



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **141/2021** R.G.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Fioretti Flavia**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 4 aprile 2022 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 6 giugno 2024,

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

**23 GENNAIO 2025**

**per il lotto unico ad ore 11.15**

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 18.150,00**

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

**IBAN: IT 05 T 05387 02400 000003480078**

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](http://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. Marco Santarcangelo Tel. 051/0412213.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, costituita da un



appartamento al piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra, con vani ad uso servizi, cantina ed autorimessa al piano seminterrato, compresa quota indivisa di un mezzo (1/2) di piena proprietà dell'area di terreno cortiliva pertinenziale, il tutto posto in Comune di Fontanelice (Bo), via della Cima n.12. In aderenza al fabbricato è stato realizzato abusivamente un piccolo manufatto ad uso centrale termica non legittimato da nessun titolo edilizio.

Piena proprietà di aree di terreno prive di soprastanti fabbricati aventi destinazione agricola poste in comune di Fontanelice (BO), via Cima (già via Montanara), con accesso dalla strada pubblica.

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 Fontanelice*, Foglio 22:

- Mapp.354 Sub.2, Cat.A/3, Cl.2, vani 6, piano 1, Sup. Cat.mq.119, Totale escluse aree scoperte mq.117, Rendita Euro 371,85, via della Cima (appartamento)

- Mapp. 354 Sub.3, Cat. C/6, Cl.3, piano S1- Cons. 41 mq. Sup. Cat.mq.41, Rendita Euro 141,87 , via della Cima (garage e cantina)

Catasto Terreni del *Comune di Fontanelice*, Foglio 22:

- Mapp. 186 porz. A Seminativo 3 are 5 ca 40 BA2A RD Euro 1,37 RA Euro 1,67

porz. B Frutteto 1 are 28 ca 00 BA2A RD Euro 69,99 RA Euro 20,25

porz. C Bosco Ceduo 3 are 10ca 00 BA2A RD Euro 0,46 RA Euro 0,15

- Mapp. 367 Frutteto 1 are ca 23 BA2A RD Euro 3,07 RA Euro 0,89

- Mapp. 607 Relitto Stradale 1 are ca 00

E' inoltre compresa nella vendita la comproprietà in ragione di 1/2 dei seguenti terreni:

- Mapp. 464 Area Rurale are ca 96

- Mapp. 468 Semin Arbor 3 are 8 ca 41 BA2A RD Euro 3,87 RA Euro 3,47

- Mapp. 470 Bosco Ceduo 2 are 1 ca 06 BA2A RD Euro 0,09 RA Euro 0,03

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Stefano Masotti, 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:**

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

Licenza di costruzione prot.639 Pratica edilizia n.7/73 rilasciata il 16 marzo 1973 costruzione di abitazione colonica;

Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Fontanelice il 28/02/1975;

Sanatoria per opere edilizie abusive n.192 Registro pratiche PG n.51 del 04 gennaio 1995, ampliamento del piano seminterrato – per ricavare cantina e centrale termica (CT) abitabilità attraverso silenzio assenso.

Sanatoria per opere edilizie abusive n.193 Registro pratiche PG n.52 del 04 gennaio 1995, ampliamento del piano seminterrato– per ricavare garage e cantina, abitabilità attraverso silenzio assenso.

D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria n.27/2009 P.G. N. 4295 del 30/09/2009.

NB. Non risulta la fine lavori a seguito della DIA e la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità per la porzione di fabbricato ed annessi oggetto della presente relazione.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo eseguito dal c.t.u. è stata*



*riscontrata la non corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nell'ultimo titolo legittimato.*

*Da una verifica sommaria tra lo stato visionato ed i progetti depositati in comune si sono evidenziate alcune difformità esterne ed interne in specifico:*

*Al piano terra si è riscontrato nel vano scala esclusivo un collegamento con altra scala verso il piano seminterrato, opera edilizia non prevista nei progetti depositati, oltre alla realizzazione di un locale w.c. con apertura di finestra alta sulla parete perimetrale che affaccia su area cortiliva comune ed un locale disimpegno rispetto all'adiacente locale garage.*

*Al piano primo si evidenzia un ispessimento in un angolo della cucina in nicchia, nel locale bagno sono state realizzate due pareti in laterizio che contengono il piatto doccia.*

*Dette opere abusive riscontrate in sede di sopralluogo potranno essere oggetto di SCIA a Sanatoria con oblazione non inferiore a Euro 2.000,00 a firma di un tecnico abilitato oltre a diritti segreteria, con spese a carico dell'aggiudicatario.*

*Durate il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato una piccola costruzione lato sud-ovest con destinazione centrale termica ed un piccolo ripostiglio, oltre a tettoia in lamiera, sempre lato sudovest.*

*Verificando il RUE lo scrivente ha riscontrato che ricade detta costruzione proprio nella zona di vicolo AVN\_B, vincolo che lambisce il fabbricato proprio da quel lato dove in dette zone è vietato qualsiasi tipo di costruzione, di conseguenza occorrerà demolire detto manufatto edilizio abusivo, e trasferire la centrale termica all'interno del fabbricato come era in origine oltre alla demolizione della tettoia abusiva.*

*Tutte le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.*

*A seguito di quanto sopra scritto ed evidenziato lo scrivente nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, a causa dell'impossibilità di definire esattamente i costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia, e della verifica sismica e se necessaria sanatoria strutturale, oltre alla demolizione del locale centrale termica e tettoia esterna, ha forfettizzato, nella determinazione del più probabile valore di mercato a metro quadrato un abbattimento del valore di mercato di circa un 20% tenuto in debito conto quanto sopra descritto."*

*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 "B".

#### **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 14 gennaio 2021 risulta che *"l'immobile è occupato e costituisce abitazione principale a far data dal 04.01.2010 dei debitori esecutati"*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Marco Santarcangelo.

Bologna lì 13 settembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Fioretti Flavia

