** sub. **16**, Cat. **A/3**, Cl. 4, vani 4,5, sup. cat. mq. 82 (escluse aree scoperte mq. 80), RC € 453,19, via F.lli Cervi n. 5, P 3;
- o Map. **602** sub. **26**, Cat. **C/6**, Cl. 2, mq. 22, sup. cat. mq. 23, RC € 184,07, via F.lli Cervi n. 3 n. 5, PS1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arhc. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castenaso risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:



- Licenza di Costruzione n. 1311 prot. 5588 del 22/11/1969 rilasciata il 19/09/1970 (nuova costruzione fabbricato);
- Licenza di Costruzione n. 1840 prot. 1817 del 14/03/1974 rilasciata il 24/05/1974 (variante);
- Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità n. 45/1981 prot. 5982/75 del 10/10/1975 rilasciata il 06/07/1981.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano difformità relative a:*

- *diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento (fra cui: divisione di un vano dell'appartamento a ricavare due distinti ambienti, ciascuno dei quali attualmente non dispone di caratteristiche adeguate per essere considerato camera da letto; divisione del vano ingresso; modifiche alle aperture interne);*
- *modifica in aumento dell'altezza interna all'autorimessa, derivante dal diverso posizionamento del solaio del piano terra dell'intero fabbricato, con conseguente aumento di altezza dell'intero fabbricato.*

Tale non corrispondenza può rientrare nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/04 e non costituisce abuso edilizio.

Ulteriori lievi non corrispondenze relative alle dimensioni planimetriche del bene, al posizionamento delle pareti divisorie di confine sia dell'appartamento che dell'autorimessa ed al posizionamento delle bucaie di facciata, rientrano nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abuso edilizio.

Gli abusi edilizi riscontrati possono essere ripristinati o sanati mediante presentazione di pratica edilizia.

I costi necessari per la regolarizzazione sono stimati pari ad € 6.000,00 circa.

Ogni onere e adempimento necessario per la regolarizzazione del bene deve intendersi interamente a carico dell'aggiudicatario.”

Il perito precisa inoltre che si tratta di: *“Immobile non regolare, dotato di Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità”*

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 nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *“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. Sandra Serenari.

Bologna, 19 novembre 2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Gemma Parisi

