



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 109/2017 R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI BOLOGNA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 24/09/2018 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Federico Tonelli e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **28 marzo 2019**

per il lotto unico alle ore **12.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nell'Aula Tassinari, Municipio di Bologna, Piazza Maggiore;
2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 80.000,00

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

IT53 J070 7202 4110 0000 0408 854

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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- 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.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98:

a) nel sito internet www.intribunale.net sia inserita l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;

b) che sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione almeno tre volte, in settimane diverse, sul Corriere della Sera, nel periodo intercorrente almeno tra il 75° ed il 15° giorno antecedenti la data di vendita.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato l'Avv. GUERRA ANDREA, tel. 051/0567968 - cell. 328/4757505.

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2° dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di una porzione di fabbricato posta nel Comune di Medicina (BO) in Via San Vitale Ovest n.5455/I, costituita da un **appartamento** al piano primo senza ascensore composto da: soggiorno-pranzo, due camere, due bagni (di cui uno con accesso da una camera) e disimpegno, oltre a balcone con accesso dal soggiorno.”

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 Medicina (BO):

-Foglio **130** - Map. **303** - Sub. **5** - Cat. **A/3**, Classe 3, Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq – Rendita euro 351,19 - Via San Vitale Ovest N.5455 I – piano 1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Alessio Curci, 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 Ing. Alessio Curci per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Medicina (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Rilascio di Concessione Edilizia n. 00/066 in data 01/07/2000** vista la domanda presentata in data 01/02/2000 al Prot. 00/01582 per “*Nuova Costruzione edifici ad uso residenziale in via San Vitale Ovest*”;



- Rilascio di Concessione Edilizia n. 01/095 in data 28/11/2001 vista la domanda presentata in data 16/11/2001 al Prot. 01/17502 per “variante in corso d’opera conc.66/2000”; si evidenzia che, seppur in variante al titolo abilitativo principale, gli elaborati grafici allegati alla presente pratica non rappresentano interventi edilizi per il fabbricato che ospita l’unità immobiliare oggetto di perizia;
- **Richiesta di proroga alla Concessione Edilizia n. 00/066 con domanda Prot. 9818/03 del 14/07/2003 e successiva Proroga pg. 0009994 del 17/07/2003;**
- **Denuncia di Inizio Attività pg. 0011087 del 30/07/2004** quale variante in corso d’opera alla C. E. 01/095 rilasciata in data 28/11/2001.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Secondo quanto riportato e visionato durante l’accesso agli atti, l’ultima pratica edilizia che costituisce lo stato legittimo di riferimento, ovvero la Denuncia di Inizio Attività pg. 0011087 del 30/07/2004, risulta essere priva di fine lavori e scaduta nei termini, e pertanto mancante di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità (si evidenzia a tal proposito una richiesta di abitabilità parziale di cui al Prot. 16063 del 19/10/2001 di seguito archiviata su richiesta della proprietà con comunicazione di cui al Prot. 17295 del 13/11/2001).

Durante il sopralluogo l’immobile è risultato completamente arredato e pertanto non facilmente rilevabile.

*Nel confronto fra lo stato legittimante (elaborato grafico allegato alla **Denuncia di Inizio Attività di cui al Prot. 0011087 del 30/07/2004**) e lo stato rilevato, sono emerse alcune **difformità** riconducibili alla diversa o successiva realizzazione di interventi nel corso degli anni o al mancato aggiornamento degli elaborati grafici a chiusura dei lavori, in particolare:*

- *Diversa posizione per infissi esterni;*
- *Diversa posizione e larghezza per aperture interne;*
- *Mancata realizzazione di spalletta muraria in bagno;*
- *Realizzazione di spallette murarie nei locali soggiorno e camera da letto principale;*
- *Realizzazione di controsoffitti parziali nei locali soggiorno e camera da letto principale;*
- *Realizzazione di controsoffitto con altezza inferiore a 2.40m nel disimpegno;*
- *Realizzazione di tettoia a parziale copertura del balcone con struttura lignea ancorata su parapetto.*

Il controsoffitto del disimpegno dovrà essere rimosso non potendo essere legittimato in quanto è stata rilevata una altezza inferiore ai minimi di legge.

