



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **103/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI BOLOGNA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 25 marzo 2024 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 Demaio Antonietta**

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

16 luglio 2024

per il lotto unico ad 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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 50.000,00

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**

IT62 F070 7202 4110 0000 0742 084

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. Monica Bettini Tel. 0516446324.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 9 febbraio 2024)



“Piena proprietà di porzioni del più vasto fabbricato ad uso laboratorio come risultante da titoli edilizi ma utilizzata ad abitazione. Il bene è ubicato al piano terra e costituito da soggiorno con angolo cottura, scala di collegamento al piano interrato attrezzato a camera da letto, vano ripostiglio ubicato in corpo staccato il cui accesso avviene da una piccola corte comune (...). Sito in Comune di Bologna (BO), Via dei Carrettieri n. 21”.

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.

Con particolare riferimento alle parti comuni, si segnala quanto indicato nella Perizia agli atti: *“Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti dello stabile comuni a norma di legge ed in particolare: “la quota di comproprietà indivisa di 1/2 di piccola area cortiliva identificata con il mappale 8 subalterno 6 comune ai beni in oggetto ed al negozio ed al laboratorio individuati con il mappale 8 subalterno 8 e mappale 10 subalterno 15 per l'altro mezzo”.*

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del **Comune di Bologna (BO)**:

- **Foglio 194 particella 8 sub. 10**, zona cens. 2, Cat. C/3, Cl. 2, Consistenza 46 mq., Superficie Catastale 56 mq., Rendita Catastale Euro 230,44, via dei Carrettieri n. 21, Piano T-S1.

In confine con (come da Perizia agli atti): *“Parti comuni, beni Piacenti, salvo altri e più precisi confini”.*

Si precisa che sarà **onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali difformità tra: l'identificazione catastale, le planimetrie depositate in catasto e lo stato di fatto dei luoghi, anche mediante riduzione in pristino.**

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 Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/85 n. 47 il 13 luglio 1995 a seguito di domanda presentata il 28/03/1986 P.G. 41594/86, per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“La suddetta sanatoria è anche autorizzazione all'uso del laboratorio al piano terra e della cantina al piano interrato.*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato sono state riscontrate molteplici difformità interne relative sia alla disposizione interna che all'uso.

In particolare, si segnala che l'unità è legittimata ad uso laboratorio mentre durante il sopralluogo si è accertato un uso ad abitazione.

Relativamente alla disposizione interna si segnala la demolizione di porzioni di muratura portante per collegare la zona soggiorno con l'angolo cottura, inoltre, è stato ampliato il vano di passaggio, su muro portante, che collegava il retro con l'angolo cottura. E' stata demolita una porzione di solaio ed inserita una scala in ferro e legno per creare un collegamento diretto con il vano cantina posto al piano interrato utilizzato a camera da letto. E' stato costruito un setto murario per delimitare il bagno (vedi all. pianta difformità)

Tutte le difformità segnalate non sono sanabili in quanto in contrasto con la normativa esistente sia



**relativamente all'uso di abitazione che relativamente alle demolizioni su porzioni di muro portante.
L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla rimessa in pristino.**

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 11 gennaio 2024 risulta: "L'immobile è libero da persone, inutilizzato da diverso tempo".

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

Bologna li 12 aprile 2024.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Demaio Antonietta

