



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **228/22** R.G.E.

Promossa da:

SUMMER SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 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.ssa Maria Luisa Cenni**

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 unico ad ore **11.00**

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 53.000,00

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**

IT77 M070 7202 4110 0000 0728 544

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. Daniela Cioffi cell.375 5638743.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 28 aprile 2023)

Diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA di

“Fabbricato urbano ad uso abitativo distribuito al piano terra e primo e relativa pertinenza quale area urbana; porzione di fabbricato ad uso stalla/fienile distribuito al piano terra e primo, in Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) frazione di San Matteo della Decima via Calcina Vecchia n. 13/A e 13 (civici catastali) di complessivi, rispettivamente pari a ca. mq. 72,00, 6,00 e mq. 104,00, **in proprietà superficiaria** (terreno di proprietà del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto). “

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario.

Nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. del 1° febbraio 2024 il Giudice dell'Esecuzione segnala che: “***è pignorata e messa in vendita la sola proprietà' superficiaria dei beni immobili; che sugli stessi risulta trascritto il sequestro conservativo ex art. 156 cc in data 30.7.2020 a favore della co-debitrice eseguita, che tale sequestro è successivo all'iscrizione ipotecaria del creditore precedente e, pertanto, non costituisce impedimento alla vendita del compendio staggito; che tale gravame non potrà essere cancellato dal g.e. con il decreto di trasferimento.***”

Con successiva ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. del 26 settembre 2024 il Giudice dell'Esecuzione segnala: “***sentite le parti ed esaminata la documentazione depositata dal creditore precedente, dispone che nell'avviso di vendita si dia atto che il bene è vincolato da sequestro conservativo ex art. 156 c.c.***”.

L'immobile è sottoposto:

- a sequestro conservativo trascritto a Bologna in data 30 luglio 2020 al n. 21806 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;
- a provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Bologna in data 11.02.2019 al n. 6733 d'ordine e n. 4492 particolare, in forza di atto giudiziario del 17.01.2019 rep. 276 del Tribunale di Bologna per la quota di ½ del diritto di abitazione su proprietà superficiaria; formalità che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

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 San Giovanni in Persiceto:

- **foglio 19 particella 184 sub. 2**, Via Calcina Vecchia n. 13/A Piano T-1, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Superficie Catastale Totale 72 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 72 mq., R.C. Euro 610,71;
- **foglio 19 particella 184 sub. 1**, Via Calcina Vecchia n. 13/A, Piano T, Cat. F/1, consistenza 6 mq. (area urbana di mq. 6)
- **foglio 19 Particella 19 sub. 16**, Via Calcina Vecchia n. 13, Piano T-1, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq 87, Superficie Catastale Totale 105 mq., R.C. Euro 336,99”.



L'area di sedime del fabbricato abitativo, e la relativa area urbana di pertinenza, sono altresì distinte al **Catasto Terreni** del Comune di San Giovanni in Persiceto al **foglio 19** con il **mappale 184**, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 41.

Entrambi gli immobili insistono su area di proprietà del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto (c.f. 80038770378).

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Roberta Monti per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *“Il fabbricato abitativo e la porzione di fabbricato ad uso stalla/fienile oggetto di pignoramento sono stati costruiti antecedentemente al 1967: dall'archivio delle pratiche edilizie non sono emersi titoli edilizi: la ricerca è stata effettuata accedendo anche all'archivio del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto che ha prodotto diversi atti di rinnovo della Concessione a partire dall'anno 1877; per dichiarare la legittimità degli immobili è stato necessario accedere anche all'archivio delle planimetrie storiche del Catasto di Bologna.*

Per entrambi gli immobili si sono rinvenute le planimetrie d'impianto che legittimano la loro consistenza:

- per il fabbricato abitativo si fa riferimento alla planimetria del 14.10.1939 Scheda n. 19060134 (identificativi catastali Foglio 19 Part. 19 Sub 2);

- per il fabbricato accessorio si fa riferimento alla planimetria del 14.10.1939 Scheda n. 19060137 (identificativi catastali Foglio 19 Part. 19 Sub 1); successiva scheda n. 5357 del 1954 che rappresenta l'immobile nella sua consistenza attuale a seguito di frazionamento dall'unità principale di cui al Sub 1 precedente (identificativi catastali Foglio 19 Part. 19 Sub 5).

Per entrambi gli immobili lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale (per l'abitazione depositata il 24.01.2011 e per l'accessorio depositata il 23.10.2006).

Dal confronto fra lo stato legittimo di cui alle planimetrie d'impianto è emerso quanto segue:

- per il fabbricato abitativo: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità delle altezze interne; difformità delle aperture esterne; in generale l'edificio appare interessato da rifacimenti inerenti la manutenzione straordinaria con interessamento anche delle strutture;

- per il fabbricato accessorio; difformità planimetrica per inserimento di una scala dal piano terra al piano primo; difformità delle aperture esterne riguardanti l'apertura della seconda e terza campata al piano primo lato nord; in generale l'edificio appare interessato da rifacimenti inerenti la manutenzione straordinaria con interessamento anche delle strutture.

Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) e, a titolo puramente informativo, le difformità riscontrate sono sanabili facendo riferimento all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 per le difformità grafiche e all'art. 104 del RUE per le difformità edilizie minori, ovvero riferite a “...interventi edilizi abusivi di minore entità ultimati entro il 16 aprile 1999...”. Le ulteriori difformità sono sanabili con la presentazione di CILA a sanatoria e se, riguardanti interventi di rilevanza strutturale, con presentazione di SCIA a sanatoria; la sanzione è variabile in riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

Tali indicazioni debbono intendersi “salvo diverse disposizioni”.

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 “G”.

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 perizia risulta che “i beni sono occupati dall'esecutata e da un figlio. sono presenti cose e arredi. In merito all'area urbana di cui al Sub 1 si ricorda che è stata incluso nella proprietà adiacente di cui alla Part. 19 Sub 7, 8, 9; in occasione dell'accesso agli atti presso il Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto è stato possibile accertare che con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 21.12.2015 è stata revocata parzialmente la Concessione di cui alla scrittura privata conservata dal Notaio Giorgio Forni in data 31.05.2006 limitatamente alla porzione citata.”

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

Bologna lì 4 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Luisa Cenni

