



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **304/2023** R.G.E.

Promossa da:

TICINO SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 24 giugno 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. Ranuzzi De' Bianchi Emanuele Filippo**

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

29 ottobre 2024

per il lotto unico ad ore **12:15**

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 207.000,00

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	1	1	L	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	1	0	3	4	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Andrea Paternoster cell. 3472502963.

LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 5 APRILE 2024)

“Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posto al terzo piano (catastale) con cantina al piano seminterrato in San Lazzaro di Savena (Bo) via Ponte Buco n. 10 di complessivi mq. 85,00 ca.”.

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 riguardo a quanto riportato nell'atto di provenienza, che testualmente si riporta, e precisamente “che:

- l'area di terreno non recintata è stata adibita a parcheggio pubblico da oltre quaranta anni;
- parte di detto terreno è stato destinato a fermata dell'autobus; tale fermata è stata spostata attualmente davanti alla stazione di servizio carburante della “Q8” a circa 50 (cinquanta) metri di distanza dal confine dei beni oggetto del presente contratto;
- dai danti causa della società alienante è stato assunto l'impegno con il Comune di San Lazzaro di Savena (BO) a mantenere l'area in oggetto come area privata destinata a pubblico parcheggio.

Espressamente la parte acquirente dichiara di essere perfettamente edotta che la manutenzione dell'area circostante il fabbricato, adibita a parcheggio di uso pubblico, farà carico al condominio di cui l'unità compravenduta fa parte.”.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI										
F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
16	210	57	-	3-S1	Via Ponte Buco n. 10	A/3	1	vani 5	mq 84	€ 645,57
									Totale escluse aree	
									scoperte: mq 83	

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Roberta Monti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione “la planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo non è corrispondente allo stato di fatto”; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Roberta Monti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Lazzaro di Savena risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 20.08.1960 Prot. n. 1441/60 cert. N. 1087 oltre Variante in Corso d'Opera riguardante i prospetti;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 23.05.1961 Prot. n. 1441 cert. N. 1087/A;



- Comunicazione Art. 26 Legge 47/85 presentata il 01.03.1995 e 07.06.1995; trattasi di pratiche edilizie citate nell'atto di provenienza ma riguardanti altra unità immobiliare;
 - D.I.A. in Sanatoria del 26.11.2007 Prot. n. 2007/49735 (riguardante anche parti comuni);
- STATO LEGITTIMO CANTINA;
- D.I.A. del 04.01.2008 Prot. n. 311/25140; STATO LEGITTIMO APPARTAMENTO.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme né alla planimetria catastale né allo stato legittimo; premesso che, per quanto riguarda le parti comuni sono in corso interventi per l'efficientamento energetico di cui al Superbonus 110 % in forza di CILAS n. 48449 del 10.11.2022 (coibentazione involucro edilizio) rispetto allo stato legittimo è stato rilevato quanto segue:

per l'appartamento

- ispessimento dei muri perimetrali per installazione di cappotto termico;
- difformità planimetriche riguardanti le dimensioni dei vani;
- difformità planimetrica riguardante il vano doccia;
- difformità planimetrica riguardante il terrazzino; il terrazzino misurato al lordo della barriera metallica ha dimensioni inferiori rispetto allo stato legittimo che comunque non riporta quote scritte;
- difformità interna della porta finestra della zona cucina per infisso limitato alla dimensione di finestra;

per la cantina

- difformità planimetrica riguardante la dimensione del vano; si segnala che sul lato verso il vano scala è stato posizionato un pannello che determina una misura inferiore della larghezza.

Si aggiunge, inoltre, che come evidenziato nella relazione tecnica riferita allo stato legittimo la finestra della camera matrimoniale non rispetta i requisiti di illuminamento, così come era anche per il titolo abilitativo di cui alla DIA in Sanatoria del 2007 (la Licenza Edilizia del 1960 non riporta quote scritte). Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Lazzaro di Savena (Bo) e, a titolo puramente informativo, le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione di CILA a sanatoria; la sanzione è pari a € 516,00 oltre € 150,00 per diritti di segreteria. Tali indicazioni debbono intendersi “salvo diverse disposizioni”.

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 “D”.

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 19 marzo 2024 “L'immobile è occupato dai debitori esecutati”.



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

Bologna li 23 luglio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Ranuzzi De' Bianchi Emanuele Filippo

