



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 312/2023 R.G.E.

Promossa da:

OLYMPIA 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.ssa Elena Testa**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

6 Marzo 2025

per il lotto unico ad ore **12.00**

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 99.000,00

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	1	0	R	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	4	2	2	1	8	9	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Zecchi Chiara Tel. 051-271045.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato di tipo popolare ed economico (catastalmente A/3) in San Pietro in Casale (BO), via Antonio De Zaiacomo n.12, costituite da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano terzo con ingresso, tinello con cucinotto e terrazza al piano, tre camere di cui due con terrazza comunicante al piano e un bagno, con annessa una cantina al piano seminterrato; e da una unità immobiliare, ad uso autorimessa (catastalmente C/6) al piano stradale avente accesso, oltre che dall'esterno della corte retrostante il fabbricato, anche dal corridoio comune interno di distribuzione alle cantine.

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 Pietro in Casale:

- Foglio 67 Part. 259 Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 100 m², Totale escluse aree scoperte 97 m², Rendita Euro 397,67, via Antonio De Zaiacomo n.12 Piano T-3;
- Foglio 67 Part. 259 Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², Superficie Catastale Totale 12 m², Rendita Euro 74,37, via Antonio De Zaiacomo n.12 Piano T;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini, 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 Arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato condominiale degli anni '50, agli atti del Comune di Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione prot. n. 3416 del 11/07/1957 per costruire due fabbricati ad uso civile abitazione per conto della Cooperativa "Riposo Tranquillo";
- Licenza di costruzione prot. n. 2463 del 30/04/1959 per rinnovo di autorizzazione a costruire due fabbricati ad uso civile abitazione già rilasciata in data 10/07/1957 con prot. n. 3416
- Verbale di Ispezione dell'ufficio sanitario comunale in data 03/10/1961 di nuova costruzione per accertare se è stata costruita in conformità all'autorizzazione concessa – Nulla osta al rilascio del certificato di abitabilità dello stabile sopradescritto;
- Verbale di Ispezione dell'ufficio tecnico comunale in data 05/10/1961 di nuova costruzione per accertare le condizioni di abitabilità (collaudo tecnico) – Nulla osta al rilascio del certificato di abitabilità dello stabile sopradescritto;
- Decreto di Abitabilità dal 05/10/1961 prot. n. 5345 per case di nuova costruzione in via De Zaiacomo n.12 e in via Magli n.9.



Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “La disamina della documentazione agli atti inerente l’avvicendamento dei precedenti urbanistico-edilizi, che hanno concorso alla costruzione dei fabbricati e al rilascio dell’abitabilità a seguito di ispezione certificata da parte di personale dell’ufficio tecnico e dell’ufficio sanitario, ed in particolare gli elaborati risultanti agli atti, di cui uno datato 21/06/1957 ed un secondo elaborato di incerta datazione, ha evidenziato dati dimensionali e di grafica non coerenti tra loro, oltre ad essere entrambi non conformi allo stato di fatto del fabbricato rilevato in data 09/09/2024.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ – Con specifico riferimento all’art.19-bis, comma 1-ter, della L.R. n.23/2004 e alle difformità tollerate in sede di agibilità, in relazione a difformità di dimensionamento, di posizionamento di alcune finestre e di lieve difformità di sagoma occorsi in sede di costruzione di fabbricato:

- completato nella sua conformazione volumetrica e dei prospetti (presumibilmente) nel 1961, a conclusione di un intervento legittimato con regolare licenza edilizia (n.3416 del 10/07/1957 e rinnovo n.2463 del 04/05/1959);
- oggetto di appositi sopralluoghi di verifica in data 05/10/1961 (collaudo tecnico) e in data (ufficio sanità 03/10/1961), come da relativi certificati, senza alcuna contestazione sulle diversità dell’edificio;
- la cui abitabilità è stata rilasciata il 06/10/1961.

Ritenendosi che il presupposto applicativo dell’ipotesi di tolleranza in esame sia dato da una verifica ispettiva sull’opera effettivamente realizzata, cui è seguita “la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, cioè si sia formato nelle diverse modalità previste dalla legge (...) il provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio in considerazione” [Pag.12 Circolare PG/2018/0410371 e Parere REG PG/2023/685526 del 13/02/2023]. Del relativo presupposto si impone quindi logicamente una lettura coordinata con le diverse forme di “agibilità”, anche denominate dalla legge abitabilità e usabilità, previste dalla legge dell’epoca di realizzazione dell’intervento quale “*provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio*”, e non già con esclusivo riferimento al CCEA introdotto con l’art. 21 della L.R. n. 31/2002 (precedentemente denominato Certificato di Conformità Edilizia a norma dell’art. 10 della L.R. n. 33/1990).

In conclusione sulla base delle informazioni su riportate, i sopralluoghi di verifica del 03/10/1961 e 05/10/1961 unitamente al rilascio dell’abilità in data 06/10/1961 paiono soddisfare i presupposti per la tipologia di tolleranza di cui all’art. 19bis, comma 1-ter, prima parte, della L.R. n.23/2004 (difformità accertate e tollerate in sede di agibilità).

Pertanto le tolleranze di cui al comma 1-ter dell’art. 19bis della L.R. n.23/2004 non costituendo violazioni edilizie sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili: 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, oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Si ritiene inoltre e se del caso, si possa comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuale regolarizzazione, per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 2001 n.380 e della Legge. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni. Sarà cura e onere dell’aggiudicatario la regolarizzazione dello stato di non conformità dell’unità abitativa oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l’impiantistica esistente.”

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 custode depositata in data 18 settembre 2024: *“L'immobile è condotto in locazione dalla signora ** in forza di regolare contratto di locazione ai sensi della Legge n. 431/1998 in data 01.10.2020, registrato a Bologna il 10.11.2020 al n. 17702, opponibile alla procedura che andrà a scadere il 30.09.2028, non risultando che nei sei mesi antecedenti la prima scadenza sia stata esercitata la disdetta prevista”.*

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

Bologna li 25 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Testa

