



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **74/2022** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA SEBASTIANO SERLIO N. 2

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 31 ottobre 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.ssa Fioretti Flavia**

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

9 MARZO 2023

per il lotto unico ad ore **10:10**

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 131.000,00

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna,**

IBAN

IT04 Y070 7202 4110 0000 0723 350

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. Rao Alessandro Tel. 347.4753601

LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composta da appartamento al piano primo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazzo e balcone oltre a locale pertinenziale ad uso cantina sito al piano interrato.

L'immobile è sito nel Comune di **Bologna**, in **via Sebastiano Serlio n. 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 Bologna:

- Foglio 119, Map. 59, sub 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, sup. cat. 100 m² – escluse aree scoperte 97 m², via Sebastiano Serlio n. 2, piano 1, RC € 929,62;

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Per. Ind. Massimo Cozzo per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia P.G. 65264/1950 rilasciata in data 01/03/1951;
- Nulla Osta all'Abitabilità e Usabilità P.G. 17056/1952 rilasciato in data 09/05/1952;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Appartamento sub. 7

Lo stato di fatto non risulta conforme allo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio (Licenza Edilizia P.G. 65264/1950 rilasciata in data 01/03/1951) per alcune difformità interne ed esterne. La camera da letto confinante con la proprietà adiacente risulta più grande; di questa camera la finestra risulta leggermente spostata; la finestra del bagno risulta leggermente più piccola; il terrazzo che affaccia sul lato nord (retro dell'edificio) risulta sensibilmente più grande; di questo terrazzo una porzione di parapetto è mancante, presentando un'apertura che permette l'accesso al lastrico solare sovrastante un'altra proprietà, il cui passaggio e utilizzo non è consentito; è inoltre presente nell'angolo nord-est del fabbricato una canna fumaria esterna a servizio dell'attività di ristorazione al piano terra (realizzata in assenza di titolo abilitativo); su questo terrazzo insiste una tettoia per tutta la lunghezza dell'intero fabbricato e per una profondità di m. 1,30; in cucina è presente una porta finestra in luogo della finestra precedentemente indicata.

Da una valutazione esterna la cantina risulta di dimensioni leggermente maggiori, non è però stato possibile accedervi in quanto la proprietà non è in possesso delle chiavi.

Tutte le difformità sono riconducibili ad opere interne ed esterne di Manutenzione Straordinaria, eseguite durante i lavori di edificazione dell'intero fabbricato, le stesse sono identificabili come tolleranze Costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004, ad eccezione della porzione di parapetto mancante, non legittima e non sanabile, e che quindi andrà ripristinata. Il volume della canna fumaria non riguarda la proprietà oggetto del provvedimento esecutivo ma rimane un manufatto irregolare.

Tali difformità posso essere rappresentate e legittimate mediante il deposito di CILA a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad € 516,00, secondo la normativa urbanistica vigente.

L'eventuale pratica edilizia utile per la sanatoria delle presenti difformità sarà a cure e spese



dell'aggiudicatario.”

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà 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”.

CONFORMITÀ 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. Rao Alessandro**

Bologna li 16 novembre 2022

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Flavia Fioretti

