



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 21/2024 R.G.E.

Promossa da:

TICINO SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 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. Tavalazzi Paolo**

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 **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:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 42.000,00

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**

I	T	7	2	0	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	2	2	3	8	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 28 settembre 2024)

Fabbricato da cielo a terra in Comune di Imola (BO), sito in Via San Prospero n. 58, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione distribuito tra i piani terra, primo e piccolo sottotetto.

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 Imola (BO) - Foglio 126
o Mappale 129; Subalterno 4; Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); Classe 2; Vani 5; Dati di superficie: Totale e totale escluse aree scoperte: 85 mq; via San Prospero n. 58; Piano T-1-2; Rendita € 242,73.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Guarino Limoni, 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 Geom. Guarino Limoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n. 171 del 30 aprile 1977, Prot. Gen. 4129

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Le opere relative a detta Concessione riguardano l'apertura di una vetrina al piano terra dell'immobile al posto della finestra del soggiorno orientata a sud-ovest e l'adeguamento dell'interno dell'appartamento, allo stesso livello, al fine dell'insediamento provvisorio di una farmacia locale.

Nella rappresentazione grafica progettuale non vengono rappresentati il primo piano e il piccolo sottotetto ma è riportata la seguente indicazione:

"PIANO PRIMO INVARIATO".

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate difformità interne, esterne, prospettiche e alla sagoma dell'edificio.

Di seguito si elencano, puramente a titolo indicativo, le differenze rilevate:

- Il piano terra è stato riutilizzato come residenziale diversamente da quanto indicato nel progetto della Concessione n. 171 del 30 aprile 1977, Prot. Gen. 4129. Nella documentazione catastale (planimetria del 1996 e visura) il piano terra è adibito ad uso abitativo;
- La distribuzione degli ambienti del piano terra è leggermente diversa sia da come rappresentato nel precedente titolo edilizio sia nella planimetria catastale;
- Alcune pareti, anche portanti, risultano leggermente traslate;
- Alcune porte risultano traslate;
- La vetrina è stata tamponata e ripristinata a finestra;
- Le altre finestre risultano leggermente spostate;
- La parete esterna dell'abitazione rivolta a nord-ovest, quella in confine con via San Prospero, ha un andamento obliquo e non ortogonale alle altre pareti attigue come rappresentato (nella planimetria catastale l'inclinazione di detta parete è rappresentato correttamente);



- Sopra alla porta d'accesso all'appartamento, in esterno, è ora presente una pensilina non rappresentata nell'elaborato grafico di progetto della Concessione e neppure nella planimetria catastale;
- Nel vano sottotetto, accessibile dal primo piano per mezzo di una piccola e ripida scala in legno, è stato ricavato abusivamente un servizio (l'altezza media del sottotetto è inferiore a quella minima consentita per poterlo realizzare);
- Nel vano soggiorno è presente un camino non rappresentato graficamente sia nella planimetria del precedente edificio che in quella catastale;
- Non è stata rinvenuta l'abitabilità/agibilità dell'immobile.

Si precisa che la situazione riscontrata richiede ulteriori approfondimenti per individuare le migliori soluzioni da adottare sotto tutti i profili, urbanistico, catastale, strutturale, ecc., al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto.

In relazione a quanto sopra esposto occorre comunque procedere alla regolarizzazione delle opere abusive mediante la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria, SCIA in sanatoria, nel contempo, se le opere strutturali sono state eseguite dopo il 1983, procedere con le verifiche necessarie ad opera di uno strutturista abilitato (saggi e quant'altro indispensabile) al fine di ottenere le relative asseverazioni e produrre la documentazione necessaria da integrare alla pratica edilizia. Si dovranno inoltre ottenere tutti i certificati e/o le verifiche di conformità degli impianti

non in regola e la predisposizione del Certificato di Agibilità.

A causa delle variabili che si possono prospettare e dell'impossibilità di un confronto con un precedente edificio che rappresenti anche il primo piano e il piccolo sottotetto, non è attualmente possibile determinare con precisione il costo complessivo per regolarizzare l'immobile, ma si precisa che la SCIA in sanatoria prevede il versamento dei diritti di segreteria, come la pratica

catastale, e il versamento di una somma, a titolo di oblazione, determinata in base al tipo di intervento ai sensi della LR n. 23/2004. Sono inoltre da considerare i costi dei Tecnici che dovranno intervenire.

Concludendo, si ribadisce che la situazione, piuttosto incerta, necessita di ulteriori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune oltre alle verifiche di Tecnici da incaricare. Non è pertanto attualmente possibile determinare con precisione le azioni tecniche ed amministrative e, come già detto, l'ammontare delle relative spese per ottenere le necessarie regolarizzazioni.

Alla luce di tutto quanto sopra si può affermare che l'immobile in oggetto non è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Di ciò se ne terrà conto nella stima dei beni.

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'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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

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 30 luglio 2024: "l'immobile risulta libero da persone ma non da cose."

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna li 11/11/2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Tavalazzi Paolo

