



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 440/16 R.G.E.

Promossa da:

ZUCCA ANTONIO E BURZI TERESA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 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. Jacopo Marin**

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

2 luglio 2024

per il lotto unico ore 11.30

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 19.000,00

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 **EMIL BANCA via D'Azeglio 59 Bologna**

IBAN IT23 K070 7202 4110 0000 0405 877

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. Francesca Fontanesi Tel. 051/0828270



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, sito in Comune di Vergato via Monte Cimone n. 156, costituito da un appartamento ad uso abitativo indipendente e distribuito su tre livelli, oltre alla quota di 1/10 di piena proprietà di terreno e alla quota di 1/12 di piena proprietà di terreno.”

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.

Immobile gravato da provvedimento di confisca emesso dal Comune di Vergato in data 11 marzo 2014 al n. 3649 prot. e pubblicato all'Albo Pretorio elettronico dal 25/03/2014 al 14/04/2014 in data 25 marzo 2014 al n. 1017 prot.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto dei fabbricati del Comune di Vergato

- o Foglio 64 Mappale 817, **sub 5 graffato sub 6**, Cat. Fabbricato in corso di costruzione - Indirizzo Via Arturo Palmieri snc piano S1-T-1.

Catasto dei terreni del Comune di Vergato

- o Foglio 64 Mappale **820**, semin arbor, Classe 1, superficie 04 are 66 ca, R. D. € 1,20 R.A. € 2,41;
- o Foglio 64 Mappale **821**, semin arbor, Classe 1, superficie 01 are 41 ca, R. D. € 0,36 R.A. € 0,73;

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Giuseppe Sorice per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- P.d.C. n. 552 rilasciato il 26/07/2007;
- Comunicazione su probabile abuso, Prot. 5691 del 16/05/2012;
- S.C.I.A. Prot. 13388 del 8/11/2012 integrata con S.C.I.A. prot. 13739 del 15/11/2012;
- Ordinanza N. 93 del 29/11/2012 di ingiunzione per la demolizione di opere edilizie eseguite;
- S.C.I.A. Prot. 8064 del 13/06/2013, non accolta;
- Notifica dei motivi ostativi al riconoscimento di regolarità della S.C.I.A. prot. 8787 del 27/06/2013;
- **Accertamento di inottemperanza a demolire, prot. 3649 del 11/03/2014, con conseguente immissione nel possesso da parte del Comune di Vergato, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2011;**
- P.d.C. in sanatoria, Prot. 5978 del 02/05/2014, non rilasciato;
- **Decreto di sospensione lavori ex art. 97 D.P.R. n. 380/2001, prot. 5889 del 15/07/2014.**

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“L'Ordinanza n. 93 del 29/11/2012, ingiunge la demolizione delle seguenti opere abusive:*

- *rimozione delle opere edilizie che hanno determinato la modifica della sagoma del fabbricato legittimato;*



- rimozione delle opere edilizie che hanno determinato la variazione del volume del volume del fabbricato legittimato;
- rimozione delle opere edilizie che hanno determinato l'aumento della superficie non autorizzata del fabbricato legittimato;
- rimozione delle opere edilizie che hanno determinato la realizzazione di un volume e superficie maggiore dell'autorimessa seminterrata, nonché delle modifiche alle forature e degli accessi e la rimozione delle rampe di accesso all'autorimessa e delle sistemazioni esterne non previste nel titolo rilasciato, riportando lo stato dei luoghi e dei fabbricati costruiti sul mappale 187 del foglio 64 attuali sub 5 e 6, in tutto allo stato corrispondente al titolo edilizio legittimato con P.d.C. n. 552/07.

L'immobile è oggetto di provvedimento prot. 3649 di accertamento di inottemperanza all'ingiunzione di demolire nei termini di legge con conseguente immissione nel possesso da parte del Comune di Vergato, ad oggi non ancora trascritto nei pubblici registri e notificato all'esecutata sig.ra OMISSIS e all'occupante l'immobile sig. OMISSIS.

Si evidenzia, inoltre, come si legge nel Decreto di sospensione lavori ex art. 97 D.P.R. n. 380/2001, prot. 5889 del 15/07/2014 che i lavori edilizi, sono da considerarsi, in quanto successivi al 23/10/2005, realizzati in assenza della documentazione attinente al progetto esecutivo di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/2001 e dell'autorizzazione di cui all'art. 11 della L.R. 19/2008 e pertanto da considerare realizzati in assenza di qualunque valutazione delle capacità portanti della costruzione nei confronti delle azioni orizzontali originate dal sisma che di quelle di esercizio dovute ai soli carichi verticali e/o spinta delle terre, come previsto dalle Normativa Tecnica per le Costruzioni D.M. 14 gennaio 2008".

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) 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:

Il custode afferma che l'immobile è libero.

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

Bologna lì _16 aprile 2024.

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Jacopo Marin

