



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nelle procedure esecutive riunite nr. **339/19** e **24/21** R.G.E.

Promossa da:

IONIO SPV S.R.L

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Maria Elena Padovani**, con studio in via Via Matteotti n.31 San Pietro in Casale,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 aprile 2021 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 11 novembre 2021,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno **5 maggio 2022**

per il lotto n. 2 ad ore 10.30

presso la sede del Tribunale di Bologna "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;**

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 n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 232.500,00;**

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 IT30 H070 7202 4110 0000 0431 531

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.

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 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.

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.
- 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. Salvatore Polito Cell. 347/7098725



LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di *“un’abitazione tipologia schiera di testa sviluppata su quattro livelli (piani seminterrato-rialzato-primi e sottotetto) in comune di Imola – via Carlo Alberto Dalla Chiesa n.59. La proprietà comprende anche un’autorimessa al piano seminterrato. (...)*

Le superfici lorde arrotondate, a titolo indicativo, sono circa le seguenti:

- Piano seminterrato ---- (di cui mq. --- circa per l’autorimessa ed il resto per la cantina)
- Piano rialzato abitabile zona giorno mq. --
- Balcone abitabile piano rialzato fronte strada mq. --
- Balcone retro piano rialzato mq. ---
- Piano primo zona notte mq. --
- Balcone abitabile piano primo zona notte mq. --
- Sottotetto non abitabile ad uso stenditoio ---”

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.

Immobile gravato da domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta in data 5/02/2013 al n. 3225 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell’Esecuzione, ai sensi dell’art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola, foglio **176**:

- particella **326** sub **3** (abitazione), via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 59, p. T-1-S1, lotto 30, categoria **A/2**, classe 2, vani 8, superficie catastale totale mq.189, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 181, rendita Euro 1.198,18;
- particella **326** sub **2** (autorimessa), via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 59, p. S1, lotto 30, categoria **C/6**, classe 3, mq. 25, superficie catastale totale mq. 25, rendita Euro 108,46;
- particella **326** sub **1**, BCNC area cortiliva ai sub 2 e 3 (corte/giardino su tre lati e rampa sul fronte strada).

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato *“edificato nei primi anni novanta (fine lavori 1993 circa)”*, agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.14 rilasciata il 18.01.1992 prot.30600;
- Concessione Edilizia in variante n.293 rilasciata il 25.08.1993 prot. 15528;
- Dichiarazione di abitabilità n.11 del 08.02.1994 prot.28994

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“L’unità immobiliare abitativa in esame non presenta particolari difformità, se non in relazione all’apertura di n.2 porte (piano seminterrato e primo) su muro portante per il collegamento con l’abitazione in confine del civico n.57, di cui al Lotto 1 della presente procedura di Esecuzione Immobiliare. Tali porte dovranno essere chiuse, o sanate, a cura e spese*



dell'aggiudicatario. Al piano seminterrato ad uso cantina è stata installata una cucina (angolo cottura), e realizzato un camino in muratura. Inoltre il piano sottotetto ad uso stenditoio è utilizzato come camera da letto, ed il terrazzino esterno ha una larghezza massima di tm.1,70, in luogo di mt. 1,60 indicati in progetto. L'immobile non è pertanto urbanisticamente regolare per le difformità sopra riportate. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Imola.”

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 “C”.

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. “*Il custode è esonerato dalla notifica dell'ordine di liberazione all/i debitore/i nonché alla richiesta di rilascio di titolo esecutivo*”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode avv. Polito Salvatore.

Bologna lì 23 dicembre 2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Elena Padovani

