



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva n. **296/2023** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA RIVA RENO N. 76 – VIA AZZO GARDINO N. 2 DI BOLOGNA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 17 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 dottor **MARCO ORLANDONI**

iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., con studio in Piazza Trento e Trieste n. 2/2 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 11.15

La vendita si terrà 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 seguenti. In particolare:

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 100.000,00

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

EMILBANCA, Filiale di Bologna, VIA D'AZEGLIO N. 59, Bologna
IBAN IT23 J070 7202 4110 0000 0743 268



di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione. Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. suindicata, la cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita**. La cauzione verrà ritenuta valida ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita su conto corrente della procedura.

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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale della C.C.I.A.A., il tutto come espressamente evidenziato nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III comma 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 C.T.U. 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 comma 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 Unico 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.

12) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.intribunale.net;

- Che il presente avviso di vendita è stato redatto in conformità a quanto evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. in cui al punto 1) della pagina 2 è riportato quanto segue: *"Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia del perito stimatore che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente ordinanza le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U. annessi al presente provvedimento con lo stesso allegato "A"*;

- **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 www.intribunale.net.**

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzioni del fabbricato posto nel Comune di **Bologna all'angolo tra via Riva Reno e via Azzo Gardino**, costituite da un posto auto coperto al piano primo sotterraneo e un magazzino al quale si accede attraverso il posto auto.

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore Arch. Valentina Caivano l'edificio si sviluppa all'angolo tra via Riva Reno e via Azzo Gardino con accesso carrabile su via Azzo Gardino (passo carraio n. 6893) dal quale, per mezzo di rampa condominiale è possibile raggiungere il piano interrato dove sono collocati i beni oggetto di perizia. Al primo piano interrato si trovano molteplici posti auto oltre all'accesso al magazzino oggetto di perizia. Il posto auto posto all'angolo sinistro del corsello ha una forma trapezoidale ed è identificato con il n. 12. Il posto auto è attiguo al magazzino ed è l'unico spazio che permette l'accesso



all'unità magazzino. Il magazzino, infatti, si sviluppa con una pianta rettangolare ed è accessibile solo dal piano interrato per mezzo di una grande doppia porta rei che si apre verso l'esterno occupando, con la sua apertura, parte del posto auto. Si evidenzia inoltre che il lato sinistro del magazzino è caratterizzato da un muro non intonacato su cui è stata installata una porta di emergenza che apre verso l'unità attigua. Di questo collegamento non è stato chiarito l'uso né dalla proprietà attuale né dalla proprietà confinante. L'unità risulta pavimentata e in buono stato conservativo per l'uso magazzino. Si sottolinea che la conformazione della rampa di accesso non permette una facile uscita dal piano interrato.

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 della procedura. In particolare, come evidenziato dal perito stimatore Arch. Valentina Caivano:

a) *“Si riporta quanto indicato all’art. 3 dell’atto di provenienza, atto di compravendita a rogito notaio Raffaello Masi degli Uberti di Medicina in data 27 novembre 2002 all’art. 41016: “...La vendita viene effettuata con la proporzionale comproprietà delle parti, enti, spazi ed impianti comuni all’intero fabbricato con tutti i vantaggi, riserve, oneri, diritti e limitazioni come per legge o per il condominio, come meglio risulta dal regolamento condominiale e relative tabelle di comproprietà e di riparto spese condominiali, depositati, quale allegato, all’atto del notaio dott. Corrado Iosa in data 5 ottobre 1998 rep. n. 83042/11342 registrato a Bologna 4 Ufficio delle Entrate il 22 ottobre stesso al n. 3338 e trascritto il 7 ottobre 1998 all’art. 19958”.*

b) *“E’ possibile accedere al sub 93 esclusivamente dal sub 50, nonostante sia presente una porta di collegamento al sub 89 nell’atto di provenienza soprindicato è infatti riportato, sempre all’art. 3:”... La società compratrice dovrà procurarsi l’accesso alla unità compravenduta tramite la confinante sua proprietà, rinunciando a chiederlo a quella venditrice anche per interclusione”;*

c) *“Si conferma che l’immobile è inserito in un edificio condominiale ed è assoggettato a regolamento condominiale”.*

Si precisa che il regolamento di condominio di cui sopra:

