



TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA
Avviso di vendita immobiliare
DELEGATA

N. **370/09** R.G.E.

Su istanza di **Omissis**
 nei confronti di **Omissis**

il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data **29/03/2010** ha disposto la vendita degli immobili come da allegato/i "A" delegandola al Notaio Dott. **Federico Tassinari** fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **21 settembre 2010**

Per il lotto unico alle ore **11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto unico alle ore **11.10** per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 1 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 1 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 2 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 2 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 3 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 3 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 4 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 4 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 5 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 5 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 6 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 6 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 7 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 7 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 8 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 8 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 9 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 9 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 10 alle ore per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 10 alle ore per quanto attiene alla vendita con incanto.

per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo Tribunale: **sezione distaccata di Imola - Via Cavour, 84;**
- 2) Il prezzo base della vendita è fissato

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

per il lotto unico il prezzo base d'asta è di € **65.000,00**

per il lotto N° 1 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 2 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 3 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 4 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 5 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 6 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 7 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 8 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 9 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N°10 il prezzo base d'asta è di €

- 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 – Via Garibaldi, 6 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 libretto bancario N. **0412/382** presso la Banca **C.R. di Firenze - Piazza San Domenico, 1 - Bologna** 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 di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai sito presso il Tribunale di Bologna, via Garibaldi 6; 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) Per la vendita **con incanto** l'offerta dovrà essere depositata in modo palese (ossia non in busta chiusa) presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Garibaldi 6; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere depositata 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.
- 7) Sia nel caso di procedura di vendita senza incanto che in caso di procedura di vendita con incanto, in presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti;

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

- 8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Ufficio di Coordinamento dell'Associazione Notarile Bolognese per le esecuzioni immobiliari, sito in via Garibaldi 6, nei locali del Tribunale di Bologna.
- 9) Relativamente alla **vendita con incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 60 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, sito in via Garibaldi 6,
- 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) 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 esecutivo;
 - b) nel sito internet www.astebologna.it sia inserita 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.;
 - c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali come da standard dell'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Istituto Vendite Giudiziarie - Tel. 051/453.155.

Maggiori informazioni possono essere fornite l'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6.

Bologna, li

Il Cancelliere

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Secondo, costituita da Ingresso su Soggiorno, Cucina, una Camera a tipologia Singola, Guardaroba, Bagno, piccolo Ripostiglio con accesso dall'esterno dell'appartamento, Terrazza, e Cantina pertinenziale posta al Piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Abitazione e Servizi, sito in Comune di Fontanelice (BO), Piazza Roma n° 9.

La superficie commerciale lorda dell'Unità Abitativa, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 70,00, oltre alla Terrazza di circa mq. 6,50 lordi, ed infine la Cantina di circa mq. 14,00 lordi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Fontanelice:

- Foglio 16, Mappale 295, Sub. 36, Categoria A/4, Classe 2, vani 5,5, Piazza Roma n° 9, Rendita Catastale € 247,12 (appartamento-cantina), Piano 2 - S1.

Lo scrivente precisa che l'Unità Immobiliare è stata oggetto di interventi di Manutenzione Straordinaria di cui alla Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 4402 del 19/11/1986, che hanno comportato alcune modifiche interne e di conseguenza una diversa consistenza catastale e quindi una variazione del classamento dell'Unità Immobiliare.

Dall'esamina della Documentazione Catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, nonché dell'Atto di Provenienza, risulta una non meglio individuata Denuncia di Variazione n° C2066/1992 del 27/03/1992, avente causale "*diversa distribuzione spazi interni*", presumibilmente conseguente all'esecuzione delle predette opere di Manutenzione Straordinaria.

La distribuzione planimetrica interna dell'Unità Immobiliare così come risultante dalla Planimetria Mod. B di cui alla Denuncia di Variazione n° B2504/1985 del 29/10/1985, rappresentante l'ultima planimetria in atti, risulta indubbiamente non aggiornata in conseguenza delle predette opere di Manutenzione Straordinaria.

Da tutto quanto sopraesposto lo scrivente si permette di osservare che, presumibilmente, la

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

Denuncia di Variazione in data 27/03/1992, **non** sia stata recepita all'Agencia del Territorio di Bologna, pertanto il bene oggetto di pignoramento è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) elaborando una nuova Planimetria Catastale aggiornata, oppure presentando Istanza di Allineamento di documenti pregressi, per un'ammontare complessivo, relativamente alle spese tecniche da sostenere, puramente a titolo indicativo di circa € 500,00.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

La quota millesimale di proprietà è di 195,945 mm.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI ED ONERI: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio si rileva che l' Esecutato **non** è in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

Il preventivo dell'esercizio dal 09.05.2009 al 09.05.2010 espone un totale spese di € 428,38.

