



TRIBUNALE DI BOLOGNA

Terza Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 1300/22 R.G.

Promossa da:

Sabattini Anna Maria – Sabattini Franco – Sabattini Lisetta

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 21 marzo 2024 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. **Gaspere Parlatore** e fissando all'uopo: l'udienza del giorno **18 luglio 2024**

per il lotto unico 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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 160.000,00;**

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 aperto presso la **BPER BANCA – Via Venezian, 5/a – Bologna – IBAN IT92V0538702400000004113812** 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) 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%.

8) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

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, 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. Andrea Guerra – Tel. 0514847002.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sito nel Comune di Casalecchio di Reno (Bo), Via Belvedere n. 3, costituita da un appartamento posto al primo piano ed una autorimessa al piano terra”.

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 Casalecchio di Reno (Bo), foglio **10**:

- mappale 810 sub. 7, via Belvedere n. 3, p. 1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale Euro 485,47;

- mappale 810 sub. 1, via Belvedere n. 3, p. T, cat. C/6, classe 4, rendita catastale Euro 182,21;

“Come indicato in perizia dal perito stimatore Dott. Adriano Borri, non è stato possibile visionare le unità immobiliari mappale 810 sub. 7 e sub. 1 per verificare la conformità alla planimetria depositata prot. 827 del 21/10/1972. Si osserva comunque la corrispondenza del censimento rispetto all'elaborato grafico della Licenza Edilizia n. 3062 del 16/02/1960.

In particolare confrontando la planimetria catastale con l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 3062/1960, si nota che il garage censito al sub. 1, risulta essere l'accorpamento di due locali ad uso cantina.

E' possibile che tale difformità, unitamente alla trasformazione della finestra in porte di accesso al garage, possa essere qualificata quale tolleranza edilizia “in sede di Agibilità” (comma 1-ter, art. 19 bis, L.R. 23/2004), essendo la planimetria catastale depositata in data antecedentemente al rilascio dell'abilità n. 3062/1978.



Oltre alle sopradescritte difformità, in riferimento all'appartamento censito al sub. 7, sempre con la possibilità di rientrare all'interno delle casistiche che definiscono le tolleranze edilizie in sede di Agibilità, non è presente la scala indicata negli elaborati sul prospetto nord, di collegamento al balcone."

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore **Dott. Adriano Borri** per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Casalecchio di Reno (Bo) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 3062 del 16/02/1960 – Costruzione di un fabbricato di civile abitazione e deposito magazzino;
- Abitabilità n. 3062 del 3/04/1978 con sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario – Riferita alla L.E. n. 3062/1960.

Come indicato in perizia dal perito stimatore Dott. Adriano Borri, non è stato possibile rilevare l'u.i. pertanto non è possibile verificare la corrispondenza ai titoli abitativi. Si osserva comunque la corrispondenza tra il progetto ed il censimento catastale dell'appartamento e la non corrispondenza per quanto ai locali cantina.

IMMOBILE IRREGOLARE

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'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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

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.

San Giovanni in Persiceto, 16 maggio 2024

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Gaspare Parlatore

