



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva n. **187/2023** R.G.E.

Promossa da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC nella sua qualità di procuratore della società CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 giugno 2024 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 dottor **MARCO ORLANDONI**

iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., con studio in Piazza Trento e Trieste n. 2/2 fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

29 ottobre 2024

per il lotto unico ad ore 11.30

La vendita si terrà 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 seguenti. In particolare:

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 130.000,00

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

BPER BANCA, Via Giacomo Venezian n. 1, Bologna,
IBAN IT 89 H 05387 02400 000004021872



di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione. Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. suindicata, la cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita**. La cauzione verrà ritenuta valida ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita su conto corrente della procedura.

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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale della C.C.I.A.A., il tutto come espressamente evidenziato nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III comma 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 C.T.U. 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 comma 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 Unico 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.

12) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.intribunale.net;

- Che il presente avviso di vendita è stato redatto in conformità a quanto evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. in cui al punto 1) della pagina 2 è riportato quanto segue: *“Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato “A” della perizia del perito stimatore che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente ordinanza le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U. annessi al presente provvedimento con lo stesso allegato “A”;*

- **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 www.intribunale.net.**

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.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di villetta del tipo “a schiera” sita nel Comune di **Galliera (BO), Località San Vincenzo, Via Costruttori di Pace n. 26**, con sviluppo ai piani terra, primo e sottotetto non abitabile oltre a piccola corte esclusiva ed infine posto auto scoperto. L'intera sezione edificata è costituita al piano terra da soggiorno-pranzo ed annessa cucina, (urbanisticamente e catastalmente ripostiglio/lavanderia) contigua autorimessa e bagno/lavanderia ed infine piccola corte esclusiva e posto auto scoperto; al piano primo è costituita da una camera da letto a tipologia matrimoniale, una camera da letto a tipologia singola dotata di balcone, un bagno debitamente disimpegnato ed infine un piccolo ripostiglio; al piano secondo si rileva un unico ampio locale sottotetto non abitabile. Il bene insiste su un lotto di terreno avente andamento plani-altimetrico piuttosto regolare ed è sito in Comune di Galliera (BO), Località San Vincenzo, Via Costruttori



di Pace n. 26 (catastalmente Via Cantelli Guido n. SNC). L'accesso all'alloggio avviene sia usufruendo dell'accesso carrabile a servizio dell'autorimessa sia usufruendo della piccola corte 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, 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 della procedura. In particolare, come evidenziato nel titolo di provenienza a rogito Notaio Dott. Piero Peirano del 13 settembre 2011, rep. n. 31801/11426, risulta trascritta Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Galliera con atto a rogito medesimo Notaio Dott. Piero Peirano in data 25 marzo 2003, rep. n. 5228, registrato a Bologna in data 4 aprile 2003 al n. 1131, trascritta a Bologna in data 24 aprile 2003 al n. 13344 particolare.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Galliera:

- **foglio 47, mappale 867 sub 8 graffiato con il mappale 867 sub. 9**, VIA CANTELLI GUIDO n. SNC, piano T, categoria A/7, classe 1, vani 5, R.C.E. 413,17 (abitazione in villino e corte esclusiva).

- **foglio 47, mappale 867 sub 10**, VIA CANTELLI GUIDO n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 18, R.C.E. 62,28 (autorimessa).

- **foglio 47, mappale 867 sub 3**, VIA CANTELLI GUIDO n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 13, R.C.E. 38,27 (posto auto scoperto).

Si precisa che è compresa la comproprietà pro-quota del terreno attiguo destinato a corselli di accesso e aree di parcheggio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Galliera con il **foglio 47, mappale 867 sub 1**, VIA CANTELLI GUIDO n. SNC, piano T (B.C.N.C. comune ai subalterni 2, 3, 4, 7, 10 et 13)

In confine con: muri perimetrali, parti comuni ed altre proprietà (confini indicati dal perito stimatore).

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore Geom. David Govoni:

a) La toponomastica corretta è Via Costruttori di Pace n. 26 e non Via Cantelli Guido n. SNC; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

b) *“Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l’Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare che le unità immobiliari oggetto della presente procedura, sono state oggetto di interventi di modifiche interne realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo che, sebbene si presume non comportino una diversa consistenza catastale né una variazione del classamento delle unità Immobiliari, necessitano comunque di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie catastali. Tali variazioni non sono state denunciate all’Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell’aggiudicatario. La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., a cui andrà aggiunta l’eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione da porsi a cura e spese dell’aggiudicatario”.*

c) 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Galliera (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 12/2003 Prot. N. 12115 rilasciato in data 20/08/2003, per la Nuova Costruzione di tre villette con tipologia “a schiera”; D.I.A. n. 42/2004 P.G. n. 13390 presentata in data 16/09/2004, per Variante in Corso d’Opera al Permesso di Costruire n. 12/2003; Richiesta Certificato di Conformità Edilizia n. 17/2004 P.G. n. 15455 presentato in data 25/10/2004, tacitamente accolto ai sensi



dell' Art. 22 comma 6 L.R. 31/2002. Come espressamente evidenziato dal perito stimatore: *“Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati verbali di accertamento di violazione urbanistica. Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Galliera (BO), sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, sono state accertate numerose difformità realizzate parte in fase di realizzazione dell'immobile e parte in fase successiva. Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla presente relazione, le difformità rilevate sono le seguenti: al piano terra i tramezzi delimitanti i previsti locali lavanderia, disimpegno e ripostiglio, risultano demoliti ed in loro vece è stata realizzata una cucina ed infine all'interno del locale autorimessa è stato creato un ulteriore vano adibito a bagno/lavanderia; al piano primo il locale bagno è stato ingrandito, inglobando parte della superficie del contiguo vano ripostiglio. In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all'allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Ristrutturazione edilizia 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 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria 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, ponendo tali incombenze a cura e spese dell'aggiudicatario. Lo Scrivente ritiene infine doveroso evidenziare che, qualora le difformità rilevate siano in contrasto con la Normativa vigente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tali incombenze 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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo “D”.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore *“Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo”.*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Nella relazione di Primo Accesso del custode Avv. SILVIA CODATO depositata agli atti della procedura e datata 12 marzo 2024, è stato espressamente evidenziato quanto segue:



Stato dei luoghi e perizia estimativa:

L'accesso veniva effettuato con la sola documentazione presente agli atti, venivano rinvenuti dei beni mobili all'interno dell'unità abitativa che risultava allo stato non abitata.

Stato di occupazione:

L'immobile non è occupato e non gravano contratti di locazione.

L'immobile in oggetto, a seguito della sua aggiudicazione e dell'emissione del decreto di trasferimento sarà trasferito libero da persone e/o cose.

Nell'ulteriore relazione del custode depositata in data 18 marzo 2024 è stato espressamente evidenziato quanto segue: "*L'immobile non è occupato e non gravano contratti di locazione*".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. SILVIA CODATO, Tel. 051/273669.**

Bologna li 8 luglio 2024

II NOTAIO DELEGATO
Dott. Marco Orlandoni

