



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **332/2019 R.G.E.**

Promossa da:

PENELOPE SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Gaspare Parlatore**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 luglio 2023 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 23 gennaio 2024,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

28 maggio 2024

per il lotto unico ad ore 11.45

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) Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 31.000,00

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 **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A,**

Bologna,

IBAN

I	T	6	0	G	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	3	1	7	5	9	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Barile Giampiero cell. 339/4818764.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà un fabbricato da cielo a terra facente parte di un più vasto compendio immobiliare (terreni e



fabbricati), un tempo a servizio del podere agricolo denominato “Pré Matt”, posto in comune di Sasso Marconi, via Pramatto 68 (già n.6), in particolare:

- fabbricato, che si eleva per un solo piano fuori terra, ad uso deposito/magazzino (ex stalla fienile).

Il manufatto edilizio presenta una struttura in acciaio con manto in fibrocemento (eternit), già oggetto, come comunicato dal signor * al CTU, di rilievo da parte del comune di Sasso Marconi per la sua bonifica (smaltimento copertura in eternit).**

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 Sasso Marconi, **Foglio 59:**

-Particella 257, Sub.5, Via Pramatto 68, piano terra, D/10, R.C. Euro 2.057,50;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni, 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:

Il perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito **in data successiva** al 1° settembre 1967, attesta quanto segue: “A seguito degli incontri presso la sede Comunale Ufficio Pratiche Edilizie la Licenza di Costruzione iniziale della ex stalla attualmente deposito non è stata trovata.

Unico documento reperito e fatto visionare alla scrivente riguarda l’ampliamento della ex stalla (insistente sul mappale 25 del foglio 59/ attuale deposito/legnaia (foglio 59 mappale 257 Sub.5). Nell’elaborato grafico allegato alla concessione riguardante l’ampliamento è stata rilevata la planimetria di tutto l’edificio in specifico:

-Concessione di Costruzione, pratica n.61/82 prot.5529 rilasciata in data 21 agosto 1982 riguardante l’ampliamento della stalla in via Pramatto n.6. Non risulta data per detta pratica la fine lavori e non è stato richiesto il *certificato di agibilità*.

Il manufatto edilizio attualmente adibito a deposito e legnaia non risulta conforme rispetto allo stato autorizzato, prendendo come legittima la planimetria della Concessione di costruzione **pratica n.61/82 prot.5529 rilasciata in data 21 agosto 1982. Evidenziando sempre la mancanza della licenza iniziale.**

Le difformità riguardano le aperture dei portoni nell’ex zona ricovero attrezzi e macchine, che sono maggiori rispetto a quanto evidenziato in pianta. Nell’ampliamento ex fienile (attuale legnaia) risultava uno spazio aperto sul fienile/deposito esistente, all’attualità è presente un muro che divide la ex tettoia/deposito dalla legnaia. L’ex fienile (attuale legnaia) risultava un locale chiuso con finestre lato est, attualmente non risultano le finestre, completamente aperte nella parte superiore fino all’ex stalla/box.

Nel locale ex stalla risulta chiuso il collegamento interno con l’ex fienile.

Le altezze interne del manufatto edilizio, da un primo rilievo sono maggiori di circa una ventina di centimetri rispetto a quelle autorizzate o evidenziate negli elaborati grafici, necessita di un rilievo più approfondito visto i livelli del piano di campagna da verificare con un rilievo topografico (**GPS, GNSS, Laser Scanner, fotogrammetria, livellazione**)

Il manufatto edilizio presenta una struttura in acciaio con manto in fibrocemento (eternit), già oggetto (come comunicato dal signor Gironi alla scrivente, di rilievo da parte del comune di Sasso Marconi per la sua bonifica (smaltimento copertura in eternit).

Come da sopralluogo per detto manufatto edilizio risultano difformità interne ed esterne, e sarà a cura e spese dell’aggiudicatario la sua regolarizzazione, mediante sanatoria dello stato **non legittimato** da nessun titolo edilizio e/o difformità interne ed esterne, oltre ai diritti di segreteria ed alle competenze professionali del tecnico incaricato che dovrà redigere le pratiche edilizie.

Quote, metrature ecc, saranno da verificare con l’U.T. del Comune di Sasso Marconi, previa presentazione di progetto di sanatoria, **con verifica della normativa sismica** vigente all’epoca dell’abuso ed all’attualità, del Regolamento Urbanistico ed Edilizio, con tutte le prescrizioni e certificati occorrenti che dovranno essere verificate dal comune di appartenenza.



Causa la mancanza di Agibilità del manufatto edilizio e a seguito della sanatoria e/o ripristino allo stato legittimato, si ritiene obbligatorio il deposito della “SCCEA” -Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (art. 23 L.R. 15/2013), che attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio dei suoi impianti, **da parte di un tecnico abilitato**, con relativo aggiornamento catastale **il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.**

Riassumendo:

I costi della regolarizzazione/oblazione diritti di segreteria ecc. saranno da valutare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sasso Marconi. *Tali verifiche e regolarizzazioni urbanistico-edilizie-catastali, saranno a carico dell'acquirente, sollevando, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.*

Sarà sempre a carico del futuro aggiudicatario, la verifica sismica e l'eventuale Sanatoria Sismica (se necessaria) e qualsiasi onere sanzionatorio (oblazione ecc.) da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sasso Marconi per la verifica di quanto relazionato nel presente paragrafo.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto di quanto soprascritto, a tal proposito la scrivente nella determinazione del più valore di mercato ha abbattuto il valore a metro quadrato del bene da stimare (circa 25%), considerando nell'abbattimento del bene, in via prudenziale, le spese e le sanzioni/oneri a carico del futuro aggiudicatario riguardanti la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale, ***sempre dietro presentazione di elaborati grafici dello stato di fatto del bene in oggetto e verifica delle altezze, delle superfici illuminanti/ventilanti e verifica sismica (se necessaria), oltre alle certificazioni occorrenti per la SCCEA e stesura pratiche edilizie eseguite da un tecnico abilitato.***

Il giudizio di stima di seguito indicato, terrà conto di quanto sopra esposto nulla escluso ed in particolare la scrivente nella determinazione del valore ha tenuto in debito conto lo stato mediocre di manutenzione del locale deposito/legnaia e della bonifica e smaltimento della copertura in eternit e rifacimento copertura, il tutto dovrà essere eseguito 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 **difficoltà che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

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 23 settembre 2020 risulta che “la parte ad uso deposito è occupata da attrezzature varie e mezzi agricoli di utilizzo da parte dell'esecutato, senza che risulti esistente alcuna attività ufficialmente attiva. Lo stesso esecutato mi ha dichiarato che il capannone potrà essere svuotato da lui stesso non appena verrà venduto all'asta.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Giampiero Barile.

San Giovanni in Persiceto li 31 gennaio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gaspare Parlatore

