



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **147/17** R.G.E.

Promossa da:

LINK FINANZIARIA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott.ssa Nicoletta Tossani**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 1° ottobre 2018 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista la Circolare integrativa in tema di applicazione della sospensiva ex art. 54 ter Legge 20 aprile 2020 n. 27 del Giudice dell'Esecuzione in data 2 gennaio 2021;
- visto da ultimo la comunicazione di fissazione di nuova udienza di vendita depositata da me Notaio in data 18 gennaio 2021;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **4 novembre 2021**

per il lotto unico alle ore **10.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo presso la "SALA DELLA TRASLAZIONE", in **Piazza San Domenico 13, Bologna o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;**
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 29.532,00;**
- 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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

**IBAN IT22V0538702426000035075687**

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 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.

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) sia predisposta bozza dell'avviso di vendita, per estratto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che il notaio delegato provvederà, controfirmandolo, a caricare nel fascicolo telematico e a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).
- b) sia inserita nel sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net) 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;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Simona Lelli tel. 051/272747 cell. 335/5858325.**

## LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Malalbergo, Frazione Pegola, via Montefiorino n.13, costituita da un appartamento al piano primo con accesso autonomo al piano terreno, costituito da disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere e un bagno, con annessa area cortiliva 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.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo (BO), foglio 27:



- particella **53**, sub. **6**, Via Montefiorino n.13, p.T-1, cat. A/3, classe 2, vani 5, Superficie Catastale Totale 100 mq., Totale escluse aree scoperte 100 mq., rendita catastale Euro 309,87.
- particella **53**, sub. **9**, Via Montefiorino n.13, p.T, area urbana, mq 245.

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

- Autorizzazione edilizia Prot. n.3765 – Pratica n.29/85, rilasciata in data 28.05.1985, per lavori di manutenzione straordinaria quali: rifacimento pavimenti interni, tinteggio interno, sistemazione impianto elettrico e termico, ripassatura tetto e sostituzione grondaia. La pratica è priva di elaborati grafici.
- Concessione edilizia Prot. n.3625, rilasciata in data 10.07.1990, per la ristrutturazione del fabbricato (realizzazione di un appartamento al piano terreno in luogo dei locali accessori preesistenti);
- Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità Pratica n.32/90 – Prot. n.4994 del 12.04.2005.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Essendo trascorso il termine di 90 giorni per il rilascio del certificato, la conformità edilizia ed agibilità s'intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva, che tiene luogo del certificato.*

*Dalla documentazione agli atti, il sottoscritto esprime qualche perplessità sulla completezza e regolarità della pratica, in quanto non è chiaro se riferita all'intero fabbricato o al solo nuovo appartamento realizzato. Anche le dichiarazioni di conformità non indicano il subalterno dell'unità immobiliare o il piano. Dalla ricerca effettuata nell'archivio comunale contenente atti amministrativi edilizi a partire dal 1955, non è emersa la licenza di costruzione del fabbricato, in ogni modo non necessaria per gli edifici rurali in zona agricola se costruiti in data anteriore al 1967.*

**L'esistenza dell'edificio da data anteriore il 1° settembre 1967 (peraltro dichiarato dai dante-causa nell'atto di provenienza) è attestata dalla rappresentazione dello stesso nel foglio di mappa catastale datato 1963, conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (di cui si allega uno stralcio), benché lo stesso non sia rappresentato nella mappa del Cessato Catasto Terreni consultabile presso l'archivio del Catasto (settore Territorio dell'Agenzia delle Entrate). Rispetto all'unico titolo abilitativo reperito (Concessione edilizia del 1990), in occasione del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: a. Realizzazione di una parete per separare vano scala e disimpegno al piano primo; b. Apertura di una porta su muro portante per l'accesso alla cucina; c. Realizzazione di un finestrino in luogo di una porta tra disimpegno e cucina; d. Realizzazione di una tettoia con profondità > m 1,5, sotto la tettoia esistente sul fronte principale; Si rileva, inoltre che la finestra del vano scala ha una larghezza di m 1,20 anziché di m 1,00, come indicato nella pianta. Peraltro, la stessa nel prospetto è rappresentata larga quanto la porta sottostante (quotata m 1,20). A parere del sottoscritto si tratta di un mero errore grafico e non di una reale modifica prospettica. La tettoia, configurandosi come aumento di Superficie Accessoria con variazione di sagoma planivolumetrica, realizzata in zona agricola, non è sanabile, pertanto, è da rimuovere a carico dell'aggiudicatario dell'immobile. Tutte le altre difformità riscontrate, invece, sono sanabili ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 "accertamento di conformità", così come modificata dalla L.R. n.15/2013, mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.). Se a parere dell'amministrazione comunale le stesse rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia, considerando "modifica prospettica" la differente quota della finestra delle scale, la sanatoria comporta, oltre al versamento dei diritti di segreteria, il pagamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia con un minimo di € 2.000,00. Diversamente, l'oblazione prevista è da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 5.000,00 (se commessi dopo l'entrata in vigore della L.R.23/2004, ovvero da un minimo di € 516 ad un massimo di € 5160, se commessi prima del 2004 – T.U. D.P.R. n.380/2001),**



*stabiliti in relazione all'aumento di valore che le opere abusive hanno apportato all'immobile. Vista l'entità degli abusi edilizi, che non hanno comportato aumento di superfici, il sottoscritto ritiene che debba essere corrisposto, in ogni modo, l'importo minimo.*

*Inoltre, la modifica che ha interessato il muro portante (apertura tra soggiorno e cucina), se realizzata dopo il 2003, è priva del deposito della denuncia prevista per le zone sismiche. Le sanzioni penali previste dal Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n.380/2001, sono comunque a carico di chi ha commesso l'abuso. La fattibilità della sanatoria è subordinata alla verifica dal punto di vista strutturale delle opere realizzate, in conformità alla normativa sismica vigente al momento della realizzazione degli abusi (comma 1 art.22 L.R. n.19/2008) ed alla verifica dei requisiti igienico-edilizi. Pertanto, il progetto a sanatoria, potrebbe richiedere la realizzazione di opere edilizie finalizzate all'adeguamento dell'immobile. Gli abusi edilizi si possono comunque, in ogni modo, eliminare ripristinando lo stato legittimo. Ogni onere relativo alla regolarizzazione del bene è 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 21 maggio 2020 risulta che trattasi di: *"unità immobiliare adibita ad abitazione principale del debitore esecutato"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Simona Lelli.

Casalecchio di Reno, lì 16 (sedici) luglio 2021 (duemilaventuno)

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Nicoletta Tossani

