



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **37/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCO BPM SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 18 dicembre 2023 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. Angelo Sommariva**

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

**16 maggio 2024**

per il lotto unico ad ore **11:00**

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 38.500,00**

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	9	3	Y	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	3	9	9	0	6	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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](http://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. Barbara Paoletti Tel. 051/0935342.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 18 novembre 2023)

Abitazione composta da tre vani al piano 2° (cucina, bagno e camera) e altri due vani al piano 3° (bagno e camera), tutti dotati che l'accesso di finestrate. Situato in via Libertà n. 74 nel centro di Medicina.

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 - Comune di Medicina:

- Foglio **161** Mapp. **169** Sub. **19**, Cat. **A/4** Classe **2**, Consistenza **4,0** vani, Rendita **185,92** euro, Piani **2-3**.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *“La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967 e sono stati acquisiti i titoli edilizi già indicati.*

*L'accertamento del 08/09/2023 ha confrontato lo stato di fatto con lo stato legittimo acquisiti con le seguenti note:*

- *l'altezza dei locali risulta inferiore è inferiore a 2,70m*
- *l'uso dei locali del piano terzo è stato mutato da “lavanderia” (superficie accessoria) a “camera” (superficie utile), tramite la C.I.L.A. in sanatoria del 2021 e senza l'aggiornamento della Certificazione di Abitabilità con le certificazioni delle prestazioni connesse alla nuova destinazione,*
- *si ritiene quindi che ex lege la procedura di sanatoria 2021 debba essere integrata o riformata ad onere dell'aggiudicatario;*
- *il rilievo è avvenuto ad appartamento utilizzato, arredato con mobili e suppellettili tali da non consentirne migliori e complete misurazioni;*
- *non è pertanto possibile escludere variazioni dimensionali connesse ai prospetti alle parti comuni rispetto agli elaborati grafici di supporto redatti.*

*La stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita giudiziaria tiene conto di tutto quanto esposto, e quindi l'onere di ogni eventuale regolarizzazione edilizia e catastale connesse alle regolarizzazioni del cambio di uso, della altezza, della migliori precisazioni delle dimensioni plano-altimetriche, dei prospetti connessi alle puntellazioni, dei particolari costruttivi edilizi, degli attrezzi igienici, dei serramenti, delle contro pareti ecc..*

*Gli interessati della vendita giudiziaria hanno facoltà di eseguire preliminarmente ogni sopralluogo e diretta presa visione attraverso le visite preliminari organizzate dal Custode per ogni maggiore accertamento di quanto esposto.*

#### 2.9. SUSSISTENZA CERTIFICATI DI ABITABILITÀ

*L'immobile è dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 01/06/1989. Si evidenzia tuttavia che esso è stato rilasciato antecedentemente alla pratica edilizia CILA in sanatoria del 2021 e, quindi richiedere aggiornamento con le eventuali integrazioni a carico dell'aggiudicatario.*

*Successivamente il Comune ha ordinato al condominio la presentazione di nuova SCEA (l'acronimo significa segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, ovvero “agibilità) connessa alla Scia 23284 del 24/11/22”.*

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/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione **abitativa dell'immobile** all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **avv. Barbara Paoletti**.

Bologna li 14 FEBBRAIO 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Angelo Sommariva