Le spese condominiali dovute dall' Esecutato al Condominio ammontano a complessivi € 1.861,26.

A tutto il 11.02.2010 **non** sono state Deliberate in Assemblea Condominiale spese di Manutenzione Straordinaria.

L'Amministratore del condominio mi informa altresì che il proprietario dell'Unità Immobiliare sottostante il bene oggetto della presente procedura, lamenta non meglio precisati problemi di infiltrazione d'acqua, presumibilmente provenienti dall'appartamento stesso, ma sulle cui origini non risulta possibile fornire ulteriori informazioni a causa dell'indisponibilità in loco dell'Esecutato.

CONFINI: Il bene in oggetto confina con ragioni comuni, con vano scala, con muri perimetrali ed altre proprietà salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA: Piena Proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE: Con Atto di Vendita regolarmente registrato e trascritto, l'Esecutato acquistava la Piena Proprietà del bene oggetto di stima.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.

REGIME FISCALE: La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:

- Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'Art. 2 comma 60 punto 7 lettera a della Legge n° 662/1996 Prot. n° 3977 in data 27.07.2000, per l'esecuzione di opere di Manutenzione Straordinaria su tutto il complesso edificato;
- Comunicazione di ultimazione Lavori e Dichiarazione di Conformità - Collaudo Finale - Prot. n° 3780 in data 19.07.2001;

L'Unità Immobiliare è stata oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Fontanelice:

- Comunicazione di Inizio Lavori e asseverazione per opere interne alle costruzioni ai sensi dell'Art. 26 L. 47/85 Prot. n° 4402 in data 19.11.1986, per eseguire opere di Manutenzione Straordinaria;

Lo scrivente si permette di osservare che a tale Comunicazione di Inizio Lavori **non risulta allegato alcun Elaborato Grafico dimostrativo** degli interventi da realizzare e/o realizzati.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Al fine di meglio chiarire l'opinione dello scrivente circa la *Regolarità Edilizia* dell'Unità Immobiliare oggetto della presente, il sottoscritto ritiene doveroso effettuare alcune precisazioni:

- gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelice (BO), circa la

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

legittimità edilizia del bene sopradescritto hanno avuto esito incerto data la limitata consistenza della documentazione reperibile presso l'Archivio Comunale e messa a disposizione dello scrivente;

- la documentazione depositata presso gli Archivi del Comune di Fontanelice risulta decisamente vetusta, a giudizio dello scrivente incompleta, anche se a tal proposito nessuna obiezione in merito è stata mossa dai funzionari dell'Ufficio Tecnico circa la completezza della Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 4402 in data 19.11.1986;
- in assenza di idonea Documentazione Comunale relativa alla regolarità edilizia di un bene è possibile verificare la medesima sulla scorta della documentazione Catastale;
- la distribuzione planimetrica interna dell'Unità Immobiliare così come risultante dalla Planimetria Mod. B di cui alla Denuncia di Variazione n° B2504/1985 del 29/10/1985, rappresentante l'ultima planimetria in atti, risulta indubbiamente non aggiornata in conseguenza delle opere di Manutenzione Straordinaria eseguite nell'Unità Immobiliare, a cui con ogni probabilità è seguita la Denuncia di Variazione n° C2066/1992 del 27/03/1992, della quale non risulta reperibile, presso l'Agenzia del Territorio di Bologna, la Planimetria Catastale.

Tutto ciò premesso, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, lo scrivente precisa che a seguito di comparazione tra lo stato legittimo (Planimetria Catastale) e quanto rilevato in loco **non** sono state accertate importanti difformità circa la consistenza dell'Unità Immobiliare, la distribuzione planimetrica, e la destinazione d'uso dei vani facenti parte l'appartamento, che pertanto risultano sostanzialmente ***conformi***, per quanto riguarda la consistenza, alla Planimetria Mod. B di cui alla Denuncia di Variazione n° B2504/1985 del 29/10/1985, e per quanto riguarda la distribuzione planimetrica interna, a quanto descritto ed asseverato dal Tecnico Incaricato nella *Descrizione delle opere edilizie interne* allegata alla Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 4402 in data 19.11.1986.

Lo scrivente ritiene quindi che ***non*** siano presenti difformità tali da richiedere la sanatoria o la legittimazione mediante la predisposizione di Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria o ulteriori Titoli Abilitativi.

Tutto ciò premesso, l'unità immobiliare può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: Alla data di verifica sul posto è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dall'Esecutato.

CONFORMITA' IMPIANTI: Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

STIMA DEL BENE: Il valore del bene stimato **a corpo** e non a misura, ammonta a **€ 65.000,00**
(Euro Sessantacinquemila//00)

* * *

Con Osservanza

Ozzano dell'Emilia, 11 Febbraio 2010

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. David Govoni