



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **16/2023** R.G.E. riunita alla **78/2023** R.G.E. e alla **160/2023** R.G.E.

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 4 SRL

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rita Merone**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 giugno 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.

- vista la diserzione avutasi in data 12 novembre 2024,

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

**11 MARZO 2025**

**Per il lotto due alle ore 12:00**

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) **Per il lotto due il prezzo base d'asta è di € 53.250,00**

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, la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, sul Conto Corrente presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

**IBAN IT30 T070 7202 4110 0000 0741 146**

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 ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

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. Labricciosa Enrica cell. 320/2221640.**

**LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 6 maggio 2024)



**Piena proprietà** di porzione di fabbricato posto nel Comune di Monzuno (BO) in località Valle, ex via Valle n.35/1, attualmente via Voglio n.4.

Il cespite attualmente è un cantiere da ultimare ed è composto da: abitazione con terrazza coperta esclusiva, autorimessa, cantina/deposito, area cortiliva e piccolo terreno agricolo.

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 Monzuno:

- foglio 61, particella 97, sub. 2 graffato al sub.5, piano primo, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 113, escluse le aree scoperte 105 mq, rendita catastale € 258,23.
- foglio 61, particella 97, sub. 3, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita catastale € 118,58
- foglio 61, particella 97, sub. 4, piano terra, categoria C/2, classe 7, consistenza 25 mq, superficie catastale mq 27, rendita catastale € 103,29
- foglio 61, particella 97, sub. 12, piano terra, categoria F/1

Catasto Terreni del Comune di Monzuno:

- foglio 61, particella 245, qualità classe seminativo arboreo, superficie mq di ha 00 are 00 ca 80, reddito domenicale € 0,14, reddito agrario € 0,33,

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Bernardetta Ascani, 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. Bernardetta Ascani per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monzuno (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- *Prot. n. 149/1972 n.33, licenza di costruire n.196/1972, con richiesta al n.2463 del 25/05/1972, per la trasformazione di un edificio rurale in abitazione, con parere dell'ufficio sanitario favorevole ricevuto il 06/11/1972, il titolo viene rilasciato il 23/12/1972; inoltre si specifica che successivamente il richiedente aveva versato la somma richiesta dai pubblici uffici, il 26/02/1972, (titolo riguardante: l'abitazione, la terrazza e l'autorimessa)*
- *Prot. n.303/1974 visti i verbali d'ispezione, del 04/03/1974 dell'ufficiale sanitario, in seguito al titolo edilizio n.196/1972 del 06/11/1972, viene rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità il 05/03/1974.*
- *Prot. n.3551 del 03/06/1986, in seguito al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.177/1986 e rilasciata il 14/10/1989; contestualmente in seguito alla domanda per il certificato di abitabilità e/o agibilità (cantina).*
- *Prot.: 2443: richiesta di Permesso di Costruire n. 2/2011 del 01/03/2011, per intervento di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, del fabbricato residenziale con terrazza e autorimessa; intervento globale, con rifacimento del coperto, degli impianti e della distribuzione interna dell'unità immobiliare residenziale. La scala che conduce all'unità del piano primo viene rifatta e spostata mentre l'autorimessa viene rifatta totalmente. Era previsto un impianto a pompa di calore con split e pannelli sulla falda. Il titolo edilizio è stato rilasciato il 26/06/20011. Nel rilascio, visto che era previsto nel progetto anche il rifacimento del coperto in comune con il sub.1, è stato citato solo subalterno il sub.1 ma l'intervento ha riguardato anche i sub.2-3-5, ma non citati.*

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "In occasione della consultazione dei documenti, pervenuti dall'archivio del Comune, è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato gli immobili (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e parallelamente è stata compiuta una visita nell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

**1) Abitazione, piano primo, sub.2 graffato al terrazzo sub.5:** attualmente i lavori non sono stati completati, solo il tetto è stato terminato ma viene precisato che è in comune con un'altra unità immobiliare



che fa parte dello stabile, ed è ubicata al piano terra con accesso opposto all'abitazione pignorata.

Essendo un cantiere, ancora in fase di ultimazione, sono numerosi ancora i lavori da realizzare e terminare, ma si evince che la distribuzione interna non corrisponde a quella depositata nei pubblici uffici.

