



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **111/2020** R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 11 ottobre 2021 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott.ssa Elena Tradii** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **3 marzo 2022**

per il lotto unico alle ore **10.30** 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 156.000,00;

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 **EMIL BANCA Via D'Azeglio n. 59 Bologna,**

IBAN IT13 F070 7202 4110 0000 0709 307

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. Francesca Fontanesi Tel. 051/0828270 Cell. 338/6658075.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*“**Piena Proprietà** di porzione di fabbricato, da cielo a terra, posto in comune di Bentivoglio, in Via San Marina n. 4 composto da appartamento ai piani terra, primo e sottotetto, da un vano ad uso autorimessa al piano terra, con circostante area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva.*

Le unità immobiliari in esame ed oggetto di esecuzione sono inserite all'interno di una ex corte rurale, che è stata oggetto di un intervento di recupero complessivo su tutti i fabbricati presenti.

Tramite un unico accesso carrabile si accede alla corte comune interna (BCNC Subalterno 20 comune a tutti i subalterni presenti all'interno della corte); internamente la presenza di uno stradello ghiaiato permette di accedere alle varie unità immobiliari presenti.”

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:

- che sono escluse dalle parti comuni le aree adibite a posti auto scoperti e distinte con i subalterni da 13 a 18 del foglio 55, mappale 602, catasto fabbricati del Comune di Bentivoglio;
- all'interno della corte comune suddetta insiste un palo dell'illuminazione (la cui area di appoggio è identificata con il sub. 21), manufatto che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di

Bentivoglio in base alla Convenzione Urbanistica di seguito citata, e di cui la società dante causa degli esecutati si è riservata la proprietà, volendosi così costituita ogni servitù o diritto occorrente per effettuare ogni tipo di intervento su detto palo;

- in data 23 marzo 2006 con atto a rogito del Notaio Valeriani di Bologna, Rep.n. 17025, registrato a Bologna in data 4 aprile 2006 al n. 1066 ed ivi trascritto in data 31 marzo 2006 all'art. 12337, è stata stipulata una convenzione edilizia fra la società dante causa degli esecutati ed il Comune di Bentivoglio, ai cui patti si fa riferimento, in particolare all'obbligo di cessione gratuita al Comune del punto luce (sub. 21 suddetto) realizzato sulla strada comunale;
- nell'attuale elaborato planimetrico la corte pertinenziale del bene in oggetto è identificata erroneamente con il sub. 3 in luogo del corretto sub. 23.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Giuseppe Menna depositata nel fascicolo dell'esecuzione: **"In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate difformità in riferimento allo stato legittimo: il locale autorimessa, così come legittimato dai titoli abilitativi del comune di Bentivoglio, risulta trasformato ed utilizzato in totale difformità dai suddetti edilizi, come locale cucina.**

Tale locale risulta completamente inglobato anche a livello impiantistico, con i locali abitativi presenti al piano terra.

L'immobile risulta per cui sprovvisto del locale autorimessa, che dovrebbe necessariamente essere presente all'interno dell'area di sedime del fabbricato.

Al piano terra il locale servizio igienico è difforme per variate dimensioni planimetriche, come anche la finestra ivi presente.

Risulta inoltre presente sul fronte est (fronte principale) un'ampia tettoia in legno con copertura stabile in assito, realizzata in assenza di titoli abilitativi."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto fabbricati del Comune di Bentivoglio (BO)

- Foglio 55, Mappale 602, Sub.23, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 132 mq, Rendita € 387,34 Indirizzo: Via San Marina n. 4/5 Piano T-1-2;
- Foglio 55, Mappale 602, Sub.22, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 20 mq., Superficie Catastale 26 mq, Rendita € 99,16 Indirizzo: Via San Marina n. 4/5 Piano T

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Giuseppe Menna 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 Ing. Giuseppe Menna per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato per il quale "a far data dall'anno 2006 a seguito del rilascio del titolo abilitativo, furono iniziate le opere di ristrutturazione che hanno visto il loro completamento nel febbraio del 2008", agli atti del Comune di Bentivoglio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire per demolizione e fedele ricostruzione rilasciato dal comune di Bentivoglio in data 29/06/2006 n. 8/2006 e successiva variante finale in data 31/01/2008 P.G. 0001675.
- In data 05/02/2008 con P.G. 0001901 è stata comunicata la fine dei lavori.
- Per il fabbricato in oggetto è stata presentata in data 05/02/2008 con P.G. 0001942 la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: **"Si ribadisce che in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate difformità in riferimento allo stato legittimo:**

il locale autorimessa, così come legittimato dai titoli abilitativi del comune di Bentivoglio, risulta trasformato ed utilizzato in totale difformità dai suddetti edilizi, come locale cucina.

Tale locale risulta completamente inglobato anche a livello impiantistico, con i locali abitativi presenti al piano terra.

L'immobile risulta per cui sprovvisto del locale autorimessa, che dovrebbe necessariamente essere presente all'interno dell'area di sedime del fabbricato.

Al piano terra il locale servizio igienico è difforme per variate dimensioni planimetriche, come anche la finestra ivi presente.

Risulta inoltre presente sul fronte est (fronte principale) un'ampia tettoia in legno con copertura stabile in assito, realizzata in assenza di titoli abilitativi.

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati elaborati grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che:

la Sanatoria delle opere compiute all'interno dell'Unità Immobiliare in esame sono riconducibili ad interventi di Ristrutturazione Edilizia, risultando possibile la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, qualora tali opere risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. n. 23/2004.

In tal caso la pratica edilizia in sanatoria, dovrà prevedere la presenza di elaborati grafici di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente dichiarata la data di esecuzione delle opere in difformità oggetto di sanatoria. Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria. L'effettiva possibilità di poter regolarizzare, con una pratica di Sanatoria Edilizia, le opere abusive riguardanti la presenza del locale sottotetto, va verificata in riferimento a quanto consentito dalla norma e in rapporto alla tipologia di intervento ammessa dal RUE sul fabbricato.

Anche in tal caso la pratica di sanatoria dovrà prevedere la presentazione di idonei elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; dovrà provvedersi altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione della pratica, oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri Concessori.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bentivoglio, sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa inoltre che, data l'entità e l'importanza dell'opera stessa, la medesima sarà sottoposta anche alle disposizioni contenute nella Normativa Tecnica sulle Costruzioni (Nuova Normativa Sismica) di cui al Decreto Ministeriale del 14.01.2008 in vigore a partire dal 01.07.2009. Pertanto il progetto a sanatoria richiederà anche l'ottenimento di idonea Autorizzazione Sismica in sanatoria, la quale contemplerà la valutazione della sicurezza statica e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica;

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Associazione dei comuni Reno Galliera, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese 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 "D".

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. Francesca Fontanesi.

Bologna li, 12 novembre 2021.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Tradii

