



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 11670/2022 R.G.

Promossa da:

IFIS NPL 2021-1 – SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott.ssa Emanuela La Rosa

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore in data 23 marzo 2023 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 23 gennaio 2024;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **28 maggio 2024**

per il lotto 1 alle ore 12.00 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo nella apposita sala sita in "Piazzetta Prendiparte" n. 2 Bologna.
- 2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 125.000,00

- 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 **EMIL BANCA, Via D'Azeglio n. 59 Bologna, IBAN IT13S0707202411000000436800** (intestato alla sottostante esec. n. **451/19**), 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 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;

b) 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. Elisa Spiga Cell. 347/3263025.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di porzione (cielo/terra) di edificio residenziale costituito da una unità immobiliare, con ingresso indipendente, posta al piano terreno e primo; completano il compendio: un piccolo locale ad uso deposito posto al piano primo, ed una corte pertinenziale. L'immobile è sito in Comune di San Pietro in Casale (BO) in via Ponticelli n.451/B.

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 San Pietro in Casale:

n.	Fgl	mapp	sub	zC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	59	53	13		A2	U	10 vani	223 mq/192 mq	1.136,21
2	59	53	15		C2	3	3 mq.	4 mq	17,20

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Roberto Nanetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Pietro in



Casale risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza di costruzione** - Domanda Pg.n.121 del 08.01.1970 - Licenza n.252 del 14.01.1970 - Rilasciata 17.01.1970 - Ampliare un fabbricato rurale per ricavarvi singoli vani.
 - **Licenza di costruzione** - Domanda Pg.n.1505 del 06.03.1971 - Licenza n.1683 del 13.03.1971 - Rilasciata 10.04.1971 - Ampliare due fabbricati rurali da adibirsi a stalle - via Ponticelli.
 - **Permesso di Costruire** - Pg.n.12267 del 04.08.2004- Pratica n.79/2004 - Rilasciata 26.08.2004 - Progetto di ristrutturazione con cambio d'uso di una porzione di fabbricato sito in via Ponticelli n.3
 - **Comunicazione inizio lavori** - Pg. 14616 del 21.09.2004
 - **Denuncia Inizio Attività** (ai sensi della L.31/2002) - Pg.n.7382 del 15.05.2007 - Variante in corso d'opera per modifiche alle partizioni interne al Pdc n.12267 del 04.08.2004 - via Ponticelli n.451/b.
- STATO LEGITTIMO**
- Comunicazione di fine lavori - Pg 16130 del 23.10.2007

Non è emersa **Autorizzazione di Abitabilità e/o Usabilità**.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 11.03.2020) è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (Stato legittimo: Denuncia Inizio Attività (ai sensi della L.31/2002) - Pg.n.7382 del 15.05.2007).

Sono state riscontrate difformità, evidenziate nell'elaborato di rilievo (All.07), al piano terreno demolito un tramezzo nel ripostiglio/sottoscala; al piano primo è stato demolito un tramezzo tra il disimpegno ed il deposito (sub.15).

All'interno del ripostiglio (sub.15) è stato demolito, senza titolo, il solaio e realizzata, senza titolo, una scala di accesso al vano sottotetto, utilizzato e senza titolo; nel coperto sono stati realizzati, senza titolo, due velux. Tali difformità saranno da sanare, con idoneo titolo edilizio abilitativo in sanatoria, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

E' stato realizzata senza titolo, in aderenza al fronte sud, una ampia tettoia/porticato in legno con copertura in coppi di cotto; secondo la normativa vigente la realizzazione di un nuovo volume non è permessa e ne consegue che tale struttura non sia sanabile. Sarà necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi demolendo il manufatto.

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità dimensionali che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004 (come da modifiche dell'art.37 della LR 12/2017 ed art.73 della LR 24/2017); tali difformità non devono essere considerate abusi edilizi e, di conseguenza, non comportano l'applicazione delle relative sanzioni amministrative, bensì vanno accertate all'atto della presentazione di un nuovo titolo edilizio abilitativo a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

* * *

Viste le difformità riscontrate, in sede di sopralluogo evidenziate nel relativo rilievo sommario, si manifesta la necessità a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Nella fattispecie la presentazione di una SCIA in Sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario; vista la demolizione parziale del solaio per il passaggio della scala sarà necessaria la presentazione di una pratica sismica in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la presentazione del titolo edilizio - SCIA in Sanatoria - (attualmente circa € 110,00); sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la presentazione di autorizzazione sismica in sanatoria con relativi diritti di segreteria (attualmente circa € 450,00).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Pietro in Casale, che ammonteranno secondo la normativa vigente (LR 23/2004) ad una sanzione corrispondente, in particolare per il recupero del sottotetto, al doppio degli oneri - Costo di Costruzione (ai sensi del titolo III della Legge Regionale 15/2013, in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001) - con un minimo di circa € 2.000, 00.



* * *

In sede di sopralluogo il Soggetto esecutato ha dichiarato, come riportato nel verbale di primo accesso (All.00), che l'immobile a subito danneggiamenti a seguito degli eventi sismici del 2012; in particolare ha dichiarato che si sono rilevati danneggiamenti al tetto e alle pareti dell'immobile che hanno derivato infiltrazioni. Il Soggetto esecutato specifica, inoltre, che non ha ritenuto opportuno segnalare la cosa agli organi competenti e che i Vigili del Fuoco non hanno effettuato alcun sopralluogo.

Il C.T.U. ritiene che sia indispensabile, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, conferire incarico ad un Tecnico strutturista che verifichi se l'evento sismico non abbia compromesso le strutture dell'edificio e che verifichi l'integrità delle strutture esistenti. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario eventuali opere di ripristino o consolidamento che si dovessero rendere necessarie a seguito della verifica statica.

* * *

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.

* * *

Sarà necessario, dopo la presentazione del titolo in sanatoria, l'aggiornamento presso l'Agenzia per il Territorio, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, delle planimetrie catastali, con presentazione di specifico DOCFA (diritti di segreteria circa € 50,00); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà obbligatoria, secondo la norma vigente, la presentazione a totale onere e carico del futuro aggiudicatario della richiesta per la Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEEA) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente circa € 100,00. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutte le verifiche tecniche ed impiantistiche che si dovessero rendere necessarie per consentire la presentazione; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di adeguamento all'immobile ed agli impianti che si dovessero rendere necessari per ottenere tutte le certificazioni propedeutiche alla presentazione della SCCEA; sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione di tutti gli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi e gli aggiornamenti catastali necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, che provveda alla presentazione della SCCEA. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali dei Tecnici incaricati dal futuro aggiudicatario.

* * *

Nella valutazione del presente immobile il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dello stesso e dei ripristini edilizi necessari.

L'abbattimento del valore di mercato determinato (base d'asta) tiene in debito conto anche quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico, la vendita giudiziaria, che guida la stima”.

*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 perito risulta che l'immobile è occupato dal convenuto.

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

Bologna lì 6 Febbraio 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Emanuela La Rosa

