



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **225/2019** R.G.E.

Promossa da:

TORI RICCARDO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott. Maurizio Gullà**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 settembre 2020 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.

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni in data 23 agosto 2022,

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

14 febbraio 2023

per il lotto unico ad ore 11.00

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 23.000,00;**

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna, IBAN,**

IT22 P070 7202 4110 0000 0432 542

di una somma pari al **40%** 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.
- 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. Daniela Cioffi cell. 375 5638743.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di villetta a schiera costituita da un appartamento con sviluppo al piano rialzato



e seminterrato con annesso vano ad uso autorimessa al seminterrato ed area cortiliva retrostante in proprietà esclusiva. Completa la proprietà la **quota indivisa di ½** di cantina ubicata al piano interrato. Sito in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), Via delle Cavanicce n. 15.

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.

Immobile gravato da domanda giudiziale di accertamento di diritti reali, relativa ai soli subb. 42 e 46, trascritta in data 10 luglio 2007 al n. 23569 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

➤ **Foglio 29 particella 338 sub. 45**, cat. A/3, cl. 3, vani 4 R.C.278,89, indirizzo Via Cavanicce 15, piano T-S1, (variazione del 13/03/2007 prot. n. BO0111021 in atti dal 13/03/2007 dichiarazione di porzione di U.I.(n. 4697.1/2007)). Annotazioni trattasi di porzione di unità di fatto unica con quella di foglio 29 part. 46 – deriva dalla divisione (per fini fiscali) operata d'ufficio del sub. 41.

➤ **Foglio 29, particella 338, sub. 42**, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 15, superficie catastale 18 mq., R.C. Euro 63,52, indirizzo Via Cavanicce 15, piano S1 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Quota di ½ di comproprietà:

➤ **Foglio 29, particella 338, sub. 46**, cat. C/2, cl. 1, consistenza 44 mq., R.C.131 ,80, indirizzo Via Cavanicce 15, piano S2 (variazione del 13/03/2007 protocollo n. BO0111021 in atti dal 13/03/2007 dichiarazione di porzione di unità immobiliare (n. 4697.1/2007). Annotazioni bene comune censibile comune ai sub. 38 e 45 – trattasi di porzione di u.i.u. di fatto unita con quella di foglio 29 part. 338 sub. 45 – deriva dalla divisione (per fini fiscali) operata d'ufficio del sub. 41.

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

1. Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune Di Castiglione dei Pepoli (Bo) in data 2 Agosto 1991 n. 5751 relativa alla costruzione di due fabbricati adiacenti costituiti da villette a schiera;
2. Voltura della sopracitata concessione del 31 ottobre 1991;
3. Concessione edilizia in variante in data 27 Settembre 1993 n.6108;
4. Concessione edilizia in variante in data 21 marzo 1995 n.6261;
5. Concessione edilizia in variante in data 23 dicembre 1996 n. 6485 che riguarda il frazionamento in due unità immobiliari.
6. Denuncia di inizio attività del 7 ottobre 2004 prot. 8437 a completamento della concessione 6485, relativa al recupero del sottotetto a servizio del sub. 38 non oggetto di pignoramento oltre ad altre opere interne;
7. Permesso di costruire in sanatoria del 24/05/2006 prot 7319/06 – relativo alla creazione dell'interrato
8. Richiesta di agibilità del 30/08/2006 prot. 7627.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato sono state riscontrate diverse difformità interne.*

In particolare le opere di cui alla concessione edilizia n. 6485 del 1996 che riguardava il frazionamento in due unità immobiliari non sono mai state completate.

In particolare manca la costruzione di un muro divisorio nell'autorimessa e la modifica di una finestra in porta al piano rialzato così da avere un accesso diretto all'unità immobiliare identificata con il sub. 38 che oggi accede attraverso un disimpegno.

Le suddette opere si riferiscono ad un titolo edilizio scaduto pertanto sarà onere a cura e spese dell'aggiudicatario in accordo con la proprietà del sub. 38 non oggetto di procedura esecutiva risolvere



tale questione mediante l'eventuale riattivazione della pratica edilizia a completamento o decidere di non dare seguito a tali lavori e darne comunicazione al Comune.

Inoltre bisognerà provvedere alla demolizione delle opere abusive di pavimentazione in legno così come descritte nella sopracitata sentenza.

Risolta la questione si avverte che si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.”

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 "E".

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 21 gennaio 2021 risulta che: *"L'immobile non è e non è mai stato abitato."*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Daniela Cioffi.

Bologna lì 12 settembre 2022

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Maurizio Gullà

