



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **278/22** R.G.E.

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Cioffi Monica**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 23 ottobre 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.

- vista la diserzione avutasi in data 8 ottobre 2024,

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

11 febbraio 2025

per il lotto unico 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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 94.000,00**

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 IT62C053870240000003856419

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 UNICO

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

Piena proprietà di:



– Appartamento al piano rialzato di un immobile plurifamiliare. Dall’androne condominiale, senza ascensore, si accede all’appartamento composto da ingresso che porta ad una cucina e un soggiorno, che affaccia su un balcone, e ad un disimpegno per la zona notte dove troviamo due camere e un bagno. Al piano seminterrato si trovano una cantina e un’autorimessa doppia esclusive.

Di proprietà con gli altri condomini l’area esterna.

E’ situato a Ozzano dell’Emilia, località Mercatale, in via Settefonti 5.

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 proprietà 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 **Ozzano dell’Emilia, Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 1, via Settefonti 5, località Mercatale, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale: 95 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 92 mq; rendita catastale: € 529,37;

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 15, via Settefonti 5, località Mercatale, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27;

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 16, via Settefonti 5, località Mercatale, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27.

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti dichiara quanto segue: *“Si precisa che nella vendita non è compresa la proprietà del mappale 197, corrispondente al corsello di accesso carrabile ai garage e ai parcheggi esterni; l’aggiudicatario dovrà procurarsi in altro modo la quota di proprietà di tale area sulla quale si trova l’unico accesso carrabile alle autorimesse.”*

Con provvedimento del 16 maggio 2024 il Giudice dell’Esecuzione ha disposto “Che il Notaio provveda esclusivamente alla vendita dei beni pignorati, **specificando già nell’avviso di vendita**, che l’aggiudicatario dovrà procurarsi in altro modo la quota di proprietà di tale area sulla quale si trova l’unico accesso carrabile alle autorimesse.”

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti per l’immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:

“Il fabbricato in cui si trova l’unità immobiliare in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione di Costruzione prot. 4130 pratica n. 1705 del 21/08/1979.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione di Costruzione a Sanatoria P.G. 11778, pratica n. 3348 del 03/03/1997, per la regolarizzazione del piazzale di asfalto esterno.

Il 09/03/1997 è stata rilasciata la Concessione di Costruzione a Sanatoria P.G. 2365, pratica n. 3382, per la regolarizzazione di alcune difformità interne.

Il 23/11/2022 è stata presentata una CILAS, prot. 248/2022 per la realizzazione di cappotto esterno ed isolamento della copertura. L’amministratore di condominio dichiara che probabilmente i lavori non avranno seguito.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l’immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista catastale.

Lo stato legittimo presente in Comune, infatti, corrisponde allo stato rilevato al netto di alcune misure che possono rientrare nelle tolleranze costruttive.

A livello catastale invece nell’appartamento vi sono alcuni tramezzi difformi mentre non è stata aggiornata la planimetria dell’autorimessa a seguito della demolizione del tramezzo.

Il costo aggiornamento catastale resta a carico 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”.

CONFORMITÀ 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 23 ottobre 2023 risulta che: "l'immobile è occupato dal debitore esecutato, dalla moglie e dai figli dei predetti."

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

Avv. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).

Bologna lì 25 ottobre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Cioffi Monica