- è altresì citato nell’art. 4 dell’atto di provenienza a rogito Notaio Dott. Alberto Valeriani del giorno 1° marzo 2002 rep. n. 12906/7086, in cui si precisa *“La vendita viene effettuata con la proporzionale comproprietà delle parti, enti, spazi ed impianti comuni all’intero fabbricato con tutti i vantaggi, riserve, oneri, diritti e limitazioni come per legge o per il condominio, come meglio risulta dal regolamento condominiale allegato all’atto notaio Corrado Iosa in data 5 ottobre 1998 Repertorio n. 83042/11342, registrato a Bologna – IV Ufficio - il 22 ottobre 1998 n. 3338, trascritto a Bologna il 7 ottobre 1998 art. 19958”;*

- è stato integralmente allegato dal perito stimatore Arch. Valentina Caivano alla sua relazione peritale.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- **foglio 158, particella 506 sub 50**, VIA AZZO GARDINO n. 2, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, mq. 13, R.C.E. 234,99.

- **foglio 158, particella 506 sub 93**, VIA AZZO GARDINO n. 2, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, mq. 38, R.C.E. 172,70.

In confine con: posto auto (sub 50) con i subalterni 33, 127, 93, 89 et 125 (B.C.N.C. comune a tutti i sub); magazzino (sub 93) con i subalterni 127, 89 et 50. (confini indicati dal perito stimatore).

Come espressamente rilevato dal perito stimatore Arch. Valentina Caivano *“Si evidenzia che l’intero stabile non risulta essere inserito nella mappa catastale, inoltre la consistenza del magazzino (sub 93) da rilievo risulta essere di 37 mq. sarà a cura dell’aggiudicatario regolarizzare tali irregolarità”.*



Sarà pertanto onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione con spese a suo carico.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Valentina Caivano 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 (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Licenza di Costruire P.G. 3176/1964 del 20/01/1964 rilasciata il 19/01/1965, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale con negozi in Via Riva Reno angolo Via Azzo Gardino; Abitabilità Usabilità P.G. 5013/1965 richiesta in data 22/01/1965 rilasciata il 12/01/1966; Condono Edilizio P.G. 43781/1986 del 29/03/1986 rilasciato con autorizzazione all'uso il 28/11/1997; DIA P.G. 187977/2002 del 20/11/2002, con successiva VCO P.G. 166615/2003 del 30/09/2003 per modifiche interne; CILA P.G. 267575/2017 del 25/07/2017, CILA per opere condominiali consistenti in rifacimento della pavimentazione e realizzazione di aperture di ventilazione nel solaio di copertura dell'autorimessa interrata in cortile interno del condominio di via Azzo Gardino 2 - via Riva di Reno 76. Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi. L'unità magazzino (sub 93) risulta assente di aggiornamento dell'abitabilità in quanto a seguito della pratica di DIA del 2002 non è stata presentata la scheda tecnica dell'unità, inoltre risulta che la porta REI di accesso è posta a filo esterno rispetto al magazzino, mentre da pratica edilizia è posta a filo intero. Sarà a cura dell'aggiudicatario regolarizzare la situazione urbanistica”*.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Valentina Caivano a seguito dell'analisi della tipologia d'uso dell'immobile, **magazzino senza permanenza di persone e posto auto** e vista la mancanza di qualsiasi tipo di impianto di riscaldamento, si rientra quindi nei casi definiti dal comma 5 art. 1 della DGR 1275/2015 e s.m.i., esclusi dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica: *“d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di cui al precedente comma 4 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali ad esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; in tali casi, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica è limitato alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica”*.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore *“Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo”*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Nella relazione di Primo Accesso del custode Istituto Vendite Giudiziarie depositata agli atti della procedura e datata 18 marzo 2024, è stato espressamente evidenziato quanto segue:

Stato di occupazione:

Le due unità immobiliari risultano libere, il magazzino è aperto e liberamente accessibile dal vano condominiale di accesso in adiacenza al posto auto.



All'interno del magazzino risultano ricoverati materiali per l'edilizia ed arredi.

Liberazione dell'immobile:

Immobili liberi da persone. Sarà attuato l'ordine di liberazione sulle cose mobili ricoverate nel vano magazzino in attuazione dell'ordinanza di rilascio – *“Non ancora emessa/sarà emessa dal GE all'udienza ex art. 569 c.p.c.”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal **custode delegato IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.**

Bologna li 8 luglio 2024

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Marco Orlandoni

