



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **388/19** R.G.E.

Promossa da:

VELA OBG S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 7 ottobre 2021 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott. Federico Tonelli** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **1° marzo 2022**

per il lotto unico alle ore **12.30** 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 102.000,00;

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 : IT 07U053870240000003486225

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. Rossella Ciurleo Cell. 339/4291166.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà in ragione di 1/1 di porzioni di immobile a destinazione residenziale consistenti in un appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo con annessa cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, ubicati nel Comune di Marzabotto (BO) in piazza Martiri delle Fosse Ardeatine 4”.

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 Marzabotto (BO)

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
37	160	7	-	A2	1	6,5 vani	121/120 mq	537,12	2-S1



37	159	5	-	C6	3	10 mq	10 mq	49,58	T
----	-----	---	---	----	---	-------	-------	-------	---

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Luca Brunamonti, 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 Arch. Luca Brunamonti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Marzabotto (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza edilizia** n. 59/71, domanda prot. n. 5610 del 09/12/1971, rilasciata il 27/12/1971 - Fabbricato di abitazioni civili e negozi in Marzabotto, piazza Martiri Fosse Ardeatine - **Stato legittimo appartamento;**
- **Licenza edilizia** n. 69/72, domanda prot. n. 4451 del 13/09/1972, rilasciata il 20/10/1972 - Fabbricato di abitazioni civili e negozi in Marzabotto, piazza Martiri Fosse Ardeatine (variante alla Licenza 59/71 del 27/12/1971);
- **Licenza edilizia** n. 43/73, domanda prot. n. 5608 del 15/11/1972, rilasciata il 15/06/1973 - Costruzione di garage nell'area cortiliva interna - **Stato legittimo autorimessa;**
- **Licenza edilizia** n. 44/73, domanda del 21/05/1973, rilasciata il 15/06/1973 - Fabbricato di abitazioni civili e negozi in Marzabotto, piazza Martiri Fosse Ardeatine (variante alla destinazione della Licenza 59/71 del 27/12/1971) - **Stato legittimo cantina;**
- **Autorizzazione di abitabilità** rif. pratiche nn, 59/71 e 69/72, rilasciata il 14/07/1973.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'immobile **non è conforme** a quanto legittimato dal titolo edilizio. In particolare si mettono in luce le seguenti difformità:*

- *Alcune differenze nella distribuzione interna (differente disposizione dei tramezzi all'ingresso e nei bagni, alcune imprecisioni grafiche);*
- *Balcone della cucina non presente nei titoli legittimi.*

Per quanto riguarda il balcone si è constatato che pur essendo correttamente rappresentato nell'ultima planimetria catastale agli atti datata 12/11/1989, non compare nei titoli legittimi. Sottolineando che si tratta solo di una valutazione personale dello scrivente, sulla base dell'analisi visiva dello stato di fatto e della documentazione fornita dagli Enti, è presumibile che il balcone sia stato realizzato già in fase di costruzione del fabbricato, quindi agli inizi degli anni '70.

Lo scrivente segnala, a puro titolo informativo, trattandosi di una parte condominiale non oggetto del presente elaborato peritale, di aver visivamente riscontrato una diversa conformazione della scala comune condominiale rispetto a quella rappresentata nei titoli legittimi.

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità nelle misure lineari le quali rientrano nella tolleranza del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e nel D.L. 70/2011.

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 300,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).



L'immobile è **dotato di certificato di abitabilità** risalente al 1973 e facente riferimento alle Licenze edilizie n. 59/71 e n. 69/72 ma non alla n. 43/73 (autorimessa) e alla n. 44/73 (ove è rappresentata l'attuale disposizione delle cantine).

Occorrerà inoltre **aggiornare l'abitabilità** presentando a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA), ai sensi dell'art 23 della L.R. 15/2017, pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 200,00 €).

La planimetria catastale non è conforme a quanto riscontrato in loco durante il rilievo. Oltre a qualche lieve difformità interna, è stata riscontrata un'altezza non corrispondente al piano delle cantine. Sarà necessario presentare a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra elencate.

Tutte 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.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la presenza di lastre di Eternit sulla copertura del fabbricato delle autorimesse. Trattandosi di un'opera di rilevanza condominiale, la rimozione e lo smaltimento andranno concordati con tutti i condomini coinvolti ed autorizzati dal Condominio. Si precisa che la rimozione e lo smaltimento saranno pro-quota, per la parte di competenza, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario. Considerando l'epoca di costruzione, non si può escludere la presenza anche di altre parti in amianto”.

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 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. Rossella Ciurleo.

Casalecchio di Reno li 16 (sedici) novembre 2021 (duemilaventuno)

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Federico Tonelli



