



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 290/2021 R.G.E.

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Alberto Parisio**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 giugno 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 21 settembre 2023,

- visti i provvedimenti emessi dal Giudice dell'Esecuzione in data 4 gennaio 2024 ed in data 9 gennaio 2024, fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

21 maggio 2024

per il lotto unico ad ore **11.30**

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) **I Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 42.200,00**

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

IT80Q0538702400000003527788

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. Francesca Fontanesi TEL. 051/0828270 CELL. 338/6658075.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Marzabotto (BO) in Via Mazzagatti n. 8/3, costituita da un appartamento ad uso abitativo con area cortiliva di pertinenza, oltre ad appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Marzabotto (BO).

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 Marzabotto (BO):

- **Foglio 19, Particella 148, Sub. 8**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale: 150 m², Totale escluse aree scoperte 150 m², Rendita Euro 309,87, Via Mazzagatti n. 8, piano: T-1;

- **Foglio 19, Particella 354, Sub. 1**, Categoria F/1, Consistenza 66 m², Via Mazzagatti n. CM, piano: T;

al Catasto Terreni del Comune di Marzabotto (BO):

- **Foglio 19, Particella 78**, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Redditi: dominicale Euro 3,58, agrario Euro 10,73, Superficie: 3.462 m²;

- **Foglio 19, Particella 123**, Particella con qualità: VIGNETO di classe 2, Redditi: dominicale Euro 4,66, agrario Euro 2,12, Superficie: 820 m²;

- **Foglio 19, Particella 124**, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Redditi: dominicale Euro 3,45, agrario Euro 10,36, Superficie: 3.342 m²;

- **Foglio 19, Particella 169**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, Redditi: dominicale Euro 14,37, agrario Euro 43,10, Superficie: 13.908 m²;

- **Foglio 19, Particella 356**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,16, agrario Euro 0,47, Superficie: 153 m²;

- **Foglio 19, Particella 357**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,39, agrario Euro 1,16, Superficie: 373 m²;

- **Foglio 19, Particella 359**, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,02, Superficie: 7 m²;

- **Foglio 19, Particella 360**, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,11, agrario Euro 0,32, Superficie: 103 m²;

- **Foglio 19, Particella 363**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,07, agrario Euro 0,20, Superficie: 66 m².

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

- Concessione Edilizia n. 52/97 rilasciata in data 13/12/1997, su domanda presentata in data 28/08/1997 al Prot. 7171 (per ristrutturazione, ampliamento e cambio destinazione d'uso con frazionamento di fabbricato residenziale da due appartamenti a quattro);

- Proroga di un anno per ultimazione dei lavori concessa in data 11/10/2001 al Prot. 547 su domanda depositata al Prot. 11314 in data 09/10/2001;

- Proroga di un anno per ultimazione dei lavori concessa in data 11/11/2002 al Prot. 585 su domanda depositata al Prot. 12541 in data 02/11/2002.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 52/97 sono state riscontrate le seguenti difformità.*

Al piano seminterrato:



- demolizione di porzione della parete portante tra le due cantine;
- diversa distribuzione dei vani interni: in luogo del bagno e del disimpegno sono stati realizzati un angolo cottura direttamente collegato al locale pranzo ed un bagno;
- diverse dimensioni delle aperture esterne;
- diverse altezze utili dei vani.

Al piano ammezzato:

- nel bagno realizzazione di piccola apertura esterna;
- demolizione di porzione della parete portante che separa l'attuale camera matrimoniale dal locale pranzo;
- realizzazione di apertura di passaggio tra la camera singola e il bagno/ripostiglio;
- eliminazione del disimpegno tra le due camere.

Nell'area cortiliva esterna (mappale 354 sub 1) e sui terreni più prossimi al fabbricato sono presenti manufatti accessori abusivi.

Con riferimento all'alloggio, dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che le opere abusive sono state eseguite su immobile vincolato. Ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 23/2004, per gli abusi realizzati su immobili vincolati, lo sportello unico per l'edilizia dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la remissione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Inoltre, su richiesta motivata dell'interessato, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della remissione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. Inoltre, le opere realizzate saranno soggette a verifica strutturale e sismica e a presentazione di pratica sismica a sanatoria, oltre al pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Infine, i manufatti abusivi situati sull'area esterna non sono sanabili e dovranno essere demoliti.

La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sarà da espletare 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:

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 **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. Francesca Fontanesi.**

Bologna (BO), lì 22 (ventidue) gennaio 2024 (duemilaventiquattro).

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Alberto Parisio

