



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. **5903/2023** R.G.

Promossa da:

RAVALDI CRISELLE

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza emessa in data 9 novembre 2023 con la quale il Giudice Istruttore ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c..

Visto il successivo provvedimento del medesimo Giudice in data 6 marzo 2024.

Visto l'ulteriore provvedimento del medesimo Giudice in data 23 settembre 2024.

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 divisionale suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

12 DICEMBRE 2024
per il lotto unico ad ore 11.00

La vendita si terrà in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna**.

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura divisionale 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 280.000,00.

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



N. 3371556

presso

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

IBAN IT970053870240000003371556

conto corrente intestato alla sottostante procedura esecutiva n. 474/2019 R.G.E.

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione. Si precisa che 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 sul 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..

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 Istruttore.

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 Istruttore 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 Istruttore nell'ordinanza di delega in cui al punto 1) della pagina 1 è riportato quanto segue: *“Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato “A” della perizia del CTU 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 all'ausiliario delegato ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG) di Bologna, 051/453155.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato cielo-terra, adibito a civile abitazione, posto in Comune di **Valsamoggia, Località Crespellano, Frazione “Calcara”, Via Castellaccio**, costituito da una villetta, con accesso al civico n.ro 13/C, formata da un appartamento distribuito ai piani terreno e primo, con annessi vani ad uso soffitta al piano secondo (sottotetto) ed autorimessa al piano terra, oltre a porzione di area cortiliva di pertinenza 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 della procedura.

In particolare risultano le seguenti trascrizioni:

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** stipulato con il Comune di Crespellano con atto a rogito del Notaio Cesare Natali di Bologna in data 20 luglio 2000 al rep. 41099, trascritto a Bologna in data 14 settembre 2000 al reg. part. 30149 (riguardante beni in maggior consistenza);
- **SERVITU' PASSIVA** di attraversamento per fognature, fino al raggiungimento del collettore comunale, nonché per condutture, anche interrato, di luce, acqua, gas e telefono, costituita con atto a rogito del Notaio Claudio Viapiana di Bologna in data 5 settembre 2000 al rep. 21830, trascritto a Bologna in data 29 settembre 2000 al reg. part. 31217 (riguardante beni in maggior consistenza);
- **SERVITU' PASSIVA** di fognatura costituita con atto a Rogito del Notaio Angelo Pini Bentivoglio di Modena in data 19 ottobre 2000 al rep. 30107, trascritto a Bologna in data 10 novembre 2000 al reg. part. 35174 (riguardante beni in maggior consistenza);
- **CONVENZIONE URBANISTICA** di attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata di comparto stipulata con il Comune di Crespellano con atto a rogito del Notaio Valeria Barbieri di Maranello in data 16 marzo 2005 al rep. 11774, trascritta a Bologna in data 7 aprile 2005 al reg. part. 11962 (riguardante beni in maggior consistenza);
- **CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata con il Comune di Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3057, trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33301, contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi a locazione a termine;
- **CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata con il Comune di Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3058, trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33302, contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi a locazione a termine.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia, Sezione Crespellano:

- **foglio 16, mappale 198 sub 1**, VIA CASTELLACCIO n. 13, piano T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 8,0, R.C.E. 991,60.
- **foglio 16, mappale 198 sub 2**, VIA CASTELLACCIO n. 13, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 30, R.C.E. 131,70.

L'area di sedime su cui sorgono i fabbricati (principale e accessorio) e la corte circostante sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia, Sezione Crespellano:

- **foglio 16, mappale 198**, Ente Urbano di mq 677.

In confine con: ragion i Bertoni, parti comuni da più lati, salvo altri (confini indicati dal perito stimatore).

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Valsamoggia (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:



- PERMESSO DI COSTRUIRE in data 20/07/2005 prot.n.15867 P.U.T. n.26/C2005, volturato in data 02/02/2006 prot.n.2562 (opere di urbanizzazione primaria);
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.n.9779 del 30/04/2005 (approvata con prot.n.2083 del 27/01/2006) volturata in data 02/02/2006 prot.n.2562 (accesso carraio di cantiere);
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.n.5899 del 15/03/2006 (variante al progetto delle opere di urbanizzazione primaria);
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.n.7468 del 06/04/2006 (recinzioni, muri di cinta e cancellate);
- PERMESSO DI COSTRUIRE in data 09/08/2006 prot.n.16484 P.U.T. n.38/C2006 (opere di urbanizzazione primaria);
- PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Crespellano in data 10-10-2007 Prot.n.21224 P.U.T. n.273/2007 (per la costruzione del fabbricato);
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' in data 18/06/2008 prot.n.14744 pratica U.T.n.273/2007 (varianti in corso d'opera);
- CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' Prot.n.16912 del 12/07/2008.

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore in perizia: ***“Si è rilevato, dall’accesso agli atti presso il Comune di Valsamoggia (loc. Crespellano), che la richiesta di “conformità edilizia ed agibilità” Prot.n.16912 del 12/07/2008 da un esame istruttorio dell’Amministrazione tecnica Comunale è risultata carente della seguente documentazione: 1) Copia della autorizzazione allo scarico o domanda di allacciamento alla pubblica fognatura; 2) Collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione. Per tali motivi si è disposta l’interruzione dei termini per il rilascio di certificato di conformità ed agibilità. Essendo trascorsi oltre 90 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, la pratica è decaduta ed archiviata. Sarà onere dell’aggiudicatario presentare una nuova richiesta in Comune, completa della documentazione necessaria; la richiesta comporterà una spesa relativa al deposito dei documenti elencati ed alle sanzioni amministrative attualmente non quantificabili. Da quanto legittimato e quanto rilevato in loco, sono emerse delle difformità per quanto riguarda la destinazione illegittima del piano sottotetto, destinato a “soffitta” dove invece attualmente è presente una cucina ed un bagno, con relativa manomissione dell’impianto di riscaldamento e dell’impianto a gas, che risultano modificati e non a norma. Si è inoltre rilevato una difformità delle altezze interne relative al piano sottotetto che incidono sull’aumento di volumetria dell’immobile. Il recupero della superficie accessoria del sottotetto è previsto dal Regolamento Edilizio Comunale in quanto previsto per gli immobili costruiti ante 2013, mentre l’aumento della volumetria del tetto comporterà il deposito di una SCIA in sanatoria, ed il calcolo della sanzione amministrativa comprensiva anche degli oneri di costruzione ed urbanizzazione, quantificabili solo a fronte del deposito formale della richiesta, da parte di un tecnico abilitato. Sarà infine necessario depositare un catastale aggiornato, sollevando ai sensi dell’art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura da ogni spesa relativa alla regolarizzazione dell’immobile. Si specifica che il supporto grafico degli elaborati allegati ai titoli rilasciati risultano scarsi di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleti. L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni”***.

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 “E”.



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 da ogni responsabilità al riguardo”*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla perizia estimativa, redatta dal perito Arch. Antonella Bodenizza in data 10 gennaio 2024 e depositata agli atti della procedura, l'immobile risulta occupato.

Maggiori informazioni riguardo all'attuale stato occupazione dell'immobile verranno fornite solo ed esclusivamente **dall'ausiliario delegato ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG) di Bologna, 051/453155.**

In ogni caso si evidenzia che sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Bologna li 28 ottobre 2024

Il NOTAIO DELEGATO
Dott. Marco Orlandoni

