



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 415/17 R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI IMOLA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 12 novembre 2018 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott.ssa Clotilde La Rocca** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **16 maggio 2019**

per il lotto unico alle ore **17.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo nell'Aula Tassinari, Municipio di Bologna, Piazza Maggiore;
- 2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 140.000,00;**

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 **EMIL BANCA via D'Azeglio 59 Bologna**

**IT97 C070 7202 4110 0000 0408 528**

IBAN

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) nel sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net) 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. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;

b) che sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione almeno tre volte, in settimane diverse, sul Corriere della Sera, nel periodo intercorrente almeno tra il 75° ed il 15° giorno antecedenti la data di vendita.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Stella Dassi Tel. 051/558430 Cell. 391-4359488.**

**Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2° dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30.**

LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso attività commerciale, ubicata al piano terra dello stabile e costituita da ingresso sul locale principale adibito a negozio e vano accessorio con bagno e soppalco; oltre ampio vano ad uso cantina/deposito con ingresso da un fabbricato limitrofo. L'immobile si trova in Comune di Imola (BO), in via Emilia n. 149 il negozio e cantina con accesso da via XX Settembre n. 6”.*

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 Imola Foglio 152:

- Map. 170, Sub. 9, Cat. C/1, Classe 11, Consistenza 61 mq, Sup. Catastale 74 mq, Rendita 2.592,77 € - via Emilia n. 149, Piano T;
- Map. 172, Sub. 17, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 23 mq, Sup. Catastale 28 mq, Rendita 17,82 € - via XX Settembre n. 6, Piano S1

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta per l'apertura di due finte finestre sulla facciata del palazzo verso l'allora vicolo Olivo depositata il 15/04/1929,



- Richiesta per la realizzazione di un grandino d'accesso ad un cortile interno depositata il 05/12/1931,
- Concessione Edilizia N. 388 rilasciata il 29/12/1984 a seguito della domanda presentata il 31/10/1984 di cui al Prot. Gen. N. 17123 per il rinnovo degli infissi esterni e ripristino di un servizio igienico interno al negozio,
- Domanda per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su porzioni della copertura della galleria commerciale in precario stato di manutenzione, depositata il 09/12/1994 al P.G. N. 40648 a seguito di ordinanza N. 494 del 17/08/1994 – fine lavori del 05/07/1995,
- Autorizzazione per l'installazione di unità motocondensante esterna del 28/05/1998 di cui al Prot. N. 25886 a seguito della richiesta presentata il 27/05/1998,
- Comunicazione di inizio lavori per opere di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare depositata il 19/12/2000 al Prot. N. 57878.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato, pur trattandosi di un rilievo effettuato con tutto l'arredo montato, si segnalano alcune difformità interne nella disposizione del cosiddetto retro-bottega: diversa disposizione della scala interna di collegamento al soppalco, prosecuzione proprio del soppalco lungo il lato prospiciente il portico e realizzazione di un ulteriore muratura tramezza all'interno del vano”*.

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”.

#### **CONFORMITÀ 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 2 novembre risulta che l'immobile è *“occupato dalla società \_ in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 25.05.2000 registrato (...) in data 29.05.2000 al n. \_-successivamente modificato con scrittura privata in data 31.12.2014 registrata al (...) al n. \_\_, con la quale si è prevista la diminuzione del canone mensile da euro 1.807,59 (..) ad euro 500,00 mensili (...). Sebbene il contratto suindicato, della durata di sei anni, si sia tacitamente rinnovato lo scorso 30.05.2018 per ulteriori sei anni - sino al 2024, si ravvisa la non congruità del relativo canone di locazione rispetto ai valori medi di mercato (...). Pertanto, la locazione commerciale suindicata risulta inopponibile alla procedura de quo. (...) Le medesime considerazioni debbono essere svolte per il vano accessorio ad uso cantina/deposito anch'esso occupato dalla Ditta \_\_ S.n.c. in virtù di contratto di locazione commerciale - stipulato in data 20.05.1997 e registrato (...) nel giugno 1997 - della durata di anni sei, rinnovatosi tacitamente lo scorso 31.05.2015 e con scadenza prossima prevista in data 31.05.2021. Il predetto contratto prevede un canone annuo (...) euro 619,74 annui ovvero ad euro 51,65 mensili circa. Essendosi dimostrata la società occupante interessata a continuare ad occupare i suddetti locali, si allega il relativo accordo di occupazione temporanea”*

Bologna li 28 gennaio 2019

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Clotilde La Rocca

