



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 195/20 R.G.E. riunita alla 235/20 R.G.E.

Promossa da:

APRIGLIANO ERICA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 settembre 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. Gaspare Parlatore**

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

4 Febbraio 2025

Per il lotto 2 alle ore 11.15

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 2 il prezzo base d'asta è di € 20.000,00

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

IT19 V070 7202 4110 0000 0724 901

di una somma pari al **70%** 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 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
(come da relazione tecnica agli atti)



Piena proprietà relativa a lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale. Il lotto si trova in Comune di Castel San Pietro Terme – loc. Vedriano (BO), in via Tanari n. snc; il lotto non è urbanizzato. Incluso nella vendita è la proprietà per la quota di un terzo del mappale 150 (foglio 145), porzione di terreno di collegamento tra il lotto edificabile e la via Tanari.

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 Castel San Pietro Terme:

Foglio 145:

o Map. 148, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 1183 mq, Rendita -, Via Giuseppe Tanari, piano T.

Quota di proprietà per la quota indivisa di 1/3:

Foglio 145:

o Map. 150, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 179 mq, Rendita -, Via Giuseppe Tanari, piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Stefano Valenti per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

“L'immobile oggetto di procedura è una porzione di terreno edificabile oltre altra porzione censita al NCEU e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Pietro Terme (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti riguardo gli immobili in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 391/2012 del 06/09/2012, su richiesta prot. n. 14195 del 7/08/2012, per demolizione di fabbricati esistenti;
- valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 L.R. 31/2002, rilasciata dal Comune di Castel San Pietro Terme il 20 aprile 2012 prot. 7915/2012;
- successiva variante alla valutazione preventiva, domanda del 17 luglio 2015 protocollo n. 16203, rilasciata dallo stesso Comune il 4 agosto 2015 protocollo 17914.

Il terreno censito al foglio 145 mappale 148 è così classificato dagli strumenti urbanistici attuali:

PSC

- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.5.6.8) RUE
- Connettivo ecologico (art. 2.1.12)
- Frane quiescenti (art. 3.2.3)
- Fasce di salvaguardia delle frane (art. 3.2.3)
- Aree di influenza sull'evoluzione del dissesto
- Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate (art. 3.2.1)
- Zone di interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale (art. 2.1.6)
- Sistema agricolo Pedecollinare (SpC) (art. 5.6.5)
- Potenzialità archeologiche livello 1 (art. 2.2.6)
- Unità Idromorfologica Elementare a rischio medio (R2)
- R2B
- Sistema collinare (art. 2.1.15)
- Fascia di rispetto stradale
- Vincolo idrogeologico (art. 3.2.4)

RUE

- AUC_A2.5 - Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti (capo 15.2)
- Fascia di rispetto strade (PSC NTA art. 4.1.3)

Accertamento Della Conformità Edilizia

La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita con i titoli edilizi reperiti.

Lo stato di fatto vede il lotto di terreno edificabile e la porzione comune liberi da fabbricati.

L'edificazione nel lotto, oltre a considerare tutti i vincoli presenti sull'area (incluso i vincoli del PSAI, non esplicitati nella presente), dovrà tenere conto della massima capacità edificatoria del mini comparto,



esplicitata nell'ultima variante della valutazione preventiva che prevede l'edificazione di tre lotti, uno dei quali è già stato edificato.

L'edificazione prevede l'istruzione di un Permesso di Costruire ed il pagamento degli oneri.”

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 27 luglio 2022 risulta che “i terreni sono liberi da cose e persone.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).

San Giovanni in Persiceto li 11 ottobre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gaspare Parlatore

