



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **163/2022** R.G.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Umberto Tosi**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 marzo 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.

- vista la diserzione avutasi in data 25 gennaio 2024,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**30 MAGGIO 2024**

**per il lotto unico ad ore 10.10**

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 38.000,00**

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 IT77 H070 7202 4110 0000 0725 080**

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. Massarenti Alessandro Tel 051- 808480.**

**LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento al primo piano, con ingresso indipendente dalla corte esclusiva mediante scala esterna,



legittimamente composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone/ballatoio, con annessa autorimessa al piano interrato, nonché adiacente area cortiliva esclusiva pertinenziale; beni siti in Comune di Vergato, frazione di Cereglio, Via Delle Viole n. 29.

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 Vergato:

- Foglio 33 P.IIa 343 Sub. 4 graffato alla P.IIa. 456, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 5 vani, Sup. Cat. Tot. 88 m<sup>2</sup>, Escluse aree scoperte 86 m<sup>2</sup>, Rendita € 438,99, Via Delle Viole n. 53, piano 1.
- Foglio 33 P.IIa 343 Sub. 6, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 14 m<sup>2</sup>, Rendita € 86,76, Via Delle Viole n. 29, piano S1.

Sono comprese le comproprietà pro-quota del fabbricato di cui è parte la porzione oggetto del presente avviso tali per legge, destinazione e titolo ed in particolare sulla rampa di accesso alle autorimesse ed alle cantine distinta con la part.IIa 455 della superficie di m.q. 75 – ente urbano, nonché la comproprietà in regione di ¼ (un quarto) su terreno adibito a deposito gasolio e bombole gas distinto con la part.IIa 453 della superficie di m.q. 89 – ente urbano, e comunque su tutto quanto indicato nel rogito del Notaio Giovanni De Socio del 28 maggio 1982 rep. N. 95617.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Stefano Zacchini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- o Licenza edilizia n. 93 Prot. n 3473 rilasciata in data 01/06/1978 per costruzione di una Villetta.
- o Autorizzazione di Abitabilità Prot. N. 904 rilasciata in data 14/10/1984

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, ha evidenziato, difformità assimilabili ad opere interne di manutenzione straordinaria che consistono, nella realizzazione di partizione interna, non ultimata, al fine di creare un disimpegno alla zona soggiorno.*

*Nella corte sono presenti manufatti posti in opera senza titolo.*

*Il certificato di conformità edilizia e agibilità è attualmente decaduto.*

*Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.*

*Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.”*

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 “C”.



### 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. Massarenti Alessandro**.

Bologna lì, 14 febbraio 2024.

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Umberto Tosi

Io sottoscritto Umberto Tosi, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in San Pietro in Casale, quale professionista delegato art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione nell'ambito della Procedura Esecutiva 163/2022 R.G., lotti unico, Tribunale di Bologna, ai sensi del comma 9 bis dell'art. 16 bis del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179 convertito con modificazioni dell'art. 1 comma 1 della L. 17 dicembre 2012 n. 221 e s.m.i., attesto che la presente copia analogica, esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, redatta su supporto cartaceo composta di tre fogli per quattro facciate scritte, estratta con modalità telematiche, è conforme al corrispondente atto di me Notaio, quale ausiliario del Giudice, contenuto nel relativo fascicolo informatico.

Bologna, 14 febbraio 2024.

Firmato digitalmente  
Dott. Umberto Tosi

