



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 143/2023 R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA NAPOLI N. 2-4-6-8-10

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 10 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.ssa Elena Testa**

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

13 febbraio 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 180.000,00

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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**,

IBAN IT65Q0538702400000004025571

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 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. Della Croce Donatella Tel.051/4859527, 051/4110088, Cell. 338/4971067.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 21 febbraio 2024)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano in Bologna, via Napoli n. 8 (abitazione) e n. 4 (autorimessa), costituite da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno e terrazza a livello, nonché da una unità immobiliare ad uso autorimessa al piano seminterrato.

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 Bologna

- Foglio 280 Part. 700 Subalterno 20, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: totale 79 mq., totale escluse aree scoperte 78 mq., Rendita Euro 592,63, via Napoli n.8 Piano 1;
- Foglio 280 Part. 700 Subalterno 81, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Superficie Catastale Totale 16 m², Rendita Euro 77,68, via Napoli n.8 Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta n. 56402/1962 p.u.t. n. 15109/1962 per costruzione di fabbricato (Edificio D) – Nuova costruzione per abitazioni;
- Nulla Osta n. 2273/1964 p.u.t. n. 641/1964 per costruzione garages (rif. licenza p.u.t. n. 15109/V/62 Edificio D);
- Nulla Osta n. 36748/1964 p.u.t. n. 9899/1964 per varianti alla costruzione di fabbricato (rif. licenza p.u.t. n. 15109/V/62 Edificio D);
- Autorizzazione all'abitabilità e usabilità (domanda prot. n. 45794 del 23/07/1964) del fabbricato di nuova costruzione posto in via Emilia Levante 149/20, 149/21, 149/22, 149/23, 149/24 di cui alla licenza in data 05/06/1964 prot. gen. n. 2273 e alla licenza in data 19/05/1965 prot. gen. n. 36748/64 – Abitabilità per 60 appartamenti; usabilità per cantine e 29 autorimesse (edificio D rif. p.u.t. n. 15109/V/62).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato a corredo del progetto per varianti alla costruzione di un “fabbricato residenziale di tipo popolare” (Licenza Edilizia Prot.n.36748/64 del 19/05/1965) – cosiddetto “piano tipo” – e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo in data 23/02/2023 NON ha evidenziato per l'appartamento e per l'autorimessa difformità tali da esulare il giudizio di difformità del tipo “tolleranze di cantiere” (L.R.n.23/2004, comma 1-bis), “difformità tollerate in sede di agibilità” (L.R.n.23/2004, comma 1-ter, prima parte) e “difformità accertate*



e tollerate nel corso del procedimento edilizio” (L.R.n.23/2004, comma 1-ter, seconda parte), per i quali casi, comunque, non sussisterebbe illecito amministrativo, tale da non potere essere ascrivibile all’istituto delle tolleranze costruttive e “regolarizzabile”, per accertamento, da parte di tecnico abilitato nell’ambito di nuove istanze. C’è tuttavia da mettere in evidenza che la condizione dell’immobile per occupazione e ingombro non ha consentito la effettuazione di una verifica, anche strumentale, della congruenza dimensionale, oltre che geometrica, delle unità immobiliari rispetto ai titoli legittimanti.

È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti e a totale cura e spese dell’aggiudicatario, la legittimazione di eventuali difformità non rilevate attraverso la presentazione di idoneo titolo legittimante e il pagamento delle sanzioni previste dalla legge, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e L.47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Di tutto quanto menzionato si è tenuto conto ai fini della applicazione del valore unitario di stima del compendio.

La situazione sopradescritta è indicativa, sarà sempre possibile inoltre prima dell’Asta, da parte del futuro aggiudicatario, consultare e verificare presso il Comune la situazione urbanistico edilizia dei beni oggetto di pignoramento. Si fa presente che tutti gli elaborati, costituenti la documentazione citata, sono visionabili presso il sito internet del Comune di Bologna.”

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 “G”.

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 22 febbraio 2024 risulta: “L’appartamento è occupato dalla sig.ra***, unitamente alla sua famiglia composta dal marito esecutato, dal figlio e dall’anziana madre di ***, sig.ra ***anch’ella esecutata.”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Della Croce Donatella.**

Bologna li 31 ottobre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Testa

