



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **174/2023** R.G.E.

Promossa da:

SOCIETA' ITALIANA STUDI DI MEDICINA DELLA RIPRODUZIONE SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 22 aprile 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 Elena Tradii**

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

10 ottobre 2024

per il lotto unico ad ore **10.30**

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 114.000,00

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN | T28 B070 7202 4110 0000 0740 662

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. Cingolani Lorenzo TEL 051/4853217CEL 340/6897703.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 19 marzo 2024)

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra di ca.86 mq commerciali, con corte di pertinenza in proprietà esclusiva (avente accesso dal civico n. 94) legittimamente composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e annessa autorimessa al piano terra (avente accesso dal civico 122). Beni siti a San Pietro in Casale (BO) in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 94 e 122.

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 (in particolare, dall'elaborato planimetrico, risultano comuni ai beni in oggetto i subb. 2 e 21 della particella 274, BCNC, rispettivamente vano scala e sottotetto (sub. 2) e corte comune (sub. 21)) 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.

Inoltre si fa riferimento alla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di San Pietro in Casale in data 29 gennaio 2004, non pregiudizievole ai fini della vendita in esecuzione.

Si precisa che i beni in oggetto risultano conferiti, con atto in data 17 giugno 2013, in fondo patrimoniale che, allo stato, **non risulta opponibile alla procedura.**

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale:

- Foglio 66 Mappale 274 Sub 22 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Cons. 4,5 vani - Sup. Cat. Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte 67 m2 - Rendita: Euro 278,89 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 94, Int. 1 piano: T;
- Foglio 66 Mappale 274 Sub 3 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 19 m2 - Sup. Cat. Totale: 22 m2 - Rendita: Euro 86,35 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 122, piano: T

Come risulta dal rogito di provenienza, presente nel fascicolo dell'esecuzione, "nella presente vendita è altresì compreso l'uso esclusivo di un posto auto come meglio identificato nel regolamento di condominio...In relazione a quanto previsto dal detto regolamento, all'appartamento in oggetto viene assegnato l'uso esclusivo del posto auto n. 12".

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Linda Larice, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, "le planimetrie attualmente in atti (prot. n. T316235 – T334032 del 14.12.2023) appaiono pressoché conformi in quanto alla consistenza dell'appartamento, ma non risulta conteggiata la superficie della corte esclusiva. L'autorimessa presenta difformità in particolare quanto alla destinazione d'uso"; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Linda Larice per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

SuperDIA Prot. n. 11418 in data 8.07.2005 (costruzione di fabbricato);

DIA per prima variante in corso d'opera presentata in data 27.10.2005 Prot. n.16763 (costruzione di fabbricato);



DIA per seconda variante non sostanziale presentata in data 20.09.2006 Prot. n. 13595 (costruzione di fabbricato);

DIA per variante finale non sostanziale presentata in data 05.05.2008 Prot. n. 7467 (costruzione di fabbricato);

Comunicazione di fine lavori presentata in data 08.07.2008 Prot. n. 10752;

Certificato di Conformità edilizia e agibilità Prot. n. 11532 rilasciato in data 23.07.2008.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il confronto fra l’ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto rilevato ha evidenziato difformità, consistenti tra l’altro nella realizzazione senza titolo edilizio di varco di collegamento diretto con il locale autorimessa adiacente. L’autorimessa, raggiungibile direttamente con piccolo disimpegno dall’appartamento, è stata suddivisa in due locali, uno ad uso studio e l’altro ad uso lavanderia con wc e boiler per l’acqua calda. La porta basculante esterna di accesso dell’autorimessa risulta tamponata dall’interno e il locale è utilizzato come studio, salvo altre. L’appartamento risulta pressoché conforme.*

Si renderà necessario regolarizzare le difformità a cura e spese dell’aggiudicatario, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino o, ove possibile, per la regolarizzazione.”

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 “A2”.

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 deposita in data 22 aprile 2024: “L’immobile è risultato occupato dal debitore e dalla moglie”.

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

Bologna lì, 19 luglio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Tradii



Io sottoscritta Dott.ssa Elena Tradii Notaio in Bologna, 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, che si trasmette per gli usi consentiti dalla legge.

F.to ELENA TRADII - Notaio

