



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **149/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

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 Di Gesu Rosanna**

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

18 luglio 2024

per il lotto unico ad ore **10.20**

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 67.000,00

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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**,

IBAN

I	T	4	3	U	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	8	0	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Donatella Della Croce Tel.051/4859527 Cell. 338/4971067.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 23 febbraio 2024)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano in San Pietro in Casale (BO), via Di Vittorio n.6/A, costituite da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra con ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, un bagno e da una unità immobiliare, comunicante con l'abitazione, ad uso autorimessa (catastalmente C/6) – destinazione d'uso urbanistico-edilizia legittima “laboratorio con attiguo ripostiglio/cantina” – avente accesso, oltre che dall'unità abitativa mediante porta di collegamento interna, anche direttamente dalla corte comune al piano terra.

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 Pietro in Casale:

- Foglio 57 Part. 652 Subalterno 7, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m², Superficie Catastale Totale 14 m², Rendita Euro 86,76, via Giuseppe di Vittorio Piano T;
- Foglio 57 Part. 652 Subalterno 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 59 m² Totale escluse aree scoperte 59 m², Rendita Euro 325,37, via Giuseppe di Vittorio Piano T;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: “Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 si riferisce che la costruzione degli immobili è stata eseguita in seguito a rilascio da parte del Comune di San Pietro in Casale di licenza edilizia in data 21 dicembre 1973 n. 8648 e autorizzazione di abitabilità in data 22/09/1977 prot.n.6695; sono poi state eseguite, nella porzione immobiliare ad uso abitativo in oggetto, opere interne previo rilascio da parte del Comune di San Pietro in Casale di concessione edilizia in data 19 luglio 1985 Prot. n. 5847.

La disamina della documentazione agli atti inerente l'avvicendamento dei precedenti urbanistico-edilizi che hanno nel tempo concorso all'attestazione della liceità degli immobili, ed in particolare l'elaborato a corredo della licenza edilizia (21/12/1973 n. 8648) e della concessione edilizia (19/07/1985 n. 5847) postuma, hanno evidenziato dati dimensionali iscritti sugli elaborati non coerenti, tuttavia di entità contenute.

La verifica della conformità dello stato di fatto rilevato all'atto del sopralluogo (07/02/2024) ha riguardato una comparazione esclusivamente visiva (all'infuori della verifica dimensionale del vano adiacente ad uso laboratorio/ripostiglio) per la impossibilità ad accedere all'interno dell'unità abitativa: l'appartamento è di fatto “ingombrato” in misura tale da non consentire l'apertura della porta di accesso e le altre porte interne di collegamento tra un vano e l'altro. Si è potuto rilevare uno stato di abbandono e di fatiscenza soprattutto dovuto al non uso da molti anni e ad una azione di ingombro esorbitante procurata nella fase precedente l'abbandono dell'immobile.



Si segnala comunque il mancato rilievo della porta di collegamento tra l'unità abitativa ed il vano accessorio adiacente ad uso autorimessa, la rimozione della partitura non strutturale interna all'autorimessa e la installazione di una partitura costituita da serramento vetrato a doppia anta tra l'antibagno e il vano di soggiorno e pranzo nell'unità abitativa. Non essendo stato possibile effettuare il rilievo strumentale la verifica effettiva dello stato di conformità dell'unità abitativa si rimette a completa cura e onere dell'aggiudicatario.

Con riferimento invece al vano, legittimamente ad uso laboratorio con ripostiglio/cantina, si riferisce della correttezza dimensionale ma della difformità di configurazione ed uso dei vani: non risulta infatti la partizione (sebbene di valenza non strutturale) non rilevata nonostante indicata nell'elaborato di licenza edilizia e la legittima destinazione d'uso a "laboratorio".

Si ritiene pertanto, si possa comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuale regolarizzazione, per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 2001 n.380 e della Legge. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario la regolarizzazione dello stato di non conformità dell'unità abitativa oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l'impiantistica esistente.

Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza 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'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 22 febbraio 2024 risulta: "l'abbandono totale dell'immobile".
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Donatella Della Croce.**

Bologna lì 5 aprile 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Di Gesu Rosanna

Io sottoscritta Dott.ssa Rosanna Di Gesu Notaio in Porretta Terme, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.

F.to ROSANNA DI GESU - Notaio

