



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **47/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Demaio Antonietta**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 18 marzo 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.

- vista la diserzione avutasi in data 12 dicembre 2024,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

8 MAGGIO 2025

per il lotto unico ad ore 10.15

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 168.000,00**

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 IT90 Y070 7202 4110 0000 0738 486

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. Andrea Bertuzzi tel. 051220725 cell. 392 4980933.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 18 febbraio 2024)

“Fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitativo costituita da un appartamento disposto su due livelli con al piano seminterrato, tavernetta, 2 cantine, lavanderia, bagno, e l'autorimessa ed al piano terra, collegato



con una scala interna, soggiorno, pranzo, cucina, 3 camere e 2 bagni oltre a 2 portici esterni, nonché corte esclusiva di pertinenza.

Sito in Comune di Monte San Pietro BO, Via Borgotto, 7°.

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 Monte San Pietro, **Foglio 66**

- **Map. 152 Sub. 1**, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 12 vani (Superficie catastale Totale 303 mq Totale escluse aree scoperte 294 mq),

Rendita € 1.425,42, Via Borgotto, 7 Piano S1-T;

- **Map. 152 Sub. 2**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq (Superficie catastale Totale 37 mq), Rendita € 163,61, Via Borgotto, 7 Piano S1;

- **Foglio 66 Map. 152 Sub. 3** BCNC (bene non censibile comune ai citati subb 1 e 2).

Al catasto terreni del predetto comune la corte è identificata come segue: Foglio 66, Particella 152, ente urbano di mq 1.171.

Il tutto in confine con (come da perizia agli atti) "*altre proprietà, salvo altri*".

Si precisa che sarà **onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali difformità tra: l'identificazione catastale, le planimetrie depositate in catasto e lo stato di fatto dei luoghi.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Tedeschi Damiano per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monte San Pietro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o Concessione Edilizia n. 78/1988 del 16.03.1989;

o Autorizzazione Edilizia n. 52/1990 del 29.03.1990;

o Concessione Edilizia n. 38/1991 del 09.01.1991;

o Richiesta di Abitabilità senza il successivo rilascio n. 11113 del 28.11.1991;

o Comunicazione Inizio Lavori n. 2830/2012 del 14.02.2012;

o Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità n. 6736/2018 del 12.04.2018;

o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a Sanatoria n. 13671/2018 del 23.07.2018;

o Comunicazione Inizio Lavori n. 3995/2020 del 29.02.2020;

o Comunicazione di Fine Lavori CILA n. 3995/2020 del 29.02.2020;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "***Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità.***

Rispetto allo stato legittimato sono stati chiusi parzialmente entrambi i portici con infissi e al piano seminterrato è stata realizzata una porta per l'utilizzo del vano sottoscala ed è presente un camino murario nella tavernetta.

La situazione edilizia è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il pagamento delle eventuali sanzioni di legge previste."

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 "**D**".



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 19 febbraio 2024 risulta che : “in sede di primo accesso si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla società ******senza alcun titolo opponibile alla procedura** in quanto l'originario contratto di locazione stipulato in data 24.05.2018 (**All. 3**), registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 14.06.2018, **NON è opponibile** alla Procedura Esecutiva Immobiliare perchè la sig.ra ***non ha alcun titolo sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare in quanto **il contratto preliminare di compravendita stipulato con***, parte eseguita, è stato risolto tra le parti a seguito dell'esercizio del diritto di recesso avvenuto nel maggio 2022**, come dato atto nella sentenza n. 9462/2022 RG Tribunale di Bologna (**All. 4**).

Dal momento che la società *** ha manifestato la volontà di continuare ad occupare l'immobile e visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, che ha preventivamente autorizzato il custode alla stipula di accordi transitori, si è provveduto a stipulare in data 24.01.2024 un accordo temporaneo transitorio per l'occupazione dell'immobile con scadenza alla data di aggiudicazione anche provvisoria del cespite”.
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode
Avv. Andrea Bertuzzi.

Bologna li 23 (ventitre') dicembre 2024 (duemilaventiquattro).

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Demaio Antonietta

