



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **126/2021** R.G.E.

Promossa da:

CECCAROLI LUCA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rosanna Di Gesu**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 21 marzo 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 1° febbraio 2024,

fissa 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 10.30

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 16.050,00**

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

IBAN IT22E0707202411000000712177

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. Sala Laura Tel 051/333984 cell. 333/6003060.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato urbano, da terra a tetto, con piccola corte esclusiva di proprietà posto in Comune di Castiglione dei Pepoli (Bo), Frazione Baragazza, via



Cà de Bravi n.13 (già 485).

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 Castiglione dei Pepoli, **Foglio 36:**

Particella 301, Sub.1 graffiato con il Sub. 2 via Cà Dei Bravi n.485, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl.3 vani 8,5 superficie catastale Tot.mq.173 totale escluse aree scoperte mq.173, Rendita Catastale Euro 425,82.

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato risulta distinta al Catasto Terreni del comune sopraccitato al Foglio 36 Particella 301 ente urbano di area 124 mq.

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

-Autorizzazione n.92/1992 rilasciata il 17 agosto 1992, riguardante la sostituzione del manto di copertura, gronde e rifacimento intonaco esterno e tinteggiatura;

-Autorizzazione n.272/1993 rilasciata il 12 agosto 1993, riguardante interventi di manutenzione straordinaria sul fabbricato (foglio 36 mappale301); manutenzione straordinaria per la realizzazione di una recinzione esterna (inizio lavori 23 maggio 1993);

- Comunicazione di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 8 comma 7 D.L.310 del 26/07/1995) **n.315/1995, del 21 settembre 1995**, le opere consistono nel rifacimento dei pavimenti, rifacimento rivestimenti rifacimento parziale intonaci interni, rifacimento parziale impianto idrico, elettrico sostituzione porte ecc.).

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.2269/2008 del 13 settembre 2008

Relativa alla manutenzione straordinaria, rifacimento copertura.

Non risulta presente nessuna Abitabilità del fabbricato o Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo di primo accesso eseguito il 16 novembre 2021, è stato eseguito anche un rilievo sommario, la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi è stata eseguita solo con la planimetria catastale non essendo presenti negli archivi del comune di appartenenza, nessun elaborato planimetrico dell'intera porzione di fabbricato in oggetto, probabilmente fabbricato rurale esistente ante 1942 costituito al Catasto Fabbricati solo in data 06/05/1993.*

Le difformità riscontrate, vista la difficoltà di eseguire un rilievo puntuale e preciso, soprattutto al piano seminterrato (terra catastale) causa il pessimo stato d'uso e di manutenzione in cui versano gli ambienti con materiali sparsi nei locali in completo abbandono, si possono riassumere in:

Piano terra (primo catastale)

-Presenza al piano terra (primo catastale) di una tettoia che collega l'edificio principale con la cantina (ex seccatoio), che non è rappresentata nella planimetria catastale ma che risulta presente nella documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia Autorizzazione manutenzione straordinaria n.92/1992, presente negli archivi comunali;

-Altezza interna piano terra di ml.2,38-2,40 difforme da quanto evidenziato nella planimetria catastale ml.2,50;

-Diversa distribuzione degli ambienti dovuta allo spostamento di alcuni tramezzi di divisione, chiusura nel locale cucina di una nicchia e creazione di un camino.

Creazione di un ripostiglio-sottoscala mediante spallette in muratura;

Per quanto riguarda le finestre sembrano quelle originarie ma di difficile valutazione.

Piano primo (secondo catastale)

-L'altezza interna piano primo (secondo catastale), è di ml.2,70- difforme da quanto evidenziato nella planimetria catastale ml.2,75, rientra nelle tolleranze del 2%;

Modiche interne del tramezzo in una camera.



Piano seminterrato (terra catastale)

Detto piano è in pessimo stato d'uso e di conservazione, da un rilievo sommario risulta in parte rispondente alla planimetria catastale, mentre per un locale cantina con accesso indipendente non collegato agli altri locali, è stata aperta una finestra ed una porta. Detto locale un tempo seccatoio di altezza dichiarata nella planimetria catastale di ml.3,85 risulta diviso da un solaio tale da formare due ambienti con altezze inferiori uno con accesso dal piano seminterrato (terra catastale) ed uno con accesso dal piano terra (primo catastale).

*

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo nel fabbricato rientrano in quelle sanabili nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, quelle non sanabili comportano il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la regolarità del manufatto edilizio, dovrà essere eseguito un rilievo esatto e puntuale dell'unità abitativa con evidenziazione delle altezze, dovrà essere eseguita una Scia a Sanatoria con eventuali sanzioni amministrative non inferiori ad euro 2.000,00 stabilite dallo Sportello Unico per l'Edilizia al momento della presentazione della pratica.

In considerazione di quanto sopra riscontrato, non potendo dichiarare con certezza la data di ultimazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente ritiene che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche necessarie per la verifica di conformità dell'immobile alle normative vigenti, per gli eventuali progetti di adeguamento, per le pratiche edilizie e per la realizzazione delle eventuali opere di adeguamento alle normative vigenti, dal punto di vista sismico, igienico-sanitario ed impiantistico.

*Come prima specificato per la sanatoria delle opere interne ed esterne) sarà possibile presentare una S.C.I.A. a Sanatoria al Comune di Castiglione dei Pepoli per l'**ammissibilità della Sanatoria** subordinata alla verifica del rispetto delle normative urbanistiche/edilizie per detta zona di cui fa parte il bene (sismica, di sicurezza, dei requisiti igienico-sanitari, vincoli paesaggistici e idrologici ecc).*

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario ,incaricato per la presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria e la richiesta della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità) che asseveri la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, collaudo statico se necessario, accatastamento, protocollo dell'avvenuto deposito degli impianti e tutta la documentazione richiesta nell'apposita modulistica regionale.

Per quanto riguarda la creazione nel locale seccatoio di due ambienti e la tettoia che collega detto locale all'abitazione dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Non potendo la procedura quantificare esattamente i costi se non in modo approssimato, ricordando inoltre che qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal comune (oltre ad autorizzazione sismica se necessaria) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, la scrivente nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, ha tenuto conto per quanto possibile, nell'abbattimento del bene anche delle opere difformi, della pratica di sanatoria e relative oblazioni che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne o del ripristino allo stato legittimo.

Le persone interessate potranno sempre recarsi presso il comune di Castiglione dei Pepoli per una verifica puntuale di quanto sopra indicato ed alla luce dello strumento urbanistico vigente al momento della vendita all'asta."

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 **abitativa dell'immobile** all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**".

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

Bologna lì 6 febbraio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rosanna Di Gesu

Io sottoscritta Dott.ssa Rosanna Di Gesu Notaio in Porretta Terme, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.

F.to ROSANNA DI GESU - Notaio

