



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 322/16 R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott. Veronesi Francesco**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 novembre 2021 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- vista la diserzione avutasi in data 28 aprile 2022,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**11 ottobre 2022**

**per il lotto unico ad ore 12.10**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 67.500,00**

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 MONTE DEI PASCHI DI SIENA P.zza dei Tribunali n. 6 Bologna,**

**IBAN**

**IT 17 H 01030 02432 0000 10473995**

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) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- 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.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) 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°.

10) 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.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Barbara Lunghini Tel. 051/272046.**

**LOTTO UNICO**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*“All'esame è un'abitazione indipendente cielo-terra sviluppata ai piani terra e primo, in un vecchio fabbricato storico di edilizia povera, sito nel centro storico di San Pietro in Casale, in via Matteotti n.134. Stante all'atto di vendita del 05.05.1994 a ministero notaio dr. Giuseppe Montalti di Bologna, ---, la proprietà comprende anche l'area cortiliva distinta dal mappale 263 (...) con tanto di pozzo comune, gravata da diritti di passaggio, pedonale e carraio a favore di terzi.”*

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 San Pietro in Casale

foglio **56** - mappale **160**:

- sub **6** graffato con il sub **11** - piano T-1 - categoria A/3 - classe 3° - vani 6,5 - superficie catastale mq.134 - rendita Euro 292,06 - via Matteotti n.134;
- sub **10** - piano T - categoria C/6 - classe 3° - mq. 11 - superficie catastale mq.12 - rendita Euro 58,51 - via Matteotti snc.

Catasto terreni del Comune di San Pietro in Casale

- Foglio **56** mappale **263** quale ente urbano di mq. 186 privo di rendita.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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 Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967: *“Il comune di San Pietro in Casale, salvo errori ed omissioni, non ha prodotto alcun titolo che riguarda il bene in esame. Pertanto la legittimità è inevitabilmente riconducibile alle planimetrie catastali vigenti del 08.03.1994 prot. 23422-23423 quali uniche piante esistenti che rappresentano l'immobile, in quanto la cosiddetta busta con le vecchie planimetrie d'impianto (del 1939 o successive) è stata smarrita.”*

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“L'immobile rispetto alle planimetrie catastali del 1994 presenta le seguenti difformità edilizie.*

#### Piano terra

- L'autorimessa sub 10 catastale è stata accorpata all'abitazione e trasformata in bagno; il portone d'accesso è stato trasformato in finestra; il collegamento ha prodotto l'apertura di una porta su muro portante di cm. 15 (problema strutturale anti-sismico);
- apertura di un portale di circa mt. 2,00 su muro portante che divide l'attuale soggiorno con la cucina (problema strutturale anti-sismico);
- i vani hanno cambiato destinazione con particolare riferimento alla cantina che è diventata cucina;
- alcuni muri esterni indicati con spessore cm. 30 in realtà hanno spessore cm.15.

#### Piano primo

- Non si sono accertate particolari difformità, se non qualche dente/lesena non indicata ecc.



Si precisa che la scala di collegamento tra il piano terra e primo non è a norma in quanto i gradini sono alti circa cm.21. Inoltre i numero dei gradini sono difformi rispetto alla planimetria catastale.

#### Corte esterna

- Sul mappale 263 è stato realizzata abusivamente una tettoia in ferro di dimensioni circa mt. 2,50 x 6,00, posta in confine con la corte mappale 36 di altra proprietà.

L'immobile nel suo complesso **non è pertanto urbanisticamente conforme**, per le difformità sopra riportate, **nonchè privo del certificato di abitabilità/agibilità.**

Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. **A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia.**"

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 abitativa dell'immobile all'attuale stato di occupazione dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Barbara Lunghini.

Bologna li **10 MAG. 2022**

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Veronesi Francesco

