



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 291/2018 R.G.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott.ssa Morganti Elena

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 13/05/2019 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 15 ottobre 2019;
- visto il verbale di differimento della vendita avutasi in data 27 febbraio 2020;
- visto il provvedimento in data 9/03/2020 con cui il giudice delegato revocava la vendita;
visto da ultimo il provvedimento in data 3/04/2020 con cui il giudice delegato rinviava la vendita e fissava all'uopo:

l'udienza del giorno **27 OTTOBRE 2020**

Per il lotto 8 alle ore 14.10 per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la "Sala Cenerini", Via Pietralata n. 60, Bologna *o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;*

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

Per il lotto otto il prezzo base d'asta è di € 682.500,00

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

IT47 A070 7202 4110 0000 0421 215



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) sia predisposta bozza dell'avviso di vendita, per estratto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che il notaio delegato provvederà, controfirmandolo, a caricare nel fascicolo telematico e a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).
- b) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net 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;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato l'Avv. FABBRI LUCIA Tel. 051/232581

LOTTO 8

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Quota di 1/1 di piena proprietà su capannone industriale con palazzina uffici di due piani fuori terra con soffitta e lastrico solare e piano seminterrato con magazzini e locale centrale termica accessibile esternamente. Le unità immobiliari sono dotate di spazi esterni fronte strada ed una corte interna accessibile dal capannone.

L'unità dedicata ad uffici è composta al piano rialzato da ingresso, 5 camere ad uso ufficio, bagni e vano scala di collegamento ai diversi piani oltre a disimpegno dal quale si accede direttamente al capannone industriale. Il piano seminterrato, collegato agli uffici da vano scala e al capannone da ulteriore accesso interno, è composto da 4 vani adibiti a magazzino.

Il piano primo è composto da 4 camere ad uso ufficio di cui una con balcone, un archivio, un bagno ed un disimpegno dal quale si accede, tramite scala dedicata, alla



soffitta ed al lastrico solare.

Il capannone industriale, con accesso carrabile e collegamento interno alla palazzina uffici ed al piano seminterrato, è caratterizzato da due campate principali e due ali laterali più basse di cui una è composta da alcuni magazzini/laboratori, mensa spogliatoi e bagni.

Sito nel Comune di Castel Maggiore, in via Corticella 2."

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 Castel Maggiore, Foglio 31

- o Map. 208 sub. 1, Via Corticella n. 2 piano T, cat. D/1, R.C. € 12.475,00
 - o Map. 208 sub. 2, - Via Corticella n. 2 piano 1-S1-2, zc. 1, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani, Sup.Cat. tot. 164 mq, R.C. € 1.828,26
 - Map. 208 sub. 3, Via Corticella n. 2 piano S1, cat. C/2, cl. 4, cons. 64 mq, Sup.Cat.tot. 70 mq, R.C. € 211,54
- Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore, Foglio 31
Map. 208, Ente Urbano, are 22 ca 33

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Fabrizio Vassallo per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castel Maggiore (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- o Licenza di costruzione prot. n. 97 del 20/11/1962
- o Condono prot. 1326 del 26/04/1996 con 3 dichiarazioni sostitutive di atto notorio per 3 differenti tipologie di abuso sui differenti immobili
- o D.I.A. per opere interne 022702 del 23/10/1997

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dall'analisi dei documenti tra quanto concesso e quanto rilevato si evidenziano le seguenti difformità:*

- *Piano Rialzato palazzina uffici: differenze nel vano scala; nel muro di separazione del locale attesa e l'ufficio adiacente; nell'ingresso locale bagni e nel muro di separazione tra il disimpegno e l'ufficio 5 misura delle finestre e porte finestre poste nei 3 piani dell'edificio;*
- *Piano Primo: differenza nel vano scala; nel muro di confine che affaccia sull'ingresso; nel posizionamento di un pilastro nel disimpegno; nello sviluppo del disimpegno del locale che accoglie la scala di ingresso ala soffitta;*
- *Piano seminterrato: differenze nello sviluppo di porzioni di muri nel primo locale identificato come garage; differenza nel vano scala;*
- *Capannone: differenza nel piccolo ufficio; differenza nel muro di separazione tra le due campate principali; differenza nell'indicazione di alcuni pilastri (in un caso mancante); differenza in una porzione di muro presente tra un'ala laterale e la campata centrale; differenze nell'indicazione in pianta degli shed di illuminazione dell'ala dedicata ai servizi; differenza nell'indicazione della struttura del capannone che negli elaborati grafici delle pratiche edilizie è indicata in comune con la palazzina uffici ma risulta invece essere autonoma ed in aderenza;*
- *Presenza di una porzione di lastrico solare al di sopra del capannone in luogo delle volte indicate negli elaborati grafici.*

Si precisa che alcuni elementi sono stati rilevati a vista in quanto gli immobili sono occupati da



macchinari molto ingombranti e molti degli ambienti sono utilizzati come depositi/magazzini e che l'attività in essere è costituita da una azienda meccanica.

Tutte queste difformità dovranno essere sanate con spese a cura dell'aggiudicatario con apposita pratica in sanatoria.

Le spese della sanatoria si stimano in circa 15.000,00 € oltre aggiornamento catastale.

Inoltre si segnala la presenza di una vecchia vasca di raccolta acque in eternit, non più in uso ma posizionata nella soffitta che dovrà essere smaltita da imprese specializzate con apposita pratica."

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 "E"- "D".

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 che l'immobile è sede di una azienda meccanica in attività, da liberare a carico della procedura.

Si precisa che con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto "*la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione*".

Bologna lì 09 SET. 2020

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Morganti Elena



Io sottoscritto Dott.ssa Elena Morganti Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.

F.to ELENA MORGANTI - Notaio

