



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 266/2021 R.G.E.

Promossa da

CASANO ANTONIO

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 12 settembre 2024 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Parisi Gemma**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**11 febbraio 2025**

per il lotto unico ad ore **10:00**

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 200.000,00**

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna, IBAN IT90 Q070 7202 4110 0000 0749 162** 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. Fini Federica Tel. 051/228076 Cell. 339/7773476.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)



**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** dei Soggetti eseguiti di porzione di edificio a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano quarto (con ascensore fino al piano terzo) completa il compendio un posto auto scoperto al piano terreno. L'edificio è sito in Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) – Corso G. Garibaldi n.18 (catastalmente civico n.38).

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.

**Immobile gravato da:**

- **sequestro conservativo trascritto in data 6 febbraio 2015 al n. 3427 part.**

**ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Ozzano dell'Emilia (BO):

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	33	702	36		A4	3	5 vani	151/149 mq	240,15
2	33	701	2		C7	U	13 mq	15 mq	41,63

**NORMATIVA URBANISTICA:**

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

- **Licenza edilizia** - P.G. 1731 del 30.07.1971 – Pratica n.1034 – Costruzione di un fabbricato destinato ad uso civile abitazione in via Garibaldi - Rilasciata il 22.09.1971 – Inizio lavori 29.12.1971.

– **Licenza di Costruzione** - P.G. 1527 del 13.03.1973 – Pratica n.1260 – Variante in corso d'opera del costruendo fabbricato urbano, di cui alla licenza n.1731 del 30.07.1971 (volturata il 22.09.1971). Rilasciata il 16.04.1973 – Fine lavori 07.06.1974. **Stato legittimo ai sensi del DM 380/2001 art. 9bis c.1bis**

– **Comunicazione Lavori** - PG 10994-10995 del 16.12.1982 n. 92– lavori di manutenzione ordinaria. Rilasciata il 21.12.1982.

– **Concessione edilizia-Abitabilità in sanatoria:** PG.10074 del 04.11.1985 n.11/S – Trasformazione di locale sottotetto in unità immobiliare ad uso civile abitazione con esecuzione di varianti in corso d'opera, nel fabbricato esistente ad uso residenziale – Rilasciata il 02.11.1987 - **Stato legittimo**  
*Concede l'usabilità degli immobili oggetto della domanda di sanatoria.*

– **Concessione edilizia in sanatoria:** PG 10485/86 del 25.09.1986 n. 635/S/10485 – Sanatoria abusi parti comuni del Condominio di via Garibaldi 38. Rilasciata per silenzio assenso il 18.07.1997.

– **Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria:** PG.8665 del 29.07.1986 n.238 – Apertura di finestre a raso nel coperto del fabbricato residenziale ad uso civile abitazione sito in via Garibaldi 38. Rilasciata il 15.12.1997- **Stato legittimo**



– **Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria:** PG.2720 del 13.03.1990 n.465 – Consolidamento di fabbricato residenziale sito in via Garibaldi 18 - Rilasciata il 31.03.1990

– **Concessione edilizia in sanatoria:** PG 2492/95 del 28.02.1995 n. 140/C/2720 – Sanatoria abusi parti comuni del Condominio di via Garibaldi 19. Rilasciata per silenzio assenso il 17.11.1997 per silenzio assenso.

- **Concessione edilizia-Abitabilità in sanatoria:** PG. 4036/95 del 31.03.1995 n.269/C – Ampliamento di terrazza a servizio dell'unità abitativa – Rilasciata il 03.09.1997- **Stato legittimo**  
*Concede l'usabilità degli immobili oggetto della domanda di sanatoria.*

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 08.03.2022), ed un secondo sopralluogo di verifica (eseguito 02.05.2022), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Sono state riscontrate difformità rispetto **ai titoli edilizi** legittimi reperiti presso il Comune di Ozzano dell'Emilia (BO)

E' importante segnalare che è stato riscontrato, dal confronto con gli elaborati grafici ed il rilievo, che l'elaborato di progetto allegato al titolo legittimo – Autorizzazione PG 8665/1986 n.238 – presenta un evidente errore di rappresentazione: la differenza è evidenziata (rappresentata in rosso) nell'All.07 rilievo sommario eseguito il 08.03.22 (All.07).

\* \* \*

**Tale errore rende problematico raffrontare con precisione lo stato di fatto dei luoghi con lo stato legittimato dal titolo edilizio. E' comunque la necessità di presentazione di un titolo a sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.**

\* \* \*

Comunque, oltre all'errore nell'elaborato grafico, si possono riscontrare altre difformità rispetto allo stato legittimo e lo stato di fatto dei luoghi:

- Innanzitutto nel titolo non erano segnati tramezzi che delimitavano gli
- spazi, ma erano localizzate solo le funzioni in un unico ampio monolocale e le suddivisioni spaziali erano assicurate da mobili o elementi di arredo.