Tra le difformità riscontrate ne vengono citate alcune, tra cui:

- nella camera verso ovest, in direzione verso la valle, è stata aperta una porta finestra e non è stata realizzata la seconda finestra che era stata prevista nel deposito guardaroba;
- non è stato realizzato il tramezzo che separa la camera verso il deposito/guardaroba;
- non è stata realizzata la finestra a tetto nella camera rivolta verso ovest,
- sulla falda rivolta verso nord, nel soggiorno con angolo cottura, è stata realizzata una finestra;
- non sono state realizzate le nicchie nelle murature interne previste nel soggiorno con angolo cottura;
- nel soggiorno con angolo cottura non è stata realizzata la seconda apertura verso la terrazza,
- l'apertura che conduce dalla zona giorno alla zona notte è stata realizzata in posizione diversa, sulla muratura portante;
- nel bagno non è stata realizzata gran parte della muratura interna prevista per la doccia,
- nel ripostiglio è stato realizzato un gradino d'accesso che parte dal disimpegno;
- non è stata realizzata la tramezzatura che separa l'accesso dell'abitazione con la terrazza,
- nella terrazza coperta è stato tamponata una porzione di muro in direzione est,
- nella muratura interna in prossimità delle finestre non sono state realizzate le strombature,
- l'abitazione risulta al grezzo degli impianti e non è stato possibile determinare l'altezza corretta interna per la mancanza del pavimento finito.

**2) Autorimessa, piano terra, sub.3:** anche in questa parte dell'edificio i lavori sono stati cominciati ma non ultimati.

Tra le difformità riscontrate ne vengono citate alcune, tra cui:

- lo spessore della muratura esterna è stato maggiorato,
- le forature con l'esterno sono di diverse dimensioni e posizione, rispetto al progetto,
- il vano che dovrà ospitare l'auto è stato realizzato di minore dimensione interna per favorire le dimensioni del vano tecnico adiacente.

**3) cantina/deposito, piano terra, sub.4:**

- dal rilievo il vano appare di dimensioni maggiori a causa del maggior spessore della muratura,
- le finestre risultano nel rilievo in posizione diversa dalla planimetria,
- il locale, vista la fitta vegetazione circostante e la terra che è franata, appare su gran parte dei lati seminterrato.

**4) Area urbana, piano terra, sub. 12:**

Dalla disamina dei documenti e dall'analisi visiva in loco, si precisa che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo e l'area sopra identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

**5) Terreno seminativo arboreo, piano terra:** alla data del sopralluogo il terreno risulta attualmente incolto; dalla disamina dei documenti catastali e dall'analisi visiva in loco, si precisa che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo, l'area sopra identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

Dato che i lavori di ristrutturazione sono ancora da ultimare e il titolo edilizio è scaduto, per riattivarlo, sarà necessario il deposito di un nuovo titolo edilizio in variante e in sanatoria. La variante si rende necessaria per far ripartire i lavori e la sanatoria per le difformità riscontrate. Per regolarizzare le difformità sopra elencate, relative alle unità immobiliari, fatti salvi gli effetti penali dell'illecito occorrerà redigere una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria (applicazione della L.R. 23/2004 art.17 bis, comma 2) con il pagamento di un'oblazione non inferiore a € 2.000,00. La sanatoria implica il pagamento di una sanzione, una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del c.p., per la conformità oltre ad una dichiarazione strutturale. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere medesime.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza e igienico sanitaria.

La S.C.I.A. in sanatoria si ritiene necessaria per le modifiche in facciata dovute al posizionamento differente delle bucatore e per le modifiche interne prive del titolo abilitativo sia nei muri portanti che nelle tramezzature.

Alla conclusione dei lavori sull'immobile andrà depositata una pratica S.C.E.A. (abitabilità) ai sensi della L.R. 15/2013.



Per quanto concerne la regolarizzazione della cantina/deposito potrà essere depositato un elaborato, all'interno del titolo edilizio di sanatoria, necessario per l'unità abitativa residenziale e l'autorimessa, per sanare le difformità riscontrate.

Tutte le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato. Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Monzuno (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio dei nuovi titoli edilizi in sanatoria da parte del Comune sulle porzioni di edificio in oggetto dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico dell'aggiudicatario. È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune Monzuno (BO) al fine di accertare la possibilità di sanare il bene e ricevere la quantificazione "esatta" delle sanzioni tecnico amministrative causa di non regolarità della posizione immobiliare rispetto ai titoli edilizi legittimi.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica-ediliziacatastale,

oltre all'eventuale verifica sismica, 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 **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 perito risulta: “Alla data del sopralluogo il cespite era un cantiere in stato di abbandono”. Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Labricciosa Enrica.**

Bologna lì 19 novembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Rita Merone

