



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **278/2019 R.G.E.**

Promossa da:

CC NPLS 2020 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione

- con ordinanza in data 13 settembre 2021 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. **Alessandro Panzera**
- con successivo provvedimento integrativo in data 15 settembre 2021 ha fissato all'uopo l'udienza del giorno **8 febbraio 2022** per il lotto unico alle ore **11.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto:

**stabilendo le seguenti modalità e condizioni**

1) La vendita avrà luogo presso la **“SALA DELLA TRASLAZIONE”**, in **Piazza San Domenico 13, 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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 161.500,00**

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 **BPER BANCA, Via Venezian n. 5/a, Bologna,**

**IBAN IT84L0538702400000003450629**

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](http://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 IVG Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.**

## LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su un appartamento posto all'interno di un edificio tipo **villino** di tre piani fuori terra con corte, portico e centrale termica comune. L'unità immobiliare, dotata di portico esclusivo, cantina e terrazzo, si sviluppa su due piani dell'edificio collegati internamente da una scala.

Il piano primo è costituito da ingresso su soggiorno/pranzo con portico, cucina, due camere (una ex cucina), due bagni ed un disimpegno.

Attraverso la scala posta all'interno del soggiorno si accede al secondo piano mansardato composto da un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale e due camere collegate tra loro con terrazzo.

Attualmente all'interno dell'immobile viene svolta saltuaria attività di bed and breakfast oltre ad ospitare la sede di una associazione culturale.

Sito nel Comune di **Monzuno (BO)** in **Via Buonarroti n. 1** ed in **Via della Rinascita n. 46**.

Si precisa che la cantina risulta posta al piano terra (seminterrato) ed ha accesso esterno attraverso parti comuni.

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 di **Monzuno**



- Foglio 30, Particella **459**, sub. **2**, A/3, vani 7,5 cl. 2, Piano 1-2, R.C. € 464,81 – totale 213 mq – totale escluse aree scoperte 201 mq, Via della Rinascita n. 46.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

- o Licenza di costruzione 107/1969
- o Condono 853/S2 n. concessione 605/S2 del 28/01/1998
- o D.I.A. n.152/2005 prot. 10644 del 15/07/2005 per sostituzione del manto di copertura in eternit
- o Abitabilità n. 231 del 21/02/1972.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto concesso e quanto rilevato ed in relazione al condono, **si evidenziano le seguenti difformità:***

- *Al piano terra in corrispondenza dell'ingresso è presente una struttura tipo portico in luogo della struttura tipo veranda chiusa su tre lati presente nella licenza originale;*
- *La scala che collega i due piani dell'appartamento risulta differente rispetto a quanto indicato nel condono oltre a presentare un sottoscala all'interno del quale è stata ricavata una ulteriore scala di collegamento con il piano sottostante che dovrà essere eliminata;*
- *Il portico, oggetto di condono, attualmente presente delle chiusure fisse che andranno asportate;*
- *Si rilevano al piano terra alcune difformità dal punto di vista dei muri come ad esempio presenza di cavedi o simili ed un camino;*
- *Il blocco dei due bagni al piano terra presenta delle difformità dal punto di vista dimensionale;*
- *Al piano primo si rilevano alcune differenze dimensionali negli ambienti realizzati nei due corpi laterali;*
- *La cantina, posta al piano terra (seminterrato), è stata ricavata al posto della centrale termica originariamente licenziata ed inoltre si rilevano l'assenza di una finestra e dimensioni dell'ambiente differenti da quanto dichiarato;*
- *Si rilevano differenze tra quanto dichiarato e quanto rilevato nelle altezze dei due piani. Nello specifico al piano terra è stata riscontrata una altezza massima di 311 cm in luogo dei 300 cm dichiarati ed al piano primo una altezza massima di cm 302 rispetto ai 287 cm dichiarati;*
- *Esternamente non è stata realizzata una scala di collegamento tra il giardino del piano primo (terra) ed il giardino posto al livello del piano terra (seminterrato).*

*Tali difformità dovranno essere sanate con spese a carico dell'aggiudicatario attraverso la presentazione di apposita pratica edilizia che si stima approssimativamente in circa 5.000,00 €.*

**Tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.**

*Si precisa che attualmente **tutti gli impianti tecnologici sono in comune** con l'appartamento posto al piano terra (seminterrato) e pertanto sarà necessario attuare una divisione degli impianti per rendere le due unità distinte ed autonome per quanto riguarda impianti termoidraulici, elettrici e gas.*

**Si stimano pertanto circa 10.000,00 € per lavori finalizzati alla realizzazione di impianti separati.**

*Attualmente le aree su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica:*

*Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 22 N.T.A.) - Territorio urbanizzato secondo il P.S.C.;*

*Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità AC\_1a (art. 38) secondo il R.U.E”.*

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 “G”.



**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:**

Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. *“vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione abitativa dell'immobile all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal **custode I.V.G.**

Bologna li **24 novembre 2021**

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. **Alessandro Panzera**

