



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 34/2024 R.G.E.

Promossa da:

LEVITICUS SPV SRL

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. Montalti Luca**

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 12.15

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 420.000,00

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 IT96 U070 7202 4110 0000 0748 663**

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 15 novembre 2024)

Complesso immobiliare in Comune di Imola (BO) Frazione Spazzate Sassatelli via Merlo 1, costituito da:

- un fabbricato, ex casa colonica, ad uso residenziale, sviluppato su due piani, composto al piano terreno da soggiorno, cucina, bagno, vano scala disimpegno e cantina, al piano primo da cinque camere, bagno, ripostiglio e disimpegno;
- un fabbricato ad uso magazzino, composto al piano terra da tre vani ad uso magazzino con porticato su due lati, al piano primo da vani inaccessibili;
- un piccolo fabbricato ad uso deposito di legna;
- due appezzamenti di terreno prospicienti il terreno di pertinenza dei 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 Imola (BO) distinti al:

- **Foglio 11 Particella 79 Subalterno 2** Natura A3 Classe 2 Consistenza 10,5 vani Totale: 290 mq Totale escluse aree scoperte 290 mq Rendita catastale Euro 840,53 Indirizzo VIA MERLO n.1 Piano T-1
- **Foglio 11 Particella 79 Subalterno 3** Natura C2 Classe 1 Consistenza 121 mq Totale: 178 mq Rendita catastale Euro 74,99 Indirizzo VIA MERLO n. 1 Piano T-1
- **Foglio 11 Particella 79 Subalterno 4** Natura C2 Classe 1 Consistenza 17 mq Totale: 20 mq Rendita catastale Euro 10,54 Indirizzo VIA MERLO n. 1 Piano T

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO) distinti al:

- **Foglio 11 Particella 54** Frutteto Classe 2 Superficie are 31 ca 30 (3.130 m2) Reddito dominicale Euro 62,24 lire 120.505 Reddito agrario Euro 28,29 lire 54.775;
- **Foglio 11 Particella 203** Seminativo Classe 3 Superficie are 63 ca 22 (6.322 m2 Reddito dominicale Euro 42,45 Reddito agrario Euro 31,02.

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

1. Licenza per lavori edili n.331 del 20/07/1959 PG.9840 Prot.74 per la costruzione di una casa colonica con pro-servizi;
2. Licenza per lavori edili n.446 del 28/09/1960 PG.13121 Prot.104 per la costruzione di una casa colonica (variante al Prot.74/59);
3. Licenza per lavori edili n.545 del 12/12/1960 PG.17628 Prot.124 per l'ampliamento e sistemazione di casa colonica;
4. Rilascio certificato di abitabilità PG.15529 Prot. Igiene 4349 del 25/01/1961;
5. Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per opere interne (L.47/85) adeguamento igienico funzionale servizi igienici, impianti termici ed elettrici.



Relativamente alle aree di terreno Foglio 11 Particelle 54 e 203 il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta le destinazioni urbanistiche seguenti:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

TAV. 1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona TERRITORIO RURALE - AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)

TAV. 2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona Identità culturali - Potenzialità archeologica livello 1 (art. 2.2.6)

TAV. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona ZONE DI TUTELA DAI RISCHI NATURALI DELLA RETE IDROGRAFICA - Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

TAV. 1A AMBITI E DOTAZIONI TERRITORIALI

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona TERRITORIO RURALE (RUE NTA Tomo III Titolo 4) - AVP_1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Pianura

VARIANTE di COORDINAMENTO tra il PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI e i PIANI STRALCIO di BACINO :

(Norme Integrative - APPROVATO CON DEL. G.R. n.2111 del 05/12/2016)

TAV. MP – MAPPE DI PERICOLOSITA'

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona AMBITO TERRITORIALE: RETICOLO PRINCIPALE - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2) (PSC NTA art. 3.1.6) e ricadono in zona AMBITO TERRITORIALE: RETICOLO SECONDARIO DI PIANURA - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto dello stato rilevato con gli elaborati grafici della licenza edilizia n.545 del 12/12/1960, stato legittimo ultimo, risultano delle difformità nella distribuzione interna delle pareti nel fabbricato residenziale e nelle dimensioni esterne nel fabbricato ad uso legnaia.*

Difformità edilizie da regolarizzare 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 custode depositata in data 30 ottobre 2024 risulta: *“l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione (ad uso abitativo–stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 431/1998-) sottoscritto in data 01/09/2012 e registrato presso Agenzia delle Entrate –Ufficio Bologna n. 2 il 28/05/2013 al numero 5298, serie 3, in data antecedente alla notificazione e trascrizione del pignoramento contro la società locatrice *** Srl in liquidazione. Il canone di locazione pattuito (ai sensi dell'art. 6 “corrispettivo” del contratto di locazione) è pari ad € 300,00 annui, ossia ad euro 25,00 mensili. La locazione è stabilita per il periodo dal 01/09/2012 al 31/08/2016, fatti salvi tutti i successivi rinnovi quadriennali salvo disdetta del locatore o recesso del conduttore nei modi di legge (All.1).*

Avuto riguardo all'esiguità del canone di locazione, come sopra evidenziato, stabilito in euro 25,00 mensili, considerata l'incongruità della somma ex art. 2923 c.c. e la conseguente inefficacia/inopponibilità del contratto di locazione tutte le volte che “il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo”, il



servizio scrivente **ha stipulato con il conduttore/occupante apposita scrittura privata** (già autorizzata dal G.E. con provvedimento del 09/09/2024) per l'uso transitorio dell'immobile previo versamento in favore della procedura di congrua indennità determinata dal CTU in euro 200,00 mensili—a partire dal mese di ottobre 2024 —(All. 2). Manifestando le parti, con la sottoscrizione della scrittura privata, di voler risolvere il contratto di locazione inefficace ad oggetto l'immobile pignorato”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

Baricella li 16 gennaio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Montalti Luca

