



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **239/2020** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO PIAZZA PIERFRANCESCO LORUSSO 4-5-6 CASTEL MAGGIORE (BO)

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 29 giugno 2023 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. Giulio Errani**

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

6 FEBBRAIO 2025

per il lotto N.19 ad ore 11.30

per il lotto N.20 ad ore 11.45

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:

19) Per il lotto diciannove il prezzo base d'asta è di Euro 7.000,00

20) Per il lotto venti il prezzo base d'asta è di Euro 7.000,00

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 **EMIL BANCA Via D'Azeglio n. 59 Bologna,**

IBAN IT83 W070 7202 4110 0000 0708 495

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 I.V.G. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



LOTTI 19, 20:

Il perito stimatore, relativamente ai beni costituenti i suddetti lotti, precisa quanto segue:

*“TRASCRIZIONE eseguita a Bologna in data 4 gennaio 2006 ai nn. 299 Reg. Part. 452 Reg. Gen, in virtù di **Convenzione Edilizia** di cui all’atto del Notaio rogante di Bologna **in data 30 dicembre 2005** rep nn. 27249/14901, a carico della società proprietaria, alla quale è subentrata, a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio rogante in data 30 dicembre 2005 rep. n. 27.252/14.904, registrato all’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna Uno, **il 3 gennaio 2006** al n. 32 e trascritto a Bologna il 4 gennaio 2006 all’art. 301, la società precedente, dante causa dell’attuale ---.....esecutata, e gravante sulla piena proprietà dei terreni sui quali è stata edificato il compendio immobiliare oggetto della presente perizia, costituiscono porzione, terreni già distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore (BO), come segue: Foglio 11, Particelle **528, 531,607, 608, 609, 610, 669, 670, 671 e 672. Parte delle predette particelle, ora soppresse, hanno generato la particella 1171 sulla quale insiste il compendio immobiliare in oggetto.***

N.B questa trascrizione non è evidenziata nella relazione notarile allegata.

Come espressamente evidenziato dal Giudice dell’esecuzione nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. emessa in data 10 dicembre 2021 *“**Dispone che nell’avviso di vendita e nella pubblicità si dia atto che gli immobili siano sottoposti a convenzione urbanistica, stipulata in data 30/12/2005 e registrata in data 03/01/2006, con il Comune di Castel Maggiore.**”*

Come espressamente autorizzato dal Giudice dell’Esecuzione in data 4 marzo 2022 si dà atto inoltre:

- a) che il Comune ha sottolineato come la citata convenzione vada qualificata come obbligazione propter rem e come tale chiunque sia aggiudicatario dovrà rispettarla;
- b) che, pertanto, sarà onere e cura di ciascun aggiudicatario dopo l’emissione del decreto di trasferimento procedere, d’intesa con il Comune di Castel Maggiore e con gli altri aggiudicatari del compendio immobiliare, ad una esatta individuazione dei beni che dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune stesso quali opere di urbanizzazione in adempimento degli obblighi assunti nei confronti del Comune con la citata convenzione urbanistica;
- c) che gli immobili sono oggetto della **trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.** in data 23 luglio 2021 art. part. 28611, **relativamente alla quale il Giudice dell’Esecuzione non può ordinare la cancellazione nel decreto di trasferimento.**

LOTTO 19

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, consistente in autorimessa posta a piano S2.

L’immobile è sito nel Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) in Piazza P.F. Lo Russo.

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 Maggiore:

- o Foglio 11, Map. 1171, sub 45, Categoria C/6, Consistenza 14 mq, piazza P.F. Lo Russo piano S2; Rend € 124,36 (autorimessa).

NORMATIVA URBANISTICA:



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

- autorizzazione del 10 marzo 2006 prot. 384, successiva variante del 20 maggio 2006 prot. 386;
- denuncia di inizio attività per Nuova Costruzione edificio residenziale P.U. 6 – Lotto A in data 16 marzo 2006 Prot. 8364;
- denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera in data 27 novembre 2008 Prot. n. 38.043;
- denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera in data 26 febbraio 2010 Prot. n. 5358 di completamento delle precedenti DIA 8364/2006 e variante 38043/2008;
- richieste in data 2 aprile 2009, Prot. n. 9189, 9 marzo 2010 prot. n. 6365 e 9 dicembre 2010 prot. n. 32037, e rilascio in data 2 aprile 2009 prot. n. 9189 dell'agibilità delle parti comuni;
- rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 18 aprile 2011 prot. n. 8748.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo depositato.*

Autorimessa sub 45

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

- o **è presente una lesena/pilastro non indicata nel titolo sopracitato.**

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.”

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.**

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 2021 risulta che “l'immobile è occupato senza titolo.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. I.V.G. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

LOTTO 20

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, consistente in autorimessa posta a piano S2.

L'immobile è sito nel Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) in Piazza P.F. Lo Russo.

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 Maggiore:

- o Foglio 11, Map. 1171, sub 46, Categoria C/6, Consistenza 14 mq, piazza P.F. Lo Russo piano S2; Rend € 124,36 (autorimessa).



NORMATIVA URBANISTICA:

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

- autorizzazione del 10 marzo 2006 prot. 384, successiva variante del 20 maggio 2006 prot. 386;
- denuncia di inizio attività per Nuova Costruzione edificio residenziale P.U. 6 – Lotto A in data 16 marzo 2006 Prot. 8364;
- denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera in data 27 novembre 2008 Prot. n. 38.043;
- denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera in data 26 febbraio 2010 Prot. n. 5358 di completamento delle precedenti DIA 8364/2006 e variante 38043/2008;
- richieste in data 2 aprile 2009, Prot. n. 9189, 9 marzo 2010 prot. n. 6365 e 9 dicembre 2010 prot. n. 32037, e rilascio in data 2 aprile 2009 prot. n. 9189 dell'agibilità delle parti comuni;
- rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 18 aprile 2011 prot. n. 8748.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo depositato.*

Autorimessa sub 46

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

- o ***è presente una lesena/pilastro non indicata nel titolo sopracitato.***

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.”

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.**

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 perito l'immobile risulta occupato senza titolo.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. I.V.G. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

Bologna lì 16 ottobre 2024.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Giulio Errani

