



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 53/2024 R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 31 ottobre 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. Giampaolo Zambellini Artini** 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 MARZO 2025

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 560.000,00

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 IT96 W070 7202 4110 0000 0746 479**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione, la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza.

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 ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 C.C.I.A.A.

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. Annese Iacopo tel. 0542/25915.

LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 17 settembre 2024)

Piena proprietà di villetta unifamiliare di due piani fuori terra collegati da scala interna, di un fabbricato accessorio, oltre area cortiliva esclusiva, beni siti nel comune di Crevalcore, in via del Papa n. 830. Il fabbricato accessorio è costituito da due autorimesse, un ripostiglio e un portico.

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 Crevalcore

- Foglio 69, mappale 291 sub 6 – Indirizzo: via del Papa n. 830, Piano T-1, Categoria: A/7, Classe: 2, Consistenza: vani 13,5, dati di superficie Totale: 342 m2 Totale escluse aree scoperte: 294 m2; Rendita Euro 1.673,32;

- Foglio 69, mappale 291 sub 2 – Indirizzo: via del Papa, Piano T, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza 29 m2, dati di superficie Totale 33 m2; Rendita Euro 104,84;

L'area di sedime e circostante il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare sopra descritta risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Crevalcore al foglio 69, mappale 291, Ente Urbano di are 26.27.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani, 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. Filippo Pascale Guidotti Magnani per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Crevalcore risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione di costruzione n. 152/98 rilasciata in data 17/11/1998 su domanda presentata in data 21/07/1998 al PG 14985 per ristrutturazione di fabbricato ad uso magazzini;
- Autorizzazione (in variante alla CE n. 152/98) rilasciata in data 26/07/1999 su domanda presentata in data 12/06/1999 al PG 13955;
- Concessione di costruzione (in variante alla CE n. 152/98) rilasciata in data 09/05/2000 su domanda presentata in data 29/02/2000 al PG 4930;
- Denuncia di Inizio Attività n 58/2000 depositata in data 27/05/2000 al PG 12722 per realizzazione di recinzione; (DIA annullata);
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 04/09/2000 su domanda presentata in data 27/05/2000 al PG 12728;
- Autorizzazione in sanatoria n 128/2001 rilasciata in data 30/08/2001 su domanda presentata in data 24/07/2001 al PG 17781 per regolarizzare le modifiche alla recinzione esterna;
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/2002 depositata in data 12/02/2002 al PG 3607 per realizzazione di recinzione;
- Denuncia di Inizio Attività n 125/2004 depositata in data 15/07/2004 al PG 21294 per Variante alla DIA n. 13/2002



- Denuncia di Inizio Attività n. 26/2007 depositata in data 27/02/2007 al PG 6324 per intervento di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso;
- DIA n. 85/2007 variante in corso d'opera alla DIA n. 26/2007. La variante è stata depositata in data 10/05/2007 al PG 13563;
- DIA n. 53/2011 variante minore in corso d'opera alla DIA n. 26/2007. La variante è stata depositata in data 07/05/2011 al PG 12572.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Premesso quanto sopra, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici legittimi (DIA n. 53/2011 per il fabbricato principale e variante alla CE n. 152/98 per il fabbricato di servizio) emergono alcune difformità.*

Fra le altre si elencano: per il villino

- 1) *assenza dei lucernari sulla copertura del portico;*
- 2) *diverse dimensioni interne di alcuni vani al piano terra;*
- 3) *assenza degli armadi a muro nelle camere da letto al primo piano;*
- 4) *demolizione o mancata realizzazione della camera e del disimpegno adiacenti lo studio al piano primo;*

per il fabbricato di servizio

- 5) *maggiori dimensioni del fabbricato;*
- 6) *divisione in due singoli box dell'autorimessa;*
- 7) *tamponamento di una finestra, diversa posizione della finestra nel locale ripostiglio posta nel fabbricato di servizio e diversa dimensione delle aperture di accesso ai due box.*

Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che le tutte le difformità sono sanabili (allo scopo sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00 oltre ai diritti di segreteria) ad eccezione della difformità indicata al punto 5) (maggiori dimensioni del fabbricato di servizio) per la quale occorrerà ripristinare lo stato legittimato.”

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 “F”.

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 9 ottobre 2024: *“L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare”.*

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

Bologna li 07 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Giampaolo Zambellini Artini

