



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 5903/2023 R.G.

Promossa da:

RAVALDI CRISELLE

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 09/11/2023 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. **Marco Orlandoni**

- visto il successivo provvedimento del 06/03/2024

e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **24/09/2024**

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 in **Piazzetta Prendiparte, 2 Bologna, o in diverso luogo che sarà indicato dal Notaio delegato in caso di necessità o urgenza;**

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 280.000,00**

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 N. **3371556 intestato alla sottostante procedura esecutiva avente RGE 474/2019** presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A Iban IT970053870240000003371556** 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 in oggetto;
- 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 IVG tel. 051.453155.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Piena proprietà** pozione di fabbricato cielo-terra, adibito a civile abitazione, posto in comune di Valsamoggia, L0c. Crespellano, frazione “Calcara”, Via Castellaccio, costituito da una villetta, con accesso al civico n.ro 13/C, formata da un appartamento distribuito ai piani terreno e primo, con annessi vani ad uso soffitta al piano secondo (sottotetto) ed autorimessa al piano terra, oltre a porzione di area cortiliva di pertinenza esclusiva.”.

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.

In particolare risultano trascritte:

-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato con il Comune di Crespellano con atto a rogito del Notaio Cesare Natali di Bologna in data 20 luglio 2000 al rep. 41099, trascritto a Bologna in data 14 settembre 2000 al reg. part. 30149 (riguardante beni in maggior consistenza);

-SERVITU' PASSIVA di attraversamento per fognature, fino al raggiungimento del collettore comunale, nonché per condutture, anche interrato, di luce, acqua, gas e telefono, costituita con atto a rogito del Notaio Claudio Viapiana di Bologna in data 5 settembre 2000 al rep.21830, trascritto a Bologna in data 29 settembre 2000 al reg. part.31217 (riguardante beni in maggior consistenza);

-SERVITU' PASSIVA di fognatura costituita con atto a Rogito del Notaio Angelo Pini Bentivoglio di Modena in data 19 ottobre 2000 al rep. 30107, trascritto a Bologna in data 10 novembre 2000 al reg.part.35174 (riguardante beni in maggior consistenza);

-CONVENZIONE URBANISTICA di attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata di comparto stipulata con il Comune di Crespellano con atto a rogito del Notaio Valeria Barbieri di Maranello



in data 16 marzo 2005 al rep. 11774, trascritta a Bologna in data 7 aprile 2005 al reg. part. 11962 (riguardante beni in maggior consistenza);

-CONVENZIONE URBANISTICA stipulata con il Comune di Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3057, trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33301, contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi a locazione a termine;

-CONVENZIONE URBANISTICA stipulata con il Comune di Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3058, trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33302, contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi a locazione a termine.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespellano (BO), foglio **16**:

- **Foglio 16, Particella 198, sub. 1**, Categoria **A/7** abitazioni in villini, Classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Mq 186,00, totale escluso aree scoperte Mq 177,00, rendita Euro 991,60, Via Castellaccio n.13/C, Valsamoggia (BO), Loc. Crespellano, Piani T-1-2;
- **-Foglio 16, Particella 198, sub. 2**, Categoria **C/6** autorimessa, Classe 3, consistenza 30 Mq, Superficie Catastale Mq 35,00, rendita Euro 131,70, Via Castellaccio n.13/C, Valsamoggia (BO), Loc. Crespellano;

L'area di sedime su cui sorgono i fabbricati (principale e accessorio) e la corte circostante sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Crespellano (BO)

- **Foglio 16, part.198**, di Ha.00.06.77, **ENTE URBANO**, privo di rendita.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Valsamoggia (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** in data 20/07/2005 prot.n.15867 P.U.T. n.26/C2005, volturato in data 02/02/2006 prot.n.2562 (opere di urbanizzazione primaria);
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** prot.n.9779 del 30/04/2005 (approvata con prot.n.2083 del 27/01/2006) volturata in data 02/02/2006 prot.n.2562 (accesso carraio di cantiere);
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** prot.n.5899 del 15/03/2006 (variante al progetto delle opere di urbanizzazione primaria);
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** prot.n.7468 del 06/04/2006 (recinzioni, muri di cinta e cancellate);
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** in data 09/08/2006 prot.n.16484 P.U.T. n.38/C2006 (opere di urbanizzazione primaria);
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato dal Comune di Crespellano in data 10-10-2007 Prot.n.21224 P.U.T. n.273/2007 (per la costruzione del fabbricato);
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** in data 18/06/2008 prot.n.14744 pratica U.T.n.273/2007 (varianti in corso d'opera);
- **CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'** Prot.n.16912 del 12/07/2008.

Il perito stimatore precisa quanto segue:

“Si è rilevato, dall'accesso agli atti presso il Comune di Valsamoggia (loc. Crespellano), che la richiesta di “conformità edilizia ed agibilità” Prot.n.16912 del 12/07/2008 da un esame istruttorio dell'Amministrazione tecnica Comunale è risultata carente della seguente documentazione:



- 1) *Copia della autorizzazione allo scarico o domanda di allacciamento alla pubblica fognatura;*
- 2) *Collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione.*

Per tali motivi si è disposta l'interruzione dei termini per il rilascio di certificato di conformità ed agibilità. Essendo trascorsi oltre 90 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, la pratica è decaduta ed archiviata.

Sarà onere dell'aggiudicatario presentare una nuova richiesta in Comune, completa della documentazione necessaria; la richiesta comporterà una spesa relativa al deposito dei documenti elencati ed alle sanzioni amministrative attualmente non quantificabili.

Da quanto legittimato e quanto rilevato in loco, sono emerse delle difformità per quanto riguarda la destinazione illegittima del piano sottotetto, destinato a "soffitta" dove invece attualmente è presente una cucina ed un bagno, con relativa manomissione dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto a gas, che risultano modificati e non a norma.

Si è inoltre rilevato una difformità delle altezze interne relative al piano sottotetto che incidono sull'aumento di volumetria dell'immobile.

Il recupero della superficie accessoria del sottotetto è previsto dal Regolamento Edilizio Comunale in quanto previsto per gli immobili costruiti ante 2013, mentre l'aumento della volumetria del tetto comporterà il deposito di una SCIA in sanatoria, ed il calcolo della sanzione amministrativa comprensiva anche degli oneri di costruzione ed urbanizzazione, quantificabili solo a fronte del deposito formale della richiesta, da parte di un tecnico abilitato.

Sarà infine necessario depositare un catastale aggiornato, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni spesa relativa alla regolarizzazione dell'immobile.

Si specifica che il supporto grafico degli elaborati allegati ai titoli rilasciati risultano scarsi di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleti.

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.".

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 "E".

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.

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

Bologna li 25 marzo 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Marco Orlandoni