La tettoia realizzata per la copertura del balcone risulta sanabile esclusivamente previo verifica del rispetto della normativa vigente (vedasi ad esempio il rispetto della potenzialità residua, della verifica sulle distanze dai confini, le necessarie verifiche tecniche e strutturali e quanto altro imposto dal regolamento comunale e dalla normativa sovraordinata).

Per le difformità sopra elencate, ad esclusione del controsoffitto del disimpegno e premesso quanto riportato per le verifiche preliminari sulla tettoia, si evidenzia che risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la regolarizzazione amministrativa con adeguata pratica edilizia che, allo stato, risulta essere un Permesso di Costruire in Sanatoria (a chiusura dei lavori oggetto dell’ultima pratica legittima) ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i, che prevede il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia e comunque non inferiore a 2.000,00 euro, oltre al pagamento di diritti di segreteria comunali, di eventuali oneri legati alle difformità, delle spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione tecnica asseverata necessaria a corredo della pratica (vedasi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di competenza sismica per gli interventi di natura strutturale, quanto di competenza impiantistica/energetica o per l’ottenimento di pareri dagli uffici competenti), da parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 2.000,00 ai € 7.000,00.

Nel caso in cui il futuro acquirente provvedesse alla demolizione della tettoia ed al ripristino dello stato legittimato del balcone, la pratica in sanatoria risulterebbe essere una S.C.I.A. in Sanatoria (a chiusura dei lavori oggetto dell’ultima pratica legittima) ai sensi della L.R. 23/2004 con le oblazioni, pagamenti ed oneri (economici ed amministrativi) già descritti per il caso del Permesso di costruire in Sanatoria.



Relativamente alle diverse altezze interne rilevate, a fronte di una scarsità di informazioni dimensionali riportate negli elaborati grafici dell'ultimo stato legittimo, è in carico della parte acquirente la verifica e la sanatoria di eventuali difformità.

Rimane inoltre a carico della parte acquirente verificare la possibilità di applicazione dell'art. 19-BIS L.R. N. 23/2004 sulle "tolleranze esecutive" secondo cui, come chiarito nella circolare 2018.0410371 del 05/06/2018, le difformità "di cui ai commi 1-bis e 1-ter... devono essere rappresentate dal tecnico progettista nell'ambito della asseverazione della legittimità dello stato di fatto degli immobili, in occasione della successiva presentazione di istanza di permesso di costruire, SCIA o CILA per eseguire nuovi interventi edilizi e nel caso di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA) senza la realizzazione di lavori, per unità immobiliari prive di tale attestazione."

Si evidenzia che il bene oggetto di perizia è privo di Certificato Di Conformità Edilizi ed Agibilità e che la presentazione del titolo è a carico del futuro acquirente, il quale, in fase di richiesta di abitabilità, dovrà provvedere alla verifica dello stato di fatto ed alla presenza dei requisiti minimi per il soddisfacimento dei parametri richiesti, ovvero in caso contrario, alla verifica della sussistenza di interventi per l'adeguamento dell'immobile al fine dell'ottenimento dell'abitabilità al momento della richiesta secondo la normativa vigente (vedasi a titolo esemplificativo il soddisfacimento dei requisiti illuminino-ventilanti e degli spazi minimi).

Quanto riportato non esclude la possibilità per il futuro acquirente di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale sanatoria (edilizia e sismica) per le parti comuni del fabbricato ed in generale a quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'edificio e del lotto di intervento come da concessione depositata. È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile e la sanatoria con pagamento di oblazione e presentazione di documentazione tecnica asseverata in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, a seguito di accertamento di tutte le difformità riscontrate, anche non incluse nel precedente elenco, e di ottenimento dei pareri necessari dagli enti preposti."

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 "F".

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 risulta che l'immobile è occupato dal debitore esecutato e famiglia.

Si precisa che con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto "la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione".

Casalecchio di Reno, li 26 dicembre 2018

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Federico Tonelli

