



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 439/19 R.G.E.

Promossa da:

RELEASE S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Elena Tradii**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 luglio 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.

- vista la diserzione avutasi in data 4 maggio 2023,

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

26 settembre 2023

Per il lotto n. 43 alle ore 10.45

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) **Per il lotto n. 43 il prezzo base d'asta è di Euro 150.000,00**

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 – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna,**

IBAN

IT75N0103002432000010566891

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. Iacopo Annese tel. 0542/25915.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Diritto di usufrutto per l'intero di villetta da cielo a terra con area cortiliva esclusiva costituita nel suo insieme da due unità immobiliari ad uso di civile abitazione poste ai piani terra e primo con autorimessa posta al piano terra e unita all'abitazione del piano terra.

Sita in Comune di Pianoro Via dei Pini 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 Pianoro:

- Foglio 63 particella 183 sub. 1, Cat. A/2, Classe U, Consistenza 14,5 vani, Superficie Catastale 369 mq., totale escluse le aree scoperte 349 mq., Rendita Catastale Euro 2.246,59, Via dei Pini 2, Piano T-1;
- Foglio 63 particella 183 sub. 2, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 23 mq., Superficie Catastale 23 mq., Rendita Catastale Euro 153,23, Via dei Pini 2, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Pianoro:

- Foglio 63 mappale 183, destinazione Ente Urbano, superficie mq. 1.940.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Daniela Giannini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Pianoro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione prot. N. 5044 del 15/02/1962 per la costruzione di una villetta;
- Abitabilità rilasciata il 7 maggio 1962;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1040 rilasciata il 03/06/1987.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato sono state riscontrate molteplici difformità interne che riguardano principalmente il frazionamento in due unità separate mediante la costruzione di un muro in corrispondenza della scala così da renderlo vano scala comune alle due unità piano terra e piano primo, al piano terra ampliamento del locale centrale termica mediante lo spostamento di un divisorio, al piano primo ampliamento della cucina e del soggiorno mediante la demolizione di muri interni, ampliamento del bagno mediante lo spostamento di un tramezzo verso una camera.*

Si chiarisce che con la concessione edilizia del 1987 (condono) è stato sanato il cambio d'uso verso il residenziale dei locali accessori del piano terra lasciando l'unica abitazione su due livelli. Tale difformità relativa al frazionamento oltre al diverso posizionamento dei divisori interni è sanabile mediante la predisposizione di una Cila in sanatoria e il pagamento delle relative sanzioni che dipendono dalla datazione dell'abuso.

Fermo restando che tutte le difformità oggetto di sanatoria rispettino i requisiti del DM 75.

Completata la sanatoria si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale generando due subalterni distinti, ognuno per ogni unità immobiliare e si dovrà procedere alla richiesta di agibilità,

In ultimo, considerando che gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio dell'ultimo stato legittimo

depositato in Comune risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, se si dovessero riscontrare altre difformità oltre a quelle citate relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni. Tale onere di sanatoria è a cura e spese dell'aggiudicatario."

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'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:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 novembre 2022 risulta che "L'unità immobiliare è attualmente locata in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 19.04.2013 per la durata di 8 anni dal 19.04.2013 al 18.04.2021 e prorogato di ugual periodo in mancanza di disdetta, pertanto **l'attuale scadenza contrattuale è fissata al 18.04.2029.**"

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Jacopo Annese.**

Bologna li, 22 maggio 2023.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Tradii