



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **16/2020** R.G.E.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott. Paolo Tavalazzi**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 24 maggio 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 2 marzo 2023,

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

20 giugno 2023

per il lotto n. 1 alle ore 10.10

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 n. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 56.100,00;**

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 BPER, Via Venezian n. 5/A Bologna,**

IBAN IT50 Z053 8702 4000 0000 3305197

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. IVG (Istituto vendite giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO N. 1



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà dei Soggetti Esecutati di:

- *porzione di fabbricato residenziale con accesso indipendente da area cortiliva pertinenziale parzialmente recintata costituito da piano terra (soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio e terrazzo), piano primo (corridoio, n. 3 camere, bagno), piano secondo (corridoio, n. 3 camere, bagno) collegati da una scala interna oltre a un piano interrato (cantina-deposito) con accesso indipendente esterno dall'area cortiliva pertinenziale;*

- *fabbricato accessorio ad uso legnaia al piano terra e deposito al piano primo oltre che piccola porzione di terreno (Particella 178);*

- *appezzamenti di terreni (Particelle 169, 170) attualmente con destinazione a prato;*

Il tutto posto in Comune di Loiano, Via delle Lastre n. 14, località Anconella.”

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 Terreni del Comune di Loiano:

o Foglio **14**, Particella **169**, Sub -, Qualità Area Fab Dm, Consistenza 36 centiare;

o Foglio **14**, Particella **170**, Sub -, Qualità Area Fab Dm, Consistenza 44 centiare;

o Foglio **14**, Particella **176**, Sub -, Qualità Prato Classe 1, Consistenza 52 centiare, Reddito dominicale € 0,13, Reddito agrario € 0,11;

o Foglio **14**, Particella **177**, Sub -, Qualità Area Urbana, Consistenza 36 centiare;

o Foglio **14**, Particella **178**, Sub -, Qualità Fabbricato rurale, Consistenza 47 centiare;

o Foglio **14**, Particella **207**, Sub **1**, Qualità Proz. Rur FP, Consistenza 0;

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano:

o Foglio **14**, Particella **207**, Sub **2**, Categoria A/6 Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 48 mq., Rendita € 74,37, Piano T-1-2, Indirizzo: Frazione Anconella n. 51;

o Foglio **14**, Particella **208**, Sub -, Categoria – Classe -, Consistenza -, Superficie catastale -, Rendita -, Piano T- Bene Comune Non Censibile, Indirizzo: Via delle Lastre snc.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Andrea Zagni, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre che: **ogni aggiornamento catastale è “A totale onere e carico del futuro aggiudicatario”**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Andrea Zagni per l'immobile oggetto di trasferimento: *“Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano risulta quanto segue:*

SITUAZIONE URBANISTICA. *Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n 02/2021 rilasciato il 03/02/2021 Prot. n. 2021/0000849 (All. 10), i beni oggetto di pignoramento hanno le seguenti destinazioni urbanistiche (estratto):*

o *Immobili distinti al Foglio 14 Mapp. 169, 170, 176, 177, 178, 207:*

Regolamento Urbanistico Edilizio vigente

- *Ambiti urbani storici (Art. 36 RUE)*

Foglio 14, Mapp. 169



Foglio 14, Mapp. 170
Foglio 14, Mapp. 176
Foglio 14, Mapp. 177
Foglio 14, Mapp. 178
Foglio 14, Mapp. 207
- AS_1, Tessuti urbani storici (art.36 del RUE)

Foglio 14, Mapp. 170
Foglio 14, Mapp. 176
Foglio 14, Mapp. 177
Foglio 14, Mapp. 169
Foglio 14, Mapp. 207
Foglio 14, Mapp. 178
- M, Infrastrutture viarie e ferroviarie (art.65 del RUE)

Foglio 14, Mapp. 176
Foglio 14, Mapp. 177
- ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art.50 del RUE)

Foglio 14, Mapp. 170
Foglio 14, Mapp. 169
- Omissis

Piano Strutturale Comunale vigente
- *Ambiti urbani storici (Art. 16 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 177
Foglio 14, Mapp. 178
Foglio 14, Mapp. 169
Foglio 14, Mapp. 170
Foglio 14, Mapp. 176
Foglio 14, Mapp. 207
- Omissis
- ARP - Ambiti agricoli di interesse paesaggistico (Art. 29 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 170
Foglio 14, Mapp. 169
- *Edifici di interesse Storico-Architettonico e/o Testimoniale-RCB- Restauro e risanamento Conservativo di tipo B (Art. 18 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 207
- Omissis
- *Edifici di interesse Storico-Architettonico e/o Testimoniale-Restauro e risanamento Conservativo di tipo C (Art. 18 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 178
- *Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (Art.67 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 169
Foglio 14, Mapp. 170
- *Connettivo ecologico diffuso (Art. 34.3 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 169
Foglio 14, Mapp. 176
Foglio 14, Mapp. 177



Foglio 14, Mapp. 207

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 178

- Omissis

- Omissis

- Omissis

- *B -U.I.E. da sottoporre a verifica-Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art.59 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 178

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 177

Foglio 14, Mapp. 207

Foglio 14, Mapp. 169

.....

