



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **96/22** R.G.E.

Promossa da:

SACCOMANDI FRANCESCA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 25 settembre 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.

Visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 27 dicembre 2023.

Il Notaio delegato alla vendita, **Dott. Marilù AGRESTA**,

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva su indicata, stabilendo, allo scopo, l'udienza del giorno

21 MAGGIO 2024

per il lotto unico ad ore **11.20**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna**;

L'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 407.000,00

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 **Filiale di BANCA BPER S.P.A., Via Venezian n. 5/A, Bologna**,

IBAN

I	T	1	0	R	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	3	7	4	1	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



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 a IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente a una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente a 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 e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572, co 3, 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 e il CTU presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione; al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide, si procederà a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572, co 3, 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 sopra indicato 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 a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso e, 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, si invita a leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet sopra indicato.

Per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita, e anche per concordare un eventuale sopralluogo, occorre rivolgersi al Custode delegato, l'Avv. Francesco De Santi Tel: 051/580614, Cell. 328 5431621.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti, datata "25/11/2022")

"Piena Proprietà di Unità Immobiliare a destinazione Residenziale costituita da un appartamento posto al piano secondo (primo catastale) composto da ingresso, ampio Soggiorno con balcone a livello, Cucina abitabile, due Camere da letto di tipo matrimoniale, una Camera da letto singola, due bagni, oltre a Cantina e Autorimessa situate al piano interrato. Il tutto facente parte di un edificio in condominio sito nel Comune di Bologna in Via A. Fleming n.1".

I cespiti **sono precisati ricadere** "in zona di vincolo paesaggistico di cui alla parte III del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42".

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù, attive e passive, 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 e dalla perizia estimativa effettuata dal Perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che qui si intendono integralmente richiamati.

Si avverte che, poiché l'art. 586 c.p.c. legittima il Giudice dell'Esecuzione alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, trascritta in Bologna il 6 agosto 2020 ai numeri 35130 Registro Generale e 23107 Registro Particolare (che risulta, tra l'altro, gravare gli immobili di cui si tratta) NON sarà oggetto di ordine di cancellazione tramite il decreto di trasferimento.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- **Foglio 267, Particella 1279 subalterno 4**, Via Alessandro Fleming n. 1, Piano P1-S1, zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 129, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 127, Rendita Euro 1.530,00;
- **Foglio 267, Particella 1279 subalterno 10**, Via Alessandro Fleming n. 1, Piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 18, superficie catastale totale mq. 18, Rendita Euro 102,26.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Perito stimatore, Geom. Paolo De Cristofaro, per gli immobili oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato precisato "costruito in data **anteriore**" **all'1 settembre 1967**, agli atti del Comune di Bologna (BO), risultano i titoli abilitativi e quanto indicato qui in appresso: <<

- Nulla Osta a costruire Prot. Gen. n. 21854, P.U.T. 5931 del 9/04/1960;
- Richiesta di Autorizzazione all'Abitabilità P.G. 72037/63 del 31/10/1963
- Autorizzazione a sanatoria con rilascio di autorizzazione all'uso P.G. 051462/86 del 28/10/1997 ritirata il 03/12/1997 Abitazione;
- Autorizzazione a sanatoria con rilascio di autorizzazione all'uso Prot. 051459/86 rilasciata in data 03/11/1979 ritirata il 21/07/1997 Autorimessa;
- C.I.L.A. a sanatoria P.G. 35004/2016 del 21/12/2015 consistente in una diversa distribuzione interna dell'abitazione del custode;
- Progetto per opere di efficientamento energetico del fabbricato P.G.448267/2021 del 07/10/2021>>.



Lo stesso Perito stimatore precisa quanto segue: “In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto realizzato non sono state riscontrate difformità, fatte salve le tolleranze di legge, indicate nella L.R. 23/2004 art.19 e comma successivi.

Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.”

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’immobile abitativo risulta 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 e 8), dal quale risulta rientrare nella Classe Energetica di tipo “F”.

CONFORMITA’ DEGLI IMPIANTI

Gli immobili oggetto di trasferimento sono venduti senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell’aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalla relazione del Custode, datata 27 ottobre 2022, così risulta: “il compendio immobiliare è attualmente occupato dagli stessi” esecutati.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal Custode, l’Avv. Francesco De Santi, prima citato.

Bologna lì, venticinque gennaio duemilaventiquattro (25/01/2024)

Atto firmato digitalmente
dal Notaio Dottor Marilù AGRESTA

