



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 22/2024 R.G.E.

Promossa da:

CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE SOC. COOP.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 dicembre 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 Baldassarri Selene**

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

29 Aprile 2025

per il lotto unico ad ore **11.15**

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 164.000,00

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**

IT/29/X0707202411000000752607

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. Silvia Lenzi Tel. 0510147530, Cell. 3667026592.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 13 novembre 2024)

Porzione di immobile artigianale ad uso deposito, uffici e servizi, con relativa area cortiliva esclusiva, situato in Comune di Ozzano dell'Emilia (Bo), via Matteotti n. 6.

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 Ozzano dell'Emilia:

-Foglio 35 Particella 160 Sub. 18, via Matteotti 6, piano T, Categoria D/8, rendita € 2.842,00.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Sergio Bonoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, attesta quanto segue: "Alla data di redazione della presente lo stesso Comune non ha ancora fornito la documentazione richiesta e in data 12/11/2024 ha

inviato via pec la seguente comunicazione (in allegato copia del documento):

In relazione alla Sua domanda di accesso a documenti amministrativi pervenuta allo SUAP Associato dell'Unione dei Comuni Savena-Idice, si comunica che questa Amministrazione non è in possesso dei documenti da Lei richiesti corrispondenti al Fg. 35 mapp. 160 sub 18 e di quelli elencati.

Si inoltra quindi la suddetta richiesta al Comune di Ozzano dell'Emilia – Settore Programmazione del Territorio – Servizio Assetto del Territorio, per i relativi adempimenti di legge.

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il tecnico incaricato in precedenza dalla proprietà eseguita per la redazione di una pratica edilizia, risulta che:

- l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 128S Prot. Gen. 2643/86 del 10/03/1990 per opere di ristrutturazione, ampliamento, cambio d'uso e opere di modifiche esterne.

- A seguire è stato oggetto di pratica di Comunicazione Inizio Lavori (CIL) depositata in Comune con prot. 22448 del 02/08/2012 per la sanatoria di opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di un idoneo titolo abilitativo, nonché per lavori di redistribuzione della zona uffici e servizi, con la conseguente realizzazione di opere di manutenzione straordinaria. Il termine dei lavori è stato comunicato alla data del 04/09/2015.

Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente in data 05/11/2024 ha evidenziato la presenza di alcune differenze interne rispetto allo stato di progetto denunciato nella pratica CIL sopra citata, in particolare:

- Presenza di un soppalco interno al capannone, con relativa scala in legno di accesso al piano superiore;
- Mancanza di pareti divisorie nei locali spogliatoio e disimpegno all'interno del capannone e nei bagni di capannone e uffici;



- La porta di collegamento fra locali uffici e capannone risulta tamponata.

Non si può infine escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla regolarizzazione formale mediante pratica SCIA in sanatoria, ovvero al ripristino dello stato legittimo denunciato in Comune."

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 degli Attestati 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 gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo "E"- "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 25 ottobre 2024: "L'immobile risulta libero: il deposito presenta all'interno alcune attrezzature come anche il garage mentre la zona uffici presenta mobilio come cucina e camera da letto".

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

Bologna lì 4 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Baldassarri Selene