Foglio 14, Mapp. 176

- Omissis

- *Unità di paesaggio - Udp n.4: Loiano (Art. 32 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 177

Foglio 14, Mapp. 178

Foglio 14, Mapp. 207

Foglio 14, Mapp. 176

- Omissis

- *Vincolo Idrogeologico (Art.51 del PSC)*

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio 14, Mapp. 170. ”.

Come attestato dal perito stimatore Arch. Andrea Zagni per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **Autorizzazione** a eseguire lavori di manutenzione straordinaria per ri.

Pratica n. 82 - Prot. 2835 del 18/06/1983 rilasciata il 27/06/1983.

2. **Concessione di Costruzione** per “*Muro di sostegno all’Anconella*”.

Pratica n. 696 - Prot. 4098 del 20/09/1983 rilasciata il 25/10/1983.

3. **Autorizzazione** a eseguire lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento di due solai in c.a. e laterizio.

Pratica n. 94 - Prot. 27 del 03/01/1984

4. **Concessione di Costruzione** per “*Ristrutturazione di fabbricato all’Anconella*”.

Pratica n. 727 - Prot. 368 del 13/04/1984. **STATO LEGITTIMO**

5. **Autorizzazione Edilizia** per “*Sostituzione manto di copertura nel piccolo accessorio in Anconella*”.

Pratica n. 283 - Prot. 4774 del 17/09/1986 rilasciata il 29/10/1986

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “**STATO LEGITTIMO**

*I beni oggetto di procedura, dalla verifica della documentazione depositata presso all’Ufficio Tecnico del Comune di Loiano e resa disponibile a seguito dell’Istanza di Accesso agli Atti, risultano attualmente **privi di abitabilità e agibilità**. A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, sarà possibile ottenerla a seguito*



di deposito di idoneo titolo edilizio oltre che all'esecuzione degli adempimenti necessari al momento della richiesta.

Accertamento della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 20/02/2021) è stato eseguito anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nei titoli edilizi legittimi.

Nell'**abitazione**, sono state riscontrate difformità rispetto al titolo edilizio legittimo (Concessione di Costruzione per "Ristrutturazione di fabbricato all'Anconella" Pratica n. 727 - Prot. 368 del 13/04/1984), consistenti in:

- pareti perimetrali di spessore maggiore;
- alcune aperture hanno dimensioni diverse;
- diversa posizione delle tramezzature interne;
- diversa conformazione della scala di accesso al piano terra;
- balcone di dimensioni maggiori;
- piano interrato di maggiore superficie e conformazione.

Il tutto è evidenziato nell'elaborato grafico di comparazione allegato (All. 5).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si renderà necessario la predisposizione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di **idoneo Titolo Edilizio a sanatoria**, (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente compresi tra € 120,00 e € 280,00) e delle eventuali sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 15/2013 e dalla L.R. 12/2017), attualmente comprese tra € 2.000,00 e € 10.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'aggiornamento degli immobili presso l'Agenzia del Territorio oltre che il pagamento dei relativi diritti di segreteria.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il successivo deposito di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) ed il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente pari ad € 130,00); si evidenzia che tale adempimento è attualmente facoltativo nel caso di deposito di Titoli Edilizi a sanatoria (art. 23-L.R.15/2013).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali adeguamenti necessari e le successive certificazioni di conformità di tutti gli impianti dovute per la presentazione della SCEA.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali, indicativamente stimate tra € 4.000,00 e € 7.000,00, dovute al Professionista incaricato per la predisposizione di tutte le pratiche e per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione delle difformità rilevate, in conformità alle vigenti normative e disposizioni o in vigore al momento della presentazione.

Nota sui Materiali pericolosi per la salute

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento saranno a totale onere e carico del futuro 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:

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 catastale



dell'immobile, all'attuale stato di occupazione, ritenute le condotte del debitore non in contrasto con i vincoli che la legge pone a suo carico dispone la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. IVG (**Istituto vendite giudiziarie**).

Bologna lì

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Paolo Tavalazzi

