



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **322/2021 R.G.E.**

Promossa da:

TORNITURA SUD SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 4 luglio 2022 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Bersani Iacopo**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

31 gennaio 2023

per il lotto unico ad ore **12.00**

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 146.000,00

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 Monte dei Paschi di Siena - Piazza dei Tribunali, 6 Bologna, IBAN**

IT46Y0103002432000010567914

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 del lotto messo 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. Silvia Codato Tel. 051/273669.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano da cielo a terra, ad uso civile abitazione, costituita da un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo, con annessa corte in proprietà esclusiva al piano terra, il tutto posto in Comune di San Pietro in Casale (Bo), via Ponticelli n.451 (sul posto civ. n.531).

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno confinanti con l'unità immobiliare e corte in proprietà esclusiva (Sub.14), posti in comune di San Pietro in Casale (BO), Via Ponticelli.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 59:

-Mapp.53 Sub.14, Cat.A/2, Cl.U, vani 8,5, piano T-1, Sup. Cat.mq.171,Totale escluse aree scoperte mq.162, Rendita Euro 965,77, via Ponticelli n.451 (appartamento e corte esclusiva).

L'area cortiliva e di sedime dell'intero fabbricato risulta censita al Catasto Terreni del Comune sopraccitato al:

Foglio 59, Mappale 53, Ente Urbano di are 32 ca 23

Catasto Terreni del Comune di San Pietro in Casale:

Foglio 59

	Qualità	Classe	Superficie	Deuz.	Reddito
Mapp. 220	SEMIN ARBOR	1	are 04 ca 92	BA1b	RD Euro 6,38 RA Euro 3,30
Mapp. 223	SEMIN ARBOR	1	are 00 ca 93	BA1b	RD Euro 1,21 RA Euro 0,62

Sup. Catastale complessiva Mq.585,00.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Stefano Masotti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza di costruzione** Prot. N.252, rilasciata in data 17 gennaio 1970, riguardante l'ampliamento di un fabbricato rurale per ricavarvi singoli vani;
- **Licenza di costruzione** Prot. N.1683 rilasciata in data 12 marzo 1971, riguardante l'ampliamento di due fabbricati rurali prefabbricati;
- **Domande di Condono Edilizio** presentate in data 30 giugno 1986 al PG n.ri 6471 - 6473- 6474 e 6475 concessione edilizia in sanatoria N.816 del 29 aprile 2002 prot. N.5339;
- **Permesso di Costruire** Pratica 108/2008 SN Prot.n.12794 del 27 agosto 2008, Permesso di Costruire per recupero parziale di porzione di fabbricato e servizi con cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione via Ponticelli;



- **Comunicazione di Inizio Lavori al Comune di San Pietro in Casale** Prot. N.14365 del 23/09/2008;
NB. A seguito di ricerca fatta presso il Comune di San Pietro in Casale Ufficio Pratiche Edilizie, non risulta data la fine lavori a seguito del Permesso di Costruire e non è presente la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità per la porzione di fabbricato ed annessi oggetto della presente relazione.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo eseguito dal c.t.u. è stata riscontrata la **non corrispondenza** dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nell'ultimo titolo legittimato.*

Da una verifica sommaria tra lo stato visionato ed i progetti depositati in comune si sono evidenziate molteplici difformità esterne ed interne in specifico:

Al piano terra si è riscontrata la realizzazione di una veranda abusiva, coperta sui due lati dell'unità immobiliare, costruita interamente in legno con pareti vetrate infissi apribili, finestre dotate di zanzariere. Inoltre si evidenziano due accessi dall'esterno con porte finestre ed è presente una pavimentazione a terra con piastrelle effetto cubetti di porfido. All'interno della veranda chiusa è stato creato un piccolo locale a destinazione lavanderia.

Per il manto di copertura della veranda lo scrivente ritiene in via principale di escludere la presenza di lastre di cemento amianto come manto di copertura, ma sulla esatta natura delle lastre di copertura della veranda lascia all'aggiudicatario la verifica e di conseguenza l'onere dello smaltimento a ditte specializzate con il conferimento in discarica specializzata delle lastre stesse e della struttura.

Nell'area cortiliva di esclusiva proprietà e parte nell'appezzamento di terreno agricolo sono state realizzate abusivamente tre costruzioni in legno ancorate a terra con coperture per ricovero attrezzi ed altre funzioni.

Inoltre è presente un muro di confine con la proprietà adiacente creato abusivamente da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nella porzione di fabbricato abitativo sono state effettuate diverse modifiche alla distribuzione interna a favore di uno spazio interno più ampio, demolendo anche pareti portanti, modificando l'accesso al vano scala in direzione del piano primo.

Al piano primo si evidenzia la chiusura di parete in confine con altra unità immobiliare, sicuramente un errore di rappresentazione grafica.

Si sono rilevati ispessimenti e riduzioni dei pilastri lungo le pareti perimetrali al piano, rispetto a quanto concessionato.

Di conseguenza le tettoie e la veranda chiusa andranno demolite, così come il muro di divisione tra le due unità immobiliari nell'area cortiliva.

A seguito di prima verifica con l'ufficio tecnico del comune di appartenenza per quanto riguarda la veranda è permessa solo la realizzazione di un pergolato delle dimensioni massime di mq. 15,00, mentre da una prima indagine potrà essere mantenuta la pavimentazione della veranda con la creazione di nuovo dei pozzetti di scolo delle acque reflue.

Per quanto riguarda le modifiche riscontrate all'interno dell'unità immobiliare potranno essere oggetto di pratica edilizia del tipo SCIA a Sanatoria con oblazione non inferiore a Euro 2.000,00 a firma di un tecnico abilitato oltre a diritti segreteria, con spese a carico dell'aggiudicatario, oltre ad autorizzazione sismica dal momento che le modifiche interne hanno comportato la demolizione di pareti portanti rispetto al progetto licenziato

Tutte le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

A seguito di quanto sopra scritto ed evidenziato lo scrivente nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, a causa dell'impossibilità di definire esattamente i costi della



regolarizzazione urbanistico/edilizia con il ripristino allo stato licenziato per le opere abusive, e della verifica sismica e se necessaria sanatoria strutturale, oltre alla demolizione della verande e delle tettoie, nella determinazione del più probabile valore di mercato a metro quadrato ha applicato un abbattimento del valore a metro quadrato di circa un 20% tenuto in debito conto quanto sopra descritto.”

Ai sensi della vigente normativa edilizia gli immobili oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenziano 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 “F”.

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 10 maggio 2022 risulta che: “L'immobile risulta occupato senza titolo.”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Silvia Codato**

Calderara di Reno (BO) lì 21 settembre 2022

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Bersani Iacopo



Io sottoscritto Iacopo Bersani, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in Calderara di Reno, quale professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 322/21 R.G.E., lotti unico Tribunale di Bologna, ai sensi del comma 9 bis dell'art. 16 bis del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179 convertito con modificazioni dell'art. 1 comma 1 della L. 17 dicembre 2012 n. 221 e s.m.i., attesto che la presente copia analogica, esente da imposta di bollo ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, redatta su supporto cartaceo composta di tre fogli per cinque facciate scritte, estratta con modalità telematiche, è conforme al corrispondente atto di me Notaio, quale ausiliario del Giudice, contenuto nel relativo fascicolo informatico.

Calderara di Reno (BO), ventuno settembre duemilaventidue

