



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **79/2020** R.G.E.

Promossa da:

Indicazione omessa

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 28 ottobre 2021 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott.ssa Maria Luisa Cenni** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **31 marzo 2022**

per il lotto unico alle ore **12:10** 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 134.000,00;

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 **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA P.zza dei Tribunali n. 6 Bologna,**

IBAN

IT 78 L 01030 02432 000010547584

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 Avv. Stella Dassi Tel. 051/558430 Cell. 391-4359488.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Il bene oggetto di stima è sito in **Imola (BO)**, alla via XXV aprile e fa parte di un complesso di fabbricati a destinazione residenziale. La zona in cui è sito il bene è semicentrale rispetto alla città. L'appartamento oggetto di stima si trova al 3° piano di una palazzina priva di ascensore costruita negli anni '70 ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, ampio soggiorno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale e da un servizio igienico. Tutti i vani sono muniti di finestre pertanto sono risultati ben areati e illuminati. Gli ambienti principali sono muniti di balconi. Buona la disposizione planimetrica del bene ben separata. Completano la proprietà **una cantina ed una autorimessa** ubicate al piano terra del medesimo fabbricato. In buono stato le rifiniture dell'appartamento e gli impianti che da un esame a vista risultano conformi alla normativa vigente. Sono di pertinenza del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, le aree esterne in parte destinate a parcheggio pubblico ed in parte ad aree cortilive nonché tutte le parti comuni del fabbricato tra cui i locali ad uso centrale termica, contatori e corridoio”*

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 (BO) Foglio **115**:



- part. 479, sub. 71, cat. A/3, classe 3, 5,5 vani, Superficie catastale totale 97 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita Euro 525,49, via Venticinque Aprile p. T-3;
- part. 479, sub. 64, cat C/6, classe 4, 13 mq, Superficie catastale 13 mq, rendita Euro 65,80, via Venticinque Aprile p. T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Rocco Guerra per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di "di una palazzina priva di ascensore costruita negli anni '70", agli atti del Comune di Imola (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 179 rilasciata il 14/03/1972
- Successiva Variante
- Abitabilità n. 15444 prot. generale n. 97 Reg. Abit. Del 20/12/1974.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle lievi difformità riguardanti la cantina e l'autorimessa.

La difformità riscontrata riguarda la lieve diversa ubicazione delle murature dell'intero piano terra, tale da coinvolgere anche unità immobiliare estranee alla procedura, di altra proprietà.

Come innanzi rappresentato, allo scrivente è pervenuta variante alla licenza a costruire originaria, ma a quest'ultima non sono risultate allegate tavole grafiche pertinenti il piano terra.

Pertanto nella valutazione della regolarità edilizia dei beni a piano terra (cantina + box) si è fatto riferimento al grafico della licenza originaria n.179 (tav. 3).

Le irregolarità riscontrate, trattandosi di opere interne, sono sanabili a mezzo di istanza di sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Imola. I costi da sostenere per la richiesta del PDC in sanatoria sono:

- Diritti di segreteria
- Sanzione: 516,00 €
- Rilascio sanatoria: 516,00
- Onorario tecnico: 1.000,00 € escluso IVA e oneri".

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 nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "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 Avv. Stella Dassi.

Bologna li 29 dicembre 2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Luisa Cenni

