



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 126/2018 R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott. **Luigi Tinti**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 18 febbraio 2019 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Giovanni Battista Sassoli;

- visto il provvedimento di sostituzione in data 10 dicembre 2019;

- vista la diserzione avutasi in data 21 ottobre 2021;

- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

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

per il lotto unico alle ore **13.10** 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) Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di **Euro 87.400,00**

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 **BPER BANCA, Via Venezian n. 5/a,**

IBAN IT38L0538702426000035074970

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. Chiara Zecchi Tel. 051-271045.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione di due piani fuori terra (piano terra e piano primo, con porzione sottotetto nella parte centrale), suddiviso in n° 4 unità immobiliari (di cui n° 2 unità destinate ad abitazione mentre le altre n° 2 unità sono attualmente allo stato grezzo e utilizzate come depositi di materiale vario), di un piccolo fabbricato a due piani ad uso pollaio/deposito, di un accessorio ad uso silos e dell'area di sedime e cortiliva comune con pozzo. Il tutto sito in Comune di Molinella (Bologna), località Selva Malvezzi, in Via Conserva nn.1-3-5-7.”

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:

piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati - Comune di Molinella (Bologna), Via Conserva:

o **Foglio 159, Map. 24 sub 9, ZC ---, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. Cat. Totale 237 mq (237 mq aree scoperte escluse), Rendita € 599,09, piano T-1.**

o **Foglio 159, Map. 24 sub 8, ZC ---, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Sup. Cat. Totale 47 mq, Rendita € 155,09, piano T-1.**

o **Foglio 159, Map. 24 sub 10, ZC ---, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Sup. Cat. Totale 204 mq (203 mq aree scoperte escluse), Rendita € 711,42, piano T-1.**

Proprietà pro quota dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Molinella (Bologna), Foglio 159, Map. 24 sub 3, BCNC, Via Conserva, piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Andrea Zagni depositata nel fascicolo dell'Esecuzione, l'immobile è da regolarizzare dal punto di vista catastale; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Andrea Zagni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Molinella risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2586 per l'abuso edilizio relativo alla casa colonica sita a Selva Malvezzi - Via Conserva 4.**

Prot. n.4177/86 del 31/05/1986, rilasciata in data 22/03/1990 e ritirata in data 30/07/1990. (All. 6) **STATO LEGITTIMO**

o **Certificato di Abitabilità e/o Agibilità di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n.2586.**

Prot. n.4177/86 rilasciata in data 14/02/1991. (All. 6)

Si specifica che i sopracitati Titoli abilitativi *riguardano il solo fabbricato ad uso civile abitazione.*

I fabbricati ad uso **deposito/pollaio e silos** sono invece **LEGITTIMATI** da:

o **Accatastamento Prot. BO0215144 del 25/06/2007**

Foglio 159 Map. 24 Sub 8. (All. 6).

Il perito stimatore precisa quanto segue: *"il fabbricato ad uso abitativo, compreso il pozzo, di cui agli attuali Subb 9 e 10, dalla visura delle mappe storiche cessate presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna, risulta già esistente alla data del 01-06-1924 (All. 3); i fabbricati ad uso deposito/pollaio e silos risultano invece indicati nelle attuali planimetrie catastali a seguito dell'avvenuta iscrizione al Catasto Fabbricati avvenuto un data 25-06-2007 Protocollo n.BO0215144 per Passaggio all'Urbano di Ex Edifici Rurali."*

Lo stesso perito stimatore afferma inoltre che: "Durante sopralluogo di primo accesso (effettuato il 19-10-2018) è stato eseguito anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Il fabbricato ad uso civile abitazione risulta non conforme al titolo edilizio legittimo (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2586).

Le difformità riscontrate, evidenziate nell'elaborato grafico di comparazione allegato, consistono in:

o Difformità esterne:

- Diversa posizione della porta di accesso ad una unità immobiliare sul lato Sud-Ovest;

- Diversa posizione della porta di accesso al vano tecnico/centrale termica;

- Presenza di superfetazione per accesso diretto dall'alloggio al vano tecnico/centrale termica sul lato Nord-Ovest; tale difformità non risulta sanabile e pertanto sarà necessario il ripristino dello stato preesistente rispetto a quanto rilevato, che sarà posta a totale onere e carico del futuro aggiudicatario. Il costo per la



rimozione/demolizione è attualmente stimato pari ad € 3.000,00, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

o *Difformità interne:*

- *Totale difformità della distribuzione degli spazi interni, sia al piano terra che al piano primo.*

Sono state realizzate n° 4 unità immobiliari, ognuna distribuita su due piani collegati da scale interne indipendenti, con porzioni di sottotetto nella parte centrale accessibili attraverso scale in legno.

- *Inspessimento delle pareti perimetrali al piano primo.*

Si rimanda agli elaborati grafici allegati per una più chiara e dettagliata identificazione (All. 7), dove le unità immobiliari esistenti sono state identificate, per una maggiore chiarezza, con i nn.1-2-3-4.

Si evidenzia che per alcune parti del fabbricato ad uso civile abitazione, in particolare nell'unità immobiliare n° 3 e nel sottotetto, non è stato possibile effettuare rilievi in quanto non accessibili o colme di materiale vario e arredi.

Il fabbricato ad uso deposito/pollaio e l'accessorio ad uso silos risultano conformi al titolo edilizio legittimo (Accatastamento del 25-06-2007).

Si evidenzia che per fabbricato ad uso deposito/pollaio e per l'accessorio ad uso silos è stato eseguito solo un sommario rilievo esterno, poiché internamente non accessibili.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si renderà necessaria la presentazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria (ai sensi dell'art.13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di € 130,00) e delle eventuali sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione (ai sensi dell'art.21 della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 15/2013 e dalla L.R. 12/2017), attualmente, indicativamente, da € 2.000,00 a € 6.000,00.

Sono fatti salvi eventuali aspetti sismici e strutturali delle opere abusive che andranno valutati e conteggiati a parte.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la richiesta dell'adeguamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio con il pagamento dei relativi diritti di segreteria, che attualmente ammontano ad € 50,00 a unità immobiliare.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il successivo deposito di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) ed il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 130,00 €); si evidenzia che tale adempimento è facoltativo nel caso di deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria (art.23-L.R. 15/2013).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali adeguamenti necessari e le successive certificazioni di conformità di tutti gli impianti dovute per la presentazione della SCEA.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali per il Tecnico incaricato alla presentazione dei titoli edilizi e degli adeguamenti catastali come precedentemente descritte.

Tutto quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.”.

*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:

Dalla relazione del custode depositata in data 8 ottobre 2021 risulta che: *"L'immobile è abitato dagli esecutati"*.

Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. *"dispone la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Chiara Zecchi.

Bologna, lì 15 novembre 2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dr. Tinti Luigi



