



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **79/17** R.G.E.

Promossa da:

DO BANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Paolo Magnani**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 31 luglio 2020 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- visto da ultimo il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 19 novembre 2021;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno 17 maggio 2022

per il lotto n. 3 alle ore 11.00 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 n. 3 il prezzo base d'asta è di Euro 50.250,00**

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 **la EMIL BANCA via D'Azeglio 59 Bologna**

IBAN IT15 I070 7202 4110 0000 0415 965

di una somma pari al **30%** 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. Domenico Sant'Arcangelo Tel. 051/0412213.

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*“**Complesso immobiliare** posto in Comune di **Sasso Marconi**, via Mongardino n.14, composto da **due fabbricati al “grezzo”** (di cui uno quasi completamente demolito e nello stato di “rudere”) con aree pertinenziali in proprietà esclusiva e contigui appezzamenti di terreno agricolo. Il tutto così costituito: un fabbricato da cielo a terra (allo stato grezzo e completamente privo di impianti e di chiusure) ad uso abitativo disposto sui piani terra e primo tra loro collegati tramite scala interna, con accesso diretto al piano primo da scala esterna, con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva; rudere di altro fabbricato da cielo a terra (allo stato attuale quasi completamente demolito), originariamente ad uso magazzino, con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva; appezzamenti di terreno di natura seminativo, seminativo arborato, vigneto e bosco ceduo, di natura collinare, privi di fabbricati tutti incolti ed allo stato di abbandono”.*

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 Sasso Marconi:

· foglio **45**, mappale **440** sub. **3** (area di accesso graffata a mappale 441 sub. 6 e mappale 440 sub. 4), mappale **440** sub. **4** (cantina graffata a mappale 441 sub. 6 e mappale 440 sub. 3) e mappale **441** sub. **6**



(abitazione graffata a mappale 440 subb. 3 e 4), **tra loro graffati**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale totale 213 m2 e totale escluse aree scoperte 213 m2, Rendita Euro 1.058,74, via Mongardino piano T-1;

- foglio **45**, mappale **440** sub. **5**, Categoria area urbana, Consistenza 234 m2, via Mongardino piano T;
- foglio **45**, mappale **440** sub. **6**, Categoria area urbana, Consistenza 44 m2, via Mongardino piano 1;
- foglio **45**, mappale **441** sub. **7**, bene comune non censibile, via Mongardino piano 1;

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi:

- foglio **45**, mappale **440**, ente urbano, Superficie are 02 ca 62;
- foglio **45**, mappale **441**, ente urbano, Superficie are 01 ca 62.

Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi:

- foglio **45**, mappale **449** sub. **1** (magazzino) e mappale **449** sub. **2** (area cortiliva), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 31 m2, Superficie Catastale totale 55 m2, Rendita Euro 147,29, via Mongardino n.14 piano S1-T.

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi:

- foglio **45**, mappale **449**, ente urbano, a. 02 ca. 21.5

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi:

- foglio **45**, mappale **168**, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 11 ca 48, Reddito Dominicale Euro 3,26 Reddito Agrario Euro 3,56;
- foglio **45**, mappale **169**, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie are 08 ca 44, Reddito Dominicale Euro 0,57 Reddito Agrario Euro 0,13;
- foglio **45**, mappale **170**, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 09 ca 20, Reddito Dominicale Euro 2,61 Reddito Agrario Euro 2,85;
- foglio **45**, mappale **176**, Qualità vigneto, Classe 1, Superficie are 08 ca 90, Reddito Dominicale Euro 12,41 Reddito Agrario Euro 7,35;
- foglio **45**, mappale **177**, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 44 ca 40, Reddito Dominicale Euro 12,61 Reddito Agrario Euro 13,76;
- foglio **45**, mappale **426**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 28 ca 76, Reddito Dominicale Euro 8,91 Reddito Agrario Euro 8,91;
- foglio **45**, mappale **429**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 00 ca 68, Reddito Dominicale Euro 0,21 Reddito Agrario Euro 0,21;
- foglio **45**, mappale **430**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 02 ca 23, Reddito Dominicale Euro 0,69 Reddito Agrario Euro 0,69;
- foglio **45**, mappale **434**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 00 ca 36, Reddito Dominicale Euro 0,11 Reddito Agrario Euro 0,11;
- foglio **45**, mappale **436**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 00 ca 09, Reddito Dominicale Euro 0,03 Reddito Agrario Euro 0,03;
- foglio **45**, mappale **442**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 12 ca 25, Reddito Dominicale Euro 3,80 Reddito Agrario Euro 3,80;
- foglio **45**, mappale **444**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 03 ca 33, Reddito Dominicale Euro 1,03 Reddito Agrario Euro 1,03;
- foglio **45**, mappale **446**, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie are 33 ca 72, Reddito Dominicale Euro 2,26 Reddito Agrario Euro 0,52;
- foglio **45**, mappale **447**, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie are 04 ca 74, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,07.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini,



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. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Sasso Marconi risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n.98/c112 rilasciata dal comune di Sasso Marconi il 13/09/1998 prot.n. 25811;
- domanda di concessione in sanatoria in data 10/12/2004;
- richiesta di "valutazione preventiva" p.g. n. 8989 in data 24/06/2016 per demolizione di fabbricato e ricostruzione con traslazione del sedime.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Con riferimento allo stato di avanzamento lavori dell'immobile ad uso abitativo e alla verifica dello stato di fatto dei luoghi, effettuata nel corso di due sopralluoghi in data 10 gennaio e 7 marzo 2019, e la comparazione di quanto rilevato e quanto legittimato, ha evidenziato la non conformità allo stato autorizzato nell'ambito dell'ultimo titolo abilitativo depositato (sanatoria in data 10/12/2004) con la specifica che le opere sono state comunque interrotte allo stato di avanzamento delle opere al grezzo.*

L'area con il fabbricato risulta attualmente in stato di abbandono, alcune parti del fabbricato risultano utilizzate dal proprietario limitrofo per il deposito di attrezzi ed il ricovero delle piante.

In riferimento a quanto sopra esposto, occorre procedere alla predisposizione di un nuovo titolo edilizio (possibilmente una segnalazione certificata di Inizio Attività S.C.I.A. a completamento e/o a sanatoria in base a preventivo puntuale riscontro con Tecnico del Comune), corredato di tutte le predisposizioni occorrenti ai fini del prosieguo dell'iter edificatorio e del completamento, in conformità ai titoli edilizi presentati in Comune e, in ogni caso, in conformità alle normative urbanistico-edilizie vigenti.

Sarà a totale onere e cura dell'aggiudicatario effettuare quanto necessario ai fini del completamento dell'opera e in adempimento a tutto quanto prescritto e vigente all'attualità, compreso l'aggiornamento dello stato delle consistenze catastali con la generazione degli opportuni nuovi subalterni a definizione delle nuove unità immobiliari in esito all'intervento di nuova costruzione, e l'acquisizione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (CCEA) per la definitiva legittimità d'utilizzo."

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.**

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 13 maggio 2021 risulta che *"il lotto n. 3 è non abitato e non occupato."*

Si precisa che con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto *"la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione"*.

Bologna lì 27 dicembre 2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Paolo Magnani

