



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **9/2023** R.G.E.

Promossa da:

ORTLES 21 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 novembre 2023 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. Raffaele Vannini**

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 MAGGIO 2024**

per il lotto unico ad ore **11:00**

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 60.000,00**

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 IT15 Y070 7202 4110 0000 0733 822**

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. Silvia Codato Tel. 051/273669.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 10/10/2023)



Piena proprietà relativa ad un fabbricato ad uso catastale residenziale, ma urbanisticamente autorizzato come magazzino, distribuito su due livelli e costituito da: a piano terra ingresso su soggiorno con cucina oltre a camera, a piano primo da due camere con disimpegno e bagno. Gli immobili si trovano in Comune di Malabergo (BO), via Asinari 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 Malalbergo:

- **Foglio 63 Particella 17, subalterno 5, VIA ASINARI n. 2 Piano T-1, Euro 325,37, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 109 mq.**

Il perito stimatore Ing. Stefano Valenti ha evidenziato *“Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto Fabbricati. Si segnala la non discordanza tra la categoria catastale attuale (A/3) con quanto autorizzato dal Comune di Malalbergo (Magazzino, corrispondente alla categoria C/2).”*

#### NORMATIVA URBANISTICA:

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

- o Concessione Edilizia in sanatoria n. 1194 prot. n. 7412/1986 del 29/09/1986 (si precisa che in questa pratica edilizia il fabbricato oggetto della presente relazione NON E' OGGETTO DI SANATORIA, MA APPARE SOLAMENTE RIPORTATO IN FOTOGRAFIA, con la didascalia “edificio adibito a magazzino e non soggetto a sanatoria edilizia”).

L'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi ha reso noto allo scrivente mediante Comunicazione prot. n. 16853/2023 del 20/09/2023 (allegata alla presente) che nel loro archivio risultano censite due pratiche a nome dell'esecutato, ma NON RISUTANO REPERIBILI. Le pratiche non reperibili sono le seguenti:

- o Pratica 6/2000, prot. n. 2475 del 26/02/2000 art. 26, intestata all'esecutato
- o Pratica 92/200/a, prot. n. 13098 del 26/02/2000, manutenzione straordinaria, intestata all'esecutato

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita quindi con la planimetria catastale storica prot. n. A3054 del 25/11/1986.*

#### ***L'immobile si trova in una zona così classificata secondo il RUE***

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - AVP (Art. 33 del RUE)
- Fasce di rispetto stradali (Art. 19.1 del PSC)
- Aree ad alta probabilità di inondazione (Art. 16 del PSC)
- Invasi e alvei fluviali (Art. 16 del PSC)
- Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs 42/2004) (Art. 14 del PSC)
- Fasce di pertinenza fluviale (Art. 16 del PSC)
- Fasce di tutela fluviale (Art. 16 del PSC)
- Aree interessate da bonifiche storiche di pianura (Art. 18 del PSC)



### *Accertamento Della Conformità Edilizia*

Lo stato di fatto degli immobili risulta sostanzialmente **DIFFORME** allo stato legittimato dalla planimetria catastale storica.

L'immobile risulta legittimato ad uso magazzino, quando all'attualità è accatastato e utilizzato come abitazione.

Si rilevano difformità interne ed esterne:

- creazione di vani con pareti non portanti a piano terra e a piano superiore.
- Creazione di solaio/controsoffitto per confinamento del sottotetto.
- Apertura ed allargamento di finestre sia a piano terra che a piano primo.
- Modifica della scala interna

La verifica della effettiva sanabilità del bene è a carico dell'aggiudicatario, in funzione degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'acquisto. Attualmente è in fase di assunzione il PUG (Piano Urbanistico Generale) in forma associata per l'Unione dei Comuni Terre di Pianura.

Al momento a titolo informativo lo scrivente riporta le seguenti le seguenti considerazioni sulla sanabilità del bene (fatto salvo il reperimento delle pratiche edilizie attualmente non reperibili che potrebbero smentire le seguenti considerazioni):

- Il cambio d'uso ad abitazione non è possibile in virtù dell'art. 16 del PTM della Città Metropolitana di Bologna.
- Le difformità sulle parti strutturali (aperture esterne, scala interna e solaio di sottotetto) sono da valutare in funzione di eventuali saggi sulle strutture e in virtù della normativa vigente al momento dell'acquisto del bene.”

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:**

Dalla relazione del custode depositata in data 20 settembre 2023 risulta che: “l'immobile è occupato dall'esecutata e dal figlio”.

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

Bologna li 7 febbraio 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Raffaele Vannini

