



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **90/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI BOLOGNA – CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Gemma Parisi**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 29 gennaio 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.

- vista la diserzione avutasi in data 23 gennaio 2025,

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

22 MAGGIO 2025

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 27.000,00**

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 IT48 K053 8702 4000 0000 3957 642

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 Bertuzzi tel. 051220725 cell. 392 4980933.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 21 dicembre 2023)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel comune di Medicina, frazione Fiorentina, in via Fiorentina n. 5585/H, costituita da appartamento distribuito ai piani terra e primo, collegati da scala interna, composto



al piano terra da soggiorno con cucina e servizio igienico, al piano primo da due camere; oltre a legnaia su due piani in fabbricato accessorio e a corte esclusiva.

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 Medicina:

- **Foglio 38, Particella 51, Sub 5 graffato con la Particella 50, Sub 7**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale 66 m² Totale escluse aree scoperte 66 m², Rendita Euro 209,17, Via Fiorentina n. 5585/H, Piano T-1;
- **Foglio 38, Particella 19, Sub. 17**, Bene comune non censibile - Partita speciale A, Via Fiorentina Piano T;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, 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:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Medicina (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Asseverazione ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/1985, depositata in data 15/03/1986 al Prot. n. 1841.

Per la conformità, relativamente alla legnaia, si farà riferimento alla planimetria di primo impianto 08/03/1999 - n. G00097.1/1999; mentre per l'appartamento si farà riferimento all'asseverazione Prot. n. 1841/1986.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo e alla planimetria catastale di primo impianto, sono state riscontrate alcune difformità nell'appartamento. Fra le altre, si elencano:*

- *al piano terra ampliamento di servizio igienico;*
- *il vano ripostiglio è stato riattato a cucinotto;*
- *presenza di pilastri in angolo e canna fumaria nelle camere al primo piano;*
- *presenza di un soppalco nel vano scala;*
- *diversa conformazione della scala di collegamento.*

Con riferimento all'alloggio, dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che le opere abusive sono state eseguite su immobile vincolato classificato fra gli “Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale beni culturali”. Ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 23/2004, per gli abusi realizzati su immobili vincolati, lo sportello unico per l'edilizia dispone, acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria minima di € 2.000. Su richiesta motivata dell'interessato, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato.

Pertanto, le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e previa verifica sismica, oltre i diritti di segreteria comunali e le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione.

Sulla corte esclusiva è stato rilevato un manufatto di legno abusivo avente superficie circa 12 mq. Detto manufatto non è sanabile e pertanto dovrà essere demolito.

La regolarizzazione edilizia dei beni pignorati sarà da espletare 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 4 gennaio 2024 risulta: "L'immobile ad uso abitativo è occupato dal debitore esecutato che vi abita unitamente alla propria famiglia.

La piccola area cortiliva (corte esclusiva) è stata concessa in affitto al sig. ***, con contratto d'affitto senza data e non registrato e, pertanto, non opponibile alla procedura. **Il sig. *** ha manifestato la volontà di non stipulare alcun accordo temporaneo per l'occupazione e di procedere alla liberazione dell'area cortiliva da lui occupata, come da dichiarazione a verbale che si allega (All. 4).**

Il custode pertanto ha invitato e diffidato il sig. *** a rilasciare libero da persone, animali e cose l'area cortiliva entro 30 giorni avvertendo che in difetto si procederà coattivamente con richiesta al Giudice dell'Esecuzione di emissione dell'ordine di liberazione".

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

Bologna, 28 gennaio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Gemma Parisi

