



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 63/2024 R.G.E.

Promossa da:

HYMA S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 31 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. Angelo Sommariva**

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 **11:00**

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 320.000,00

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 IT42 Z070 7202 4110 0000 0746 600**

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. Antoniani Elena cell. 3473087755.

LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 settembre 2024)

Piena Proprietà di:

1. Porzione di fabbricato posto in comune di Malalbergo (BO), frazione di Altedo, Via nazionale n. 168/A, costituita da officina -deposito con uffici e magazzino ai piani terreno e primo con accessori;
2. Appezamento di terreno privo di soprastanti fabbricati.

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 MALALBERGO (BO)

Foglio 47, Mappale 1289 (già Mapp. 476) Sub.2 – Via Nazionale n. 168° Piani T/1 – Categoria D/7 – Rendita euro 3.726,00.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MALALBERGO (BO)

Foglio 47 – Mappale 475 – Frutteto – Classe 1 – are 19.46 – Reddito Dominicale Euro 56,88 – Reddito Agrario Euro 21,11

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Giuseppe Menna, 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 Ing. Giuseppe Menna per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Malalbergo risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia Prot. 4537 del 29/12/1975;
- Variante in corso d'opera Prot. 4634 del 09/11/1977;
- Variante in corso d'opera prot. 4230 del 08/03/1979;
- Abitabilità prot. 965 del 08/03/1979;
- Concessione edilizia Prot. 1289 del 21/06/1982;
- Concessione in sanatoria Prot. 2311/95 del 17/06/2014 con relativo certificato di abitabilità
- Concessione in sanatoria prot. 2312/95 del 17/06/2014 con relativo certificato di abitabilità

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "In riferimento all' unità negoziale oggetto di pignoramento Foglio 47 mappale 1289 sub. 2, si precisa che in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate alcune difformità rispetto allo stato legittimo consistenti in:

- Realizzazione di finestra nel deposito al piano terra del laboratorio fronte Nord;
- Chiusura di vano porta di collegamento tra il laboratorio a l'ufficio al piano terra e conseguente realizzazione di nuovo accesso tra ufficio e vano scale
- Realizzazione di parete divisoria (ondulata) nell'ufficio al piano terra;
- Differente altezza rilevata nell'ufficio al piano terra H3,05 m (anziché 2,75 m legittimato-sezione)
- Differente dimensionamento degli infissi nell'ufficio al piano terra



In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati elaborati grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che: la Sanatoria delle opere compiute all'interno delle Unità Immobiliari in esame sono riconducibili ad interventi di Ristrutturazione Edilizia, risultando possibile la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, qualora tali opere risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. n. 23/2004.

In tal caso la pratica edilizia in sanatoria, dovrà prevedere la presenza di elaborati grafici di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente dichiarata la data di esecuzione delle opere in difformità oggetto di sanatoria.

Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria ed oneri Concessori.

Si precisa inoltre che, data l'entità e l'importanza dell'opera stessa, la medesima sarà sottoposta anche alle disposizioni contenute nella Normativa Tecnica sulle Costruzioni (Nuova Normativa Sismica) di cui al Decreto Ministeriale del 14.01.2008 in vigore a partire dal 01.07.2009. Pertanto il progetto a sanatoria richiederà anche l'ottenimento di idonea Autorizzazione Sismica in sanatoria, la quale contemplerà la valutazione della sicurezza statica e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica;

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Malalbergo (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario. ”

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”.

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 perito risulta: “l'immobile oggetto di esecuzione è libero da cose e persone”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **avv. Antoniani Elena.**

Bologna lì 23 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Angelo Sommariva

