



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 10254/19 R.G.

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott. Umberto Tosi

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore in data 10 marzo 2022 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 7 dicembre 2023;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.
dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **23 maggio 2024**

per il lotto 5 alle ore 10.00 per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;
- 2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:
Per il lotto 5 il prezzo base d'asta è di Euro 83.000,00
- 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 (**intestato alla sottostante procedura esecutiva R.G.E. 526/2017 riunita R.G.E. 20/2018**) presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN

IT89N0538702426000035074972

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) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) sia inserita nel sito internet 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.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato AVV. Stefano Mantegazza Cell: 392.0657408.

LOTTO 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Proprietà per la quota di 1/1** di porzione di fabbricato posto nel Comune di Casalfiumanese (BO) in via Montanara n. 40/42, costituita da un **bar** al piano terra con portico e sovrastante **appartamento** al piano primo, oltre ad annessi locali ad uso **cantina/legnaia** in condizioni fatiscenti. Il bar è composto da: tre sale principali, ripostiglio, cucina, dispensa, servizi igienici. L'appartamento, posto al piano primo, è accessibile esclusivamente da una scala interna al bar, ed è composto da: disimpegno, soggiorno, tre camere ed un bagno, senza cucina ed impianto di riscaldamento. La cantina/legnaia di pertinenza del bar si sviluppa su due livelli, al piano rialzato e seminterrato ed è posta in una porzione di fabbricato indipendente, accessibile dall'esterno, in pessime condizioni di manutenzione, anche strutturale.”.

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 divisione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di CASALFIUMANESE:

1. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **5** - Cat. **A/4** – Classe 3 - Consistenza 6 vani – Sup. catastale totale 142 mq. – Rendita euro 266,49 - piano 1 - via Montanara n. 40 - appartamento;



2. Foglio 61 - Mapp. 173 - Sub. 11 - Cat. C/1 – Classe 5 - Consistenza 247 mq. – Sup. catastale totale 288 mq. – Rendita euro 5.140,86 - piano T-S1 - via Montanara n. 42 - bar.

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

- **Licenza edilizia n. 15 del 17/06/1966** per modifiche ed ampliamento del bar-ristorante al piano terra, con relativa Abitabilità rilasciata il 28/09/1966;
- **Licenza di costruzione n. 36 del 28/03/1978** per la realizzazione di portico e sovrastante terrazza sul fronte principale del fabbricato;
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 42 del 25/05/2001 prot. 4637** per modifiche interne ed impiantistiche al bar;
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 55 del 21/07/2001 prot. 6230** per modifiche interne e suddivisione dell'unità bar-ristorante in due locali ad uso bar e tabaccheria;
- **S.C.I.A. in sanatoria n. 10 del 14/10/2013 prot. 1730** per modifiche interne e relativo Accertamento di conformità del 06/04/13 prot. 2252.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dalla ricostruzione dello stato legittimo dei luoghi emerge e si precisa che negli elaborati grafici relativi all'ultimo stato legittimato è rappresentato solo il piano seminterrato della cantina e non la corrispondente pianta del piano rialzato ad uso legnaia, sebbene il disegno riporti una rampa che sale ad indicare la presenza del secondo livello; al contrario, nelle planimetrie catastali è correttamente indicata la presenza di due livelli, sebbene la rappresentazione grafica sia errata e venga riportata la medesima planimetria della cantina sia al piano interrato che al piano rialzato. Detto ciò, si ritiene che l'assenza della planimetria della legnaia nell'ultimo stato assentito sia un mero refuso grafico.*

*In occasione del sopralluogo nell'immobile, nel confronto fra lo stato legittimato e lo stato rilevato, sono emerse alcune **difformità**, e principalmente si segnalano:*

- per quanto riguarda il bar e annessa cantina e legnaia:

- a) minime differenze nella disposizione dei tramezzi interni nei bagni ad uso pubblico;*
- b) differenze planimetriche nei locali cantina e legnaia;*

- per quanto riguarda l'appartamento:

- c) numerose differenze planimetriche nella disposizione dei tramezzi interni, delle pareti esterne e delle finestrate.*

*Per le suddette difformità, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa con adeguata pratica edilizia che, allo stato, risulta essere una **SCIA a sanatoria** ai sensi dall'art.17 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i: “.. al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge (..)”, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro, oltre alle spese*



tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 5.000 a 10.000 euro). Si evidenzia che la suddetta sanatoria consente la regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo esclusivamente per le unità immobiliari in oggetto ma non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e, pertanto, non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione di tipo condominiale.

Si evidenzia che l'immobile in oggetto **non è dotato di certificato di abitabilità**; si specifica che la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità ed i relativi oneri per la verifica dei presupposti e l'eventuale regolarizzazione, sono a carico dell'acquirente.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non incluse nel precedente elenco. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.”

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:

Gli immobili sono dotati 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 gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo “C” e “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 perito risulta che i beni in compendio (bar ed appartamento) sono risultati **occupati con titolo**, in virtù di un **contratto di locazione** a favore della signora *** quale legale rappresentante della società ***, registrato al n. // - serie 3T in data 26/06/2017, anteriore al pignoramento, trascritto in data 19/09/2017, che pertanto risulta **OPPONIBILE**. La durata contrattuale della locazione è di anni 6+6 con decorrenza dal 01/06/2017 e prima scadenza al 30/06/2023, per un canone mensile di euro 1.350,00 che si ritiene congruo.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Bologna lì 27 dicembre 2023

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Umberto Tosi

