



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **245/22** R.G.E.

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Luisa Cenni**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 giugno 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.

- vista la diserzione avutasi in data 7 marzo 2024,

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

27 giugno 2024

per il lotto unico ad ore 12.00

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 14.000,00**

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 A070 7202 4110 0000 0728 412

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. Benincasa Elisa Cell. 3349962320.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Si tratta di due unità immobiliari, costituite da un'abitazione in condominio, collocata su di un unico piano (1°), dotato di loggia, con veranda fronte strada; oltre piccola superficie scoperta, retrostante



l'ingresso in uso esclusivo, con annessa autorimessa (p. t.). Questi risultano ubicati in via Belvedere 2/25 (deposito auto, al catasto indicato, con via Marconi) e via Belvedere 2/27 (appartamento, al catasto schedato, con via Marconi), nel capoluogo comunale, di San Benedetto Val di Sambro (BO). Il compendio è dato, da mq. 47,73 (circa), d'abitazione e mq. 11,10 di loggia con veranda, con altezze interne di mt. 2,70 (circa); mentre la rimessa consta di mq. 21,41 (circa) ed altezza di mt. 2,47 (circa), L'area scoperta esclusiva, collegata alla stanza matrimoniale dell'appartamento, risulta delle dimensioni in mq. 44,05 (circa)".

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 San Benedetto Val di Sambro:

- foglio 24, particella 269, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, zona censuaria 1, piano primo, rendita Euro 206,58 (abitazione) graffata con la particella 275 (corte pertinenziale esclusiva al piano terra);

- foglio 24, particella 269, subalterno 1, categoria C/6 (garage), classe 3, consistenza mq. 20,00, piano terra, zona censuaria 1, rendita Euro 99,16 (autorimessa).

La corte pertinenziale esclusiva è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro al foglio 24 con il mappale 275 Ente Urbano della superficie catastale di mq. 52.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Alessandro Malaguti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito **in data successiva al 1° settembre 1967**, agli atti del Comune di San Benedetto Val di Sambro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- titolo edilizio al p. g. n. 2423, del 27.03.1976, licenza di costruzione, per fabbricato da adibirsi, ad uso civile abitazione, in via Provinciale;

- titolo edilizio al p. g. n. 3333, del 09.08.1977, per richiesta della (*omissis*), dell'abitabilità dei corpi 1; 2; 3; 4; 5; autorizzata il 01. 09.1977;

- titolo edilizio al p. g. n. 3658, del 26.05.1980, per la variante in corso d'opera, alla licenza edilizia n. 2423, del 27.03.1976 (domande di concessione edilizie al p. g. n. 2442, del 10.05.1980 e p. g. n. 2554, del 17.05.1980), presentate dalla (*omissis*)....., relativa al complesso residenziale, con ristorante e discoteca;

- titolo edilizio al p. g. n. 5617, del 25.09.1990, di concessione edilizia, per la chiusura con veranda dei balconi, promossa dalla (*omissis*)

- titolo edilizio, al p. g. n. 3882, del 12.05.2005, per la denuncia di inizio attività, per lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento di sette pensiline, poste a protezione degli accessi, rispettivamente delle palazzine, ai numeri civici 2/22 – 27 – 32 – 42 – 50 – 59, del complesso denominato Val di Sambro Residence (*omissis*). **Nulla ante anno 1967.**

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Il raffronto tra lo stato autorizzato legittimo ed il rilevato, per quanto concerne l'unità in esame, evidenzia delle difformità interne (demolizione del camino a legna, impianti obsoleti, confini del giardino da ridefinire, loggia impropriamente adibita a cucina) in sostanza riassumibili, in un'unica pratica edilizia, di riordino tecnico (se sanabili), collimando lo stato di fatto, con la documentazione amministrativa dei beni; oltre che la loro rettifica catastale. Questi incombenti, sono stati valutati a detrimento, del prezzo finale degli immobili analizzati e per una somma indicativa, di Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre spese accessorie, per la pratica tecnico-amministrativa, ivi richiamata e affidata, ad un professionista del settore, da parte 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'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 "F".



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. Benincasa Elisa**.

Bologna li 22 marzo 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Luisa Cenni

