



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 216/21 R.G.E.

Promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Orlandoni Marco**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 16 maggio 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.

- vista la diserzione avutasi in data 3 novembre 2022,

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

2 MARZO 2023

per il lotto unico ad ore 10.30

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 84.000,00**

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

IT43Z0103002432000010559989

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.
- 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. Marco Santarcangelo Tel. 051/0412213.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di una porzione di fabbricato destinata ad uso residenziale, costituita da un appartamento, posto al piano primo con accesso indipendente da scala esterna comune e balcone di proprietà esclusiva. Composto da sala, cucina, disimpegno, bagno e tre camere da letto oltre ad una Autorimessa al piano terra. I beni sono siti, nel Comune di Valsamoggia (BO), in Via Bortolani, 775 (catastalmente 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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia:

- Foglio 42, Particella 177, Subalterno 9 Categoria A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale Totale 119 mq – Totale escluse aree scoperte: 117 mq. - Rendita Euro 340,86 - VIA BORTOLANI N. 15 Piano I;
- Foglio 42, Particella 177, Subalterno 3 Categoria C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE - Classe 3 - Consistenza 16 metri quadri – Rendita Euro 79,33 – VIA BORTOLANI N. 15 Piano T;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Lucia Occhialini, 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:

Il perito stimatore arch. Lucia Occhialini per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: "*Nell' Atto di compravendita a ministero del Notaio in Bologna (BO), Rep. n. del 19/04/2005 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 27/04/2005 al numero di registro generale e numero di registro particolare si legge "Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistico-edilizia, i signori e ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me ammoniti e consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano e attestano: - che le opere relative alla costruzione del fabbricato oggetto del presente atto, nella sua originaria consistenza, sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967. – in relazione ad interventi edilizi successivi è stata presentata al comune di Savigno (BO) domanda in sanatoria in data 30 aprile 1986 P.G. 2137 in seguito alla quale lo stesso comune ha rilasciato concessione edilizia a sanatoria in data 7 marzo 1992 Garantiscono pertanto i venditori la piena rispondenza degli enti immobiliari alienati ai canoni urbanistici vigenti."*

Provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crespellano (Valsamoggia):

1. **Licenza di costruzione n. 491/72** - richiesta il 27/06/1972 con P.G. 2442 al Comune di Savigno da per il riammodernamento del fabbricato sito in Ca' dei Fabbri via di Tolè. Rilasciata il 24/10/1972. Il 22/05/1973 con Prot n. 1697 viene presentato anche un progetto per la recinzione esterna del lotto. Lavori terminati nel 1973 e rilasciata **abitabilità il 15/04/1980** su domanda di del 3 luglio 1973 prot. n. 2116 (riferita alla Licenza di costruzione n. 491/72).
2. **Concessione edilizia a sanatoria n. 280 P.G. 2137/86** per realizzazione di autorimessa; opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso al piano terra; varianti estetiche a fabbricato residenziale e **n. 281 P.G. 2138/86** per opere di cambio di destinazione d'uso da servizio a magazzino SIP. Entrambe richieste al Comune di Savigno il 30 aprile 1986 e rilasciate il 07/03/1992.
3. **Concessione Edilizia n. 1445 del 18/07/1991** richiesta da e per costruzione nuovo fabbricato ad **uso garage** in aderenza a fabbricato ad uso civile abitazione esistente e

successiva Variante in corso d'opera del 29/07/1992 inizio lavori 15/10/1991. Riguarda immobile non oggetto di pignoramento anche se di proprietà degli Esecutati.

*L'attuale edificio è quindi il risultato di una ristrutturazione effettuata nel 1972 e terminata nel 1973 su un edificio rurale in pietra e mattoni a destinazione residenza e magazzino, di due piani fuori terra. Nulla è stato fornito dal Comune alla scrivente CTU relativamente al fabbricato originario suddetto, la cui epoca di costruzione si presume sia degli anni 1940-'50, come da dichiarazione del tecnico che ha presentato la Licenza di costruzione n. 491/72. **Pertanto, la data di costruzione dei beni è anteriore al 1° settembre 1967.***

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica relativamente ai beni oggetto di procedura.

Alla luce di quanto suddetto, la scrivente effettua la verifica della conformità edilizia dei beni oggetto della presente perizia con gli elaborati grafici allegati alle Concessioni edilizie a sanatoria 280 e 281, che risultano i medesimi, entrambe rilasciate il 07/03/1992. A seguito di comparazione tra lo stato legittimato di cui sopra e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità. Le più rilevanti riguardano lo spessore dei muri perimetrali, il balcone dell'appartamento che risulta più largo rispetto a quello autorizzato. Tale balcone è inoltre stato coperto e chiuso ai lati senza autorizzazione. Nel soggiorno è stato installato un camino a legna in muratura non autorizzato. Nell'autorimessa è stata rilevata una nicchia non autorizzata. Anche nelle parti comuni sono presenti alcune difformità fra le quali la larghezza della scala in ferro che è più larga di quella dichiarata.

Si rimanda all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione.

Le difformità suddette, sono riconducibili ad opere di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 21.10.2004, procedere alla Sanatoria o alla legittimazione della difformità mediante la predisposizione di CILA o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allegando, oltre agli elaborati di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria.

La scrivente ritiene tuttavia doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dalla Scrivente, dell'effettiva possibilità e/o necessità di sanatoria riguardo le incongruenze sopra descritte, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

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:

Dalla relazione del custode depositata in data 5 gennaio 2021: *“Detto immobile risulta occupato da uno dei due soggetti esecutati e dal suo nucleo familiare”*.

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

Bologna li _____

18/11/2021

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Orlandoni Marco

