



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **68/2021** R.G.E.

Promossa da:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Gabriele Bertuzzi**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 14 marzo 2022 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 6 giugno 2024,

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

23 GENNAIO 2025

Per il lotto uno alle ore 12.00

Per il lotto due alle ore 12.15

Per il lotto cinque alle ore 12.30

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 uno il prezzo base d'asta è di Euro 42.000,00

Per il lotto due il prezzo base d'asta è di Euro 35.000,00

Per il lotto cinque il prezzo base d'asta è di Euro 33.000,00

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

IBAN IT53X0103002432000010558307

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. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.



LOTTO 1 (corrispondente al lotto A della perizia)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Quota di 1/1 di piena proprietà di un ristorante posto al S1-T a mezza costa sito in Monterenzio (BO), Via Cassano n.30.

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 Monterenzio:

foglio **49** particella **122**, sub.1, via Cassano n. - 30, p. S1-T, cat. C/1, classe 4, consistenza 299 mq, Superficie Catastale Totale 370 mq., rendita catastale Euro 5.342,95.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Massimo Di Marco, 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. Massimo Di Marco per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato risalente all'anno 1971, agli atti del Comune di Monterenzio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruire n.3765/626 del 08/11/1971, rilasciato al Sig. -----, in quanto proprietario per l'esecuzione delle seguenti opere: "*Ampliamento*" da eseguirsi in località Villa Cassano.

- Autorizzazione edilizia n. 2486 del 02/12/1992; rilasciata alla ditta -----, con la quale viene richiesta l'autorizzazione per modifiche interne e recinzione di fabbricato ad uso misto: Bar- Ristorante- Abitazione.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "*In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28.12.2021 nella unità immobiliare in parola, lo stato rilevato risulta non conforme all'ultimo Titolo Edilizio assentito, anche a causa dell'abbandono del cantiere, quanto rappresentato nella planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato, causa chiusura e apertura di n.1 porta al Piano Terra e costruzione di tramezzi interni sempre al Piano Terra, e apertura di due finestre nel vano cucina. Il tutto meglio descritto nella Tavola delle Difformità, qui allegata Per quanto riguarda la difformità interne rinvenuta, sarà sufficiente ripristinare l'originaria apertura, oppure potrà essere presentata Pratica Edilizia in Sanatoria, come meglio verrà richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale, con pagamento di Oneri Comunali e Oblazioni ad oggi non quantificabili, ma verosimilmente ammontante a Euro 1.200, oltre indicativi Euro 3.000 per l'attività professionale del necessario Tecnico Abilitato e altra pratica di aggiornamento catastale, comprese relative spese tecniche per altri Euro 800,00. Oltre a quanto riportato sopra si aggiunge anche la documentazione inerente l'abitabilità dell'immobile.*

Pertanto sarà necessaria produrre pratica edilizia, quale Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e di agibilità (SCCEA) di circa €1.200.

Tali costi che restano a carico 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:

Il perito precisa che "*l'immobile è sprovvisto di certificazione energetica in quanto risulta non ultimato e privo di impianto di riscaldamento.*"

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "*vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione non abitativa*



dell'immobile all'attuale stato di occupazione dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. IVG.

LOTTO 2 (corrispondente al lotto B della perizia)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituito in 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato con pertinenziale corte adibita a giardino, sito in Monterenzio (BO), Via Cassano n. 30.

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 Monterenzio:

foglio **49** particella **404**, sub. **4**, via Cassano - n. 30, p. S1-T-1, cat. A/2, classe U, vani 6,5, Superficie Catastale Totale 185 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 165 mq., rendita catastale Euro 688,18.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Massimo Di Marco, 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. Massimo Di Marco per l'immobile oggetto di trasferimento, la cui costruzione è iniziata nell'anno 2004, agli atti del Comune di Monterenzio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire n.5104/2004 del 06/09/2004**, rilasciato alla ----- per la realizzazione del residence "L'Airone" di n.9 Villette con sistema a verde.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28.12.2021 nella unità immobiliare in parola, lo stato rilevato risulta conforme all'ultimo Titolo Edilizio assentito. Risulta però mancante la documentazione inerente l'abitabilità dell'immobile indi per cui sarà necessaria produrre pratica edilizia, quale Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e di agibilità (SCCEA) di circa €1.200 tali costi che restano a carico 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 "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 30/12/2021 risulta che "l'immobile è occupato dalla legale rappresentante della società esecutata."

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. IVG.



LOTTO 5 (corrispondente al lotto E della perizia)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituito in 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato con pertinenziale corte adibita a giardino, sito in Monterenzio (BO), Via Cassano n. 30.

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 Monterenzio:

foglio 49 particella 404, sub. 9, via Cassano n. - 30, p. S1-T-1, cat. A/2, classe U, vani 8, Superficie Catastale Totale 174 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 160 mq., rendita catastale Euro 794,05.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Massimo Di Marco, 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. Massimo Di Marco per l'immobile oggetto di trasferimento, la cui costruzione è iniziata nell'anno 2004, agli atti del Comune di Monterenzio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.5104/2004 del 06/09/2004, rilasciato alla ----- per la realizzazione del residence "L' Airone" di n.9 Villette con sistema a verde.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28.12.2021, si segnala che quanto rappresentato nello stato legittimo non corrisponde allo stato rilevato dell'U.I. oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda le difformità rinvenute, sarà sufficiente ripristinare le originarie aperture, oppure potrà essere presentata Pratica Edilizia in Sanatoria, come meglio verrà richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale, con pagamento di Oneri Comunali e Oblazioni ad oggi non quantificabili, ma verosimilmente ammontante a Euro 1.200, oltre indicativi Euro 3.000 per l'attività professionale del necessario Tecnico Abilitato e altra pratica di aggiornamento catastale, comprese relative spese tecniche per altri Euro 800,00. Oltre a quanto riportato sopra si aggiunge anche la documentazione inerente l'abitabilità dell'immobile.*

Pertanto sarà necessaria produrre pratica edilizia, quale Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e di agibilità (SCCEA) di circa €1.200.

Tali costi che restano a carico 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 "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 30/12/2021 risulta che: *"l'immobile risulta occupato in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) sottoscritto in data 16/06/2020 e registrato presso Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 1-il 16/0/2020 pignoramento immobiliare trascritto in data 07/04/2021. Il contratto pertanto risulta opponibile ex art. 2923 comma 1 c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile*



*fino al 16/06/2024 data già disdettata dal Custode Giudiziario)–ultimo rinnovo opponibile
16/06/2020–16/06/2024.*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. IVG.

Bologna lì 11/09/2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gabriele Bertuzzi

