



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 480/19 R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 giugno 2022 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.

Il notaio delegato alla vendita **Dott. Pietro Bonoli**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**26 GENNAIO 2023**

per il lotto unico ad ore 11:10

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;

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

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 1.100.000,00**

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 BPER VIA VENEZIAN N. 5/A Bologna**,

**IBAN IT68 L053 8702 4000 0000 3353917**

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](http://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. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*"Villetta in Comune di Sasso Marconi (BO) via Lagune 76/1, sviluppata ai piani terreno, primo e*



*seminterrato, cioè composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio, lavanderia, due disimpegni, quattro camere, tre bagni, ripostiglio, magazzino al piano terra, due camere e un bagno al piano primo, cantina, vano autoclave, vano centrale termica e autorimessa al piano seminterrato; con annesso appezzamento di terreno con alberature e piscina in cemento interrata.*

***Difformità edilizie da regolarizzare, a cura e spese dell'aggiudicatario "***

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, servitù e condizioni risultanti dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi (BO)

o Foglio 71 part. 119, Sub.4, Cat. A/8, Cl. 3, Cons. 22.5 vani, Sup. Catastale 552 mq, Rendita € 4.299,50, via Lagune 76/1, piano T-1-S1;

o Foglio 71 part. 119, Sub.5, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 90 mq, Sup. Catastale 95 mq, Rendita € 697,22, via Lagune 76/1, piano S1;

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi (BO):

o Foglio 71 part. 103, Qualità Seminativo Classe 4, Sup. 1 ha 09 are 30 ca, Reddito Dom. €14,11, Reddito Agr. €19,76.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Gianpiero Brighetti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Gianpiero Brighetti per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Sasso Marconi risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Autorizzazione per la ricostruzione di fabbricato distrutto da eventi bellici in altra posizione prot. 2526 del 19/06/1965
2. Licenza di costruzione n.49/1965 del 08/06/1965 a seguito di domanda prot. 4523 del 22/11/1965
3. Licenza di costruzione n.49/1965 a seguito di domanda prot. 2195 del 18/05/1965 che annulla e sostituisce la licenza rilasciata in data 08/06/1965
4. Licenza di costruzione n.63/1968 del 14/05/1968 a seguito di domanda prot. 1356 del 12/04/1968, nulla osta alla variante alla licenza 49/1965 del 08/06/1965
5. Autorizzazione di abitabilità Prot.49/1965 a seguito di domanda prot. 2227 del 04/07/1968
6. Domanda di sanatoria L.47/85 Prot. 14234 del 26/09/1986
7. Condonò edilizio Prot. 14241/UI del 22/09/1994 Concessione n.958 per trasformazione magazzino in soggiorno

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

#### **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:**

Il Giudice dell'Esecuzione afferma: *"rilevato che il canone di locazione è inferiore di 1/3 rispetto al canone*



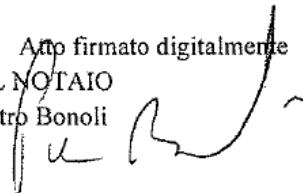
giusto ex art. 2923 c.c. alla luce della integrazione della relazione di stima del CTU come depositata in data 4.5.2022 e che pertanto il contratto di locazione deve essere considerato non opponibile alla presente procedura esecutiva (v. Cass. n. 9877/2022), dispone procedersi alla vendita dell'immobile come libero.”

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 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. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).

Bologna li 20-9-2022

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Pietro Bonoli



Io sottoscritto Dott. PIETRO BONOLI, Notaio in Castenaso, 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. 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.

F.to PIETRO BONOLI - Notaio

