



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **122/2023** R.G.E.

Promossa da:

SESTANTE FINANCE SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 19 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 Rossi Angelelisa**

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 **10:00**

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 97.000,00

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**

IT21H0538702400000004100890

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. Francesca Romeo Tel. 051/232581



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 29 maggio 2024)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare in fabbricato condominiale, sito nel Comune di Medicina (BO), frazione Crocetta, via Medesano 123/A e, più precisamente:

- un **appartamento** (sub 47) al piano primo, raggiungibile da scala e ascensore condominiale, costituito da soggiorno/pranzo con zona cucina e accesso a loggia ospitante ripostiglio esterno, disimpegno, bagno e due camere di cui una con accesso a balcone;
- **autorimessa** (sub 39) al piano terra;
- **posto auto esterno scoperto** (sub 16) al piano.

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 MEDICINA, Foglio 187 - Mapp. 303:

- Sub. **47** - Cat. **A/3** - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale 81mq - Rendita Euro 438,99 - VIA MEDESANO Piano T-1;
- Sub. **39** - Cat. **C/6** - Classe 3 - Consistenza 14 mq - Superficie catastale 14mq - Rendita Euro 59,29 - VIA MEDESANO Piano T;
- Sub. **16** - Cat. **C/7** - Classe U - Consistenza 12 mq - Superficie catastale 12mq - Rendita Euro 24,79 - VIA MEDESANO Piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Curci Alessio, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, *"Le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti, si evidenzia solo la differente posizione del varco di accesso alla zona cucina e la diversa realizzazione di una partizione muraria per il ripostiglio esterno dell'appartamento"*; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Curci Alessio per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Medicina risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia n.87 rilasciata in data 18/07/1991 prot. 1514/91 - pratica n. 50/91**, di cui alla domanda presentata in data 26/02/1991 per *"costruzione di n.2 edifici residenziali in via Medesano"*;
- **Concessione edilizia n. 98 in variante rilasciata in data 16/09/1992 prot. 1514/91 - pratica n. 232/92**, di cui alla domanda presentata in data 07/08/1992 per *"variante in corso d'opera"* alla Concessione edilizia iniziale (ultimo stato legittimo);
- **Autorizzazione di abitabilità prot. 1143 dell'11/01/1993**. La comunicazione di fine lavori risulta essere del 30/11/1992.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Si evidenzia la presenza di ulteriori pratiche inerenti per lo più il condominio.*

Dal confronto qualitativo e quantitativo delle quote riportate, fra lo stato legittimo e lo stato rilevato emerge quanto segue:

APPARTAMENTO



- diversa realizzazione per divisorio tra zona soggiorno e zona cucina; diversa realizzazione di divisori per il ripostiglio/zona caldaia sulla loggia accessibile da zona giorno;
- diversa altezza per le porte interne;
- mancata rappresentazione di travi calate.

AUTORIMESSA

- diversa larghezza per basculante esterna;
- mancata rappresentazione di una trave calata.

L'elaborato allegato alla perizia rappresenta le principali difformità riscontrate relativamente allo stato legittimo: rimane in carico all'aggiudicatario la corretta rappresentazione dello stato di fatto, l'analisi di tutte le eventuali difformità anche non precedentemente elencate in quanto non verificabili.

Si evidenzia che gli abusi edilizi sono classificati ai sensi del DPR 380/2001 o della legge regionale 23/2004 se commessi in data successiva alla sua entrata in vigore (23 ottobre 2004). In quest'ultimo caso, si evidenzia che risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la regolarizzazione amministrativa delle sopraccitate difformità con adeguata pratica edilizia che, allo stato attuale, risulta essere una SCIA a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i, la quale prevede il versamento "...di una somma, da 1.000 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile...", oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, eventuali oneri legati alle difformità riscontrate, oltre alle spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione tecnica asseverata necessaria a corredo della pratica (vedasi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di competenza sismica per eventuali interventi che possano incidere sul comportamento strutturale del fabbricato, quanto di competenza impiantistica/energetica o per l'ottenimento di pareri dagli uffici competenti), da parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 3.000,00 ai € 8.000,00.

Secondo quanto indicato nella L.R. 23/2004 "la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere".

Rimane a carico della parte acquirente verificare la possibilità di applicazione della normativa relativa alle tolleranze di cui all'Art. 34-bis DPR 380/2001 o Art. 19 bis L.R. 23/2004 (se commessi in data successiva alla sua entrata in vigore): in quest'ultimo caso "le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

- a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;*
- b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Quanto scritto non esclude la necessità di dover partecipare in quota parte, da un punto di vista economico ed amministrativo, ad una eventuale sanatoria che coinvolga l'intero fabbricato che ospita il compendio in oggetto.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile (con eventuale ripristino dello stato legittimo, qualora risulti possibile) e la sanatoria con pagamento di oblazione e presentazione di documentazione tecnica asseverata in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, a seguito di accertamento di tutte le difformità riscontrate, anche non incluse nel precedente elenco.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene."

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 "E".



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 7 maggio 2024 risulta: "L'immobile non è occupato dal nucleo familiare della Sig.ra *** da qualche mese; la comunicazione di avvenuta nomina del custode giudiziario nonché la data di primo accesso veniva infatti inviata all'esecutata presso altro indirizzo di residenza. Allo stato sono ancora presenti presso l'immobile dei beni di proprietà dell'esecutata per cui le chiavi dell'immobile sono rimaste nella detenzione della comproprietaria affinché possa nel frattempo asportare i beni di sua proprietà. Il Sig. *** risultava già da tempo residente presso altro indirizzo e non occupa a sua volta l'immobile".

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

Bologna lì 10 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rossi Angelelisa

