



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 84/2024 R.G.E.

Promossa da:

BCC FELSINEA-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DAL 1902- SOC. COOP.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 febbraio 2025 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. Roberto Evangelista**

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

5 Giugno 2025

per il lotto unico ad ore **11.45**

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 145.000,00

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna,**

IBAN

IT 79 D 01030 02432 000010615763

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. Palombarini Sergio tel. 051/581410.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, costituita da un appartamento distribuito al piano primo e da due autorimesse pertinenziali al piano terra ed annessa area cortiliva esclusiva.

La parete divisoria interna che divide le due autorimesse, è stata rimossa ed inoltre è stato realizzato un vano deposito con accesso interno alle autorimesse. Siti nel Comune di Gaggio Montano (Bo) frazione Silla in Via Giovanni XXIII n. 74.

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 Comune di Gaggio Montano:

	Fogli	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	
	59	417	37	Via Giovanni XXIII n. 74 int. 1	A/3	3	6 vani	€ 309,	87
			46	Piano 1					
	59	417	34	Via Giovanni XXIII Snc Piano T	C/6	3	26 mq	€ 89,97	
	59	417	35	Via Giovanni XXIII Snc Piano T	C/6	3	26 mq	€ 89,97	

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Mariopaolo D'Errico, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, *"la planimetria dell'immobile abitativo corrisponde allo stato rilevato mentre la planimetria delle due autorimesse differisce dallo stato rilevato"*; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Mariopaolo D'Errico per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Gaggio Montano (Bo) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 71/1984 del 07.09.1984 P.G. n. 1467/1984, per l'edificazione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 40/1996 del 10.10.1996 P.G. n. 3070/1996, per sopraelevazione e cambio d'uso piano seminterrato;
- Variante in Corso d'Opera - D.I.A. del 19.09.1998 P.G. n. 5020/1998;
- Variante in Corso d'Opera n. 2 – Concessione Edilizia n. 80/1998 del 18.05.1999 P.G. n. 5951/1999;



- Variante in Corso d'Opera n. 3 – Concessione Edilizia n. 111/2000 del 16.05.2001 P.G. n. 7856/2001;

- Variante in Corso d'Opera n. 4 - D.I.A. n. 66/2001 del 24.10.2001 P.G. n. 2960/2001;

- Variante in Corso d'Opera n. 5 – Concessione Edilizia n. 31/2002 del 20.06.2002 P.G. n. 2633/2002;

- Richiesta di rilascio di Certificato di Abitabilità ed Agibilità, presentata il 24.10.2002 con P.G. n. 3263/2002;

Si precisa che l'immobile risulta, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n.31 del 25.11.2002, dotato a tutti gli effetti della conformità edilizia e agibilità per silenzio-assenso.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 06.12.2024) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.*

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità per l'appartamento, mentre per le due autorimesse sono state accertate difformità, infatti rispetto all'elaborato grafico allegato al titolo edilizio D.I.A. n. 66/2001, nello stato rilevato del piano terra per le autorimesse, non è presente il muro divisorio tra le due autorimesse adiacenti (la n. 27 e la n. 28 indicate nello stesso elaborato) ed inoltre, è stato realizzato un locale “cantina” con accesso diretto dall'autorimessa.

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii e D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. n. 69/2024).

Per l'immobile periziato, rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia che catastale.

Si evidenzia che sia per l'appartamento che per le due autorimesse, sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari rientranti, comunque, nella tolleranza del 2% e nel mero errore di rappresentazione grafica come indicate dal D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. n. 69/2024, dal D.L. 70/2011 e dall'art.19 bis della LR 23/2004.”

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *“vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa dell'immobile del Lotto unico, all'attuale stato di occupazione, ovvero l'immobile risulta occupato dagli esecutati”.*

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

Bologna lì 11 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente



DAL NOTAIO
Dott. Roberto Evangelista

