



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **30/2023** R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 29 gennaio 2023 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. Alberto Parisio**

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

6 giugno 2024

per il lotto unico ad 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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 61.000,00

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 IT76 Z070 7202 4110 0000 0735 900**

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. Iacopo Annese tel. 0542/25915.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 19 dicembre 2023)

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale posto nel Comune di Valsamoggia (BO), frazione di Savigno, ubicato in via Anzella n. 868/A, indicato nel catasto fabbricati come via Montevecchio n. 868/A,



nella località Ca' di Zanna; trattasi di appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su tre livelli, edificio a torre, composto da: soggiorno con angolo cottura al piano terra, una camera con bagno al piano primo, con sovrastante camera al secondo ed ultimo livello sottotetto, tutto collegato da scale interne di proprietà esclusiva.

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.

Il perito stimato nel paragrafo "**vincoli e oneri**" precisa quanto segue: *"La strada privata da cui si accede al borgo dalla strada Comunale è gestita e mantenuta dagli abitanti del borgo, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione. Viene specificato che il nucleo abitativo è composto da n. 7 proprietari, compresa l'unità esaminata. Non c'è un amministratore di condominio che gestisce il borgo. Alcune delle unità vengono abitate saltuariamente in quanto usate come seconde case. Per quanto concerne la strada privata sono state reperite alcune informazioni tramite l'arch. -/- che conosce bene il borgo, inoltre è stata fornita da lui una scrittura privata, redatta nel 1967, relativa a questo argomento.*

Dopo la frana di maggio, dell'anno corrente (era il 2023), i proprietari residenti delle unità immobiliari (attualmente n. 4) hanno sostenuto per la sistemazione provvisoria e precaria della strada una spesa di circa € 18.000,00; è stato chiesto per tale spesa ristoro alla Protezione Civile e ottenuti già € 12.000,00.

Con urgenza, per la sistemazione definitiva del tratto stradale occorre procedere con la redazione di un progetto complessivo di ripristino di gran parte del tracciato con interventi molto più importanti e costosi che dovranno essere sostenuti da tutti i proprietari (anche non residenti) sia degli immobili che dei terreni, si suppone siano circa n. 9.

Per procedere con la suddetta operazione a gennaio 2024 verrà convocato un incontro tra tutti i soggetti interessati. Tale incontro è finalizzato sia a capire quali sono tutti i soggetti interessati che per creare una realtà "giuridica" tipo consorzio privato e/o condominio per la ricostruzione e gestione della strada e aree comuni. Viene allegata, alla presente relazione, la mail dove l'arch. -/- che ha descritto alla sottoscritta la situazione contingente della strada e la scrittura privata riguardante il percorso per giungere al borgo."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia (BO), sezione di Savigno al Foglio 10, Particella 78, Subalterno 4, piano T, 1, 2, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 91 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita catastale € 133,76.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Bernardetta Ascani, 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. Bernardetta Ascani per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Valsamoggia (BO), località Savigno, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

01- Prot. 1875 del 18/03/1995 - Art. 26 Legge 28/02/85 n.47, relativo ad opere interne;

02 - Prot. 3448 del 19/05/2009 pratica 1096 S - D.I.A. in Sanatoria (denuncia, inizio, attività) per ristrutturazione edilizia con frazionamento da una a due unità immobiliari residenziali dell'immobile in via Anzella 868/A. All'interno del titolo edilizio c'è la richiesta del certificato di conformità edilizia e di Agibilità, sotto citata. All'interno del titolo edilizio ci sono numerose integrazioni tra cui l'integrazione documentale del 4 luglio 2009 prot. 4662, citata nell'atto di provenienza.



03 - Prot. 615 del 29/01/2011 - richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art.21 Legge Regionale n.31/2002 e successive modifiche ed integrazioni. In data 27/03/2010 prot.2006 è stata presentata al Comune di Savigno un'istanza per l'ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità corredata di tutta la documentazione richiesta e lo stesso Comune, con lettera del 29/01/2011 prot. 615, ha comunicato la completezza della documentazione.