Sono state realizzate, senza titolo, tramezzature per determinare fisicamente gli spazi e non solo funzionalmente.

- Nello spazio individuato come camera erano previsti due velux, ma ne è stato realizzato uno solo.
- Nello spazio individuato come guardaroba è stato realizzato un velux non previsto in progetto. Invece di un uso a “guardaroba” il nuovo vano è utilizzato come studio.
- Il bagno è stato allargato rispetto alla dimensione indicata nel titolo edilizio.
- Nell'ingresso è stato realizzato un piccolo ripostiglio.
- Lo spazio cucine e quello soggiorno sono stati separati da una porzione di tramezzo alto 1 m.
- La terrazza presenta una sorta di copertura ed un tamponamento in plastica e legno; interventi realizzati senza titolo ed anche per la loro situazione di grande precarietà devono essere rimosse *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.*
- Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle reperite direttamente dall'elaborato cartaceo in allegato al titolo edilizio legittimo: L'elaborato planimetrico, allegato al titolo legittimo, riporta solo le



misure esterne dell'edificio e nessuna di quelle riferite alle singole unità immobiliari; anche per le aperture interne e le finestre non risultano quotate.

Viste le difformità riscontrate durante il rilievo sommario è necessaria, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (nella fattispecie **SCIA in Sanatoria**). Sarà necessario prima della presentazione del titolo, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, la realizzazione un rilievo puntuale e specifico dell'unità immobiliare per individuarne l'esatta planimetria. Dopo il rilievo ed il puntuale confronto con lo stato legittimo si potrà procedere alla presentazione del titolo in sanatoria con l'ausilio di un tecnico abilitato incaricato *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*. Il rilievo sarà anche necessario ed indispensabile per stabilire se l'attuale suddivisione in vani potrà essere mantenuta. Dovranno essere verificati i requisiti minimi igienico sanitari: altezze interne, superfici ventilanti illuminanti, dimensione di ciascun vano.

Se, dopo il rilievo e relativo confronto e verifica, i valori minimi igienico sanitari richiesti dalla norma non risultassero raggiunti sarà necessario procedere secondo le seguenti modalità alternative:

- il ripristino, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, dello stato dei luoghi come da titolo legittimo;
- In alternativa si potrà procedere alla presentazione, contestuale al titolo in sanatoria, di un progetto di ristrutturazione edilizia *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* che preveda una distribuzione planimetrica che rispetti i requisiti igienico sanitari minimi di norma. Questa seconda soluzione comporta obbligatoriamente, dopo i lavori *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, la presentazione di una richiesta di SCCEA (csd. Abitabilità) sempre *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*. Dovrà essere incaricato, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, un Tecnico abilitato per tutti gli interventi necessari, nella consapevolezza che la distribuzione planimetrica attuale potrebbe non essere possibile legittimarla e che si debba procedere ad una nuova distribuzione degli spazi. Saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* tutti gli interventi edili ed impiantistici necessari ed indispensabili alla presentazione del titolo in sanatoria o di ristrutturazione. Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile

Saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione per la presentazione (attualmente circa da € 150 ad € 500 a seconda del titolo o intervento necessario); saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* le sanzioni, commisurate dal Comune di Ozzano dell'Emilia, che ammonteranno secondo la normativa vigente (LR 23/2004) ad un minimo di circa € 2.000,00 oltre eventuali oneri non quantificabili ora.

A seguito della presentazione del titolo in sanatoria (*esclusivamente senza opere*) la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma vigente (art.23 comma1 - LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà in questo caso facoltativa; nel caso che contemporaneamente alla sanatoria siano eseguiti lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia la presentazione della SCCEA sarà obbligatoria.

Sarà *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* nella eventuale presentazione della SCCEA il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente circa € 50,00); saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* tutte le verifiche tecniche ed impiantistiche, 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 e sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

*A totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, l'aggiornamento delle planimetrie catastali. *A totale onere e carico del futuro aggiudicatario* il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la presentazione del modello Docfa); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



\* \* \*

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 *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 necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale, che provveda alla eventuale presentazione della SCCEA; saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* anche le relative competenze professionali del tecnico incaricato dall'Aggiudicatario e degli altri tecnici incaricati che si dovessero rendere necessari per la presentazione dei titoli edilizi.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

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

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 custode depositata in data 4.09.2024 risulta: “L'immobile risulta libero da persone ma all'interno vi sono ancora numerosi beni di proprietà del debitore esecutato. Le chiavi di accesso sono a mani del Custode”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna, 12 novembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Gemma Parisi