Viene specificato che è stato richiesto al Comune di Valsamoggia (BO) anche la concessione edilizia prot. n.799, con rilascio da parte del Comune il 06/05/1993, relativa alla ristrutturazione apportata al fabbricato, citata a pag. 8 dell'atto di provenienza del bene ma non fornita alla scrivente. Visto che quest'ultimo titolo non è stato mostrato alla sottoscritta il Comune ha inviato comunicazione, tramite pec, giustificandosi che in questo momento il titolo non è stato reperito.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“In occasione della consultazione dei documenti pervenuti dall'archivio dal Comune di Valsamoggia (BO), frazione di Savigno, è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato le varie parti del fabbricato (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e parallelamente sono state compiute visite, nel mese di ottobre 2023, nell'unità immobiliare oggetto del pignoramento. Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:*

Tra le difformità si segnala che nello stato dei luoghi risulta quanto segue:

- piano terra -

- la porta d'ingresso risulta leggermente spostata sulla muratura a confine con l'esterno,
- la nicchia a confine con l'altra proprietà, lato destro rispetto all'entrata principale, risulta meno profonda rispetto a quanto rappresentato in pianta,
- l'ambiente soggiorno cucina appare leggermente più profondo, di qualche centimetro, rispetto a quanto rappresentato in planimetria,
- sul posto è stata rilevata un'altezza di 2.68 ml e non 2.70 ml come rappresentato in planimetria;

- piano primo -

- la finestra verso nord risulta spostata sulla muratura esterna e più stretta all'interno rispetto che all'esterno,
- la scala, che proviene dal piano terra, sul posto è stata rilevata con un gradino in più,
- la scala, che sale al piano secondo, sul posto è stata rilevata con un gradino in più,
- la porta del bagno risulta spostata sulla muratura interna,
- sul posto è stato rilevato un fuori squadra a sfavore dell'unità confinante verso destra,
- la finestra del bagno risulta più stretta all'interno rispetto che all'esterno;

- piano secondo -

- la finestra verso nord risulta spostata sulla muratura esterna e più stretta all'interno rispetto che all'esterno,
- l'ambiente risulta leggermente più largo sul lato corto della scala,
- sono stati realizzati dei mobili d'arredo in cartongesso.

Per regolarizzare dette opere non legittime, realizzate in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, occorrerà redigere una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria (applicazione della L.R. 23/2004 art.17 bis, comma 2) con il pagamento di un'oblazione non inferiore ad € 2.000,00. La sanatoria implica il pagamento di una sanzione, una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del c.p., per la conformità. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere medesime.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza e igienico sanitaria.



Per quanto riguarda le difformità strutturali alcune possono essere considerate non rilevanti per la pubblica incolumità (D.G.R 2272/2016), mentre altre vengono considerate rilevanti, tra cui la modifica o spostamento di porte su muri portanti, variazioni su parti portanti verticali o orizzontali dell'edificio che dovranno essere valutate determinando l'epoca della realizzazione dell'abuso (se l'intervento è stato eseguito prima o dopo la data del 23/10/2005) e pertanto andranno fatte le opportune verifiche strutturali per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica (L.R. 19/2008 art. 19-22, D.P.R. 380/2000).

Le sopraccitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Valsamoggia (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio del nuovo titolo edilizio di S.C.I.A. a sanatoria da parte del Comune di Valsamoggia (BO), sulle porzioni di edificio in oggetto, dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico dell'aggiudicatario, (viene ritenuta improbabile quest'ultima ipotesi).

È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia (BO), al fine di accertare la possibilità di sanare il bene ed adempiere alla regolarizzazione del bene rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Una volta regolarizzato l'immobile presso il Comune andrà aggiornata anche la planimetria catastale con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato oltre alle spese per i diritti catastali, il tutto a cura del futuro acquirente.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica - edilizia catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, 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 24 gennaio 2024 risulta che: "L'immobile è attualmente libero, nella disponibilità dell'esecutato."

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

Bologna (BO), lì 2 (due) febbraio 2024 (duemilaventiquattro).

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Alberto Parisio

