



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **142/2022** R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI BOLOGNA-CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Alessandro Panzera**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 30 gennaio 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 30 gennaio 2024,

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

**4 GIUGNO 2024**

**per il lotto unico ad ore 10.20**

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 15.200,00**

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**

**IT96 L010 3002 43200001 0575 002**

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

**LOTTO UNICO**  
**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**  
(come da relazione tecnica agli atti)

Piena ed esclusiva proprietà di **porzioni immobiliari ad uso abitativo** site in Comune di **Gaggio Montano**



(BO), frazione Santa Maria Villiana.

L'unità Sub. 1 è composta da una sala di ingresso da cui si accede ad un cucinotto ed un bagno e, tramite un disimpegno, ad uno sgabuzzino e ad una seconda sala e da questa ad una camera e ad un corridoio che immette ad un terrazzo esterno (che è a copertura della unità sub 5).

Il Sub. 5 è composto da due camere ed un bagno di dimensioni ridottissime (complessivamente 16 mq), oltre ad una cantina sottostante.

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 di **Gaggio Montano**

- Foglio **9**, Particella **180**, Sub **1**, Cat. **A/4** Classe 1, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq 95, Rendita Euro 162,68, Piano 1;
- Foglio **9**, Particella **523**, Sub **5**, Cat. **A/4** Classe 1, Consistenza vani 1,5, Superficie catastale mq 35, Rendita Euro 48,81, Piano S1-T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Marco Maccaferri, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, *"relativamente alla conformità tra la rappresentazione catastale depositata e lo stato di fatto riscontrato si precisa che:*

- *la unità mapp.180 sub 1 è sostanzialmente conforme*
  - *la unità mapp.523 sub 5 non è conforme per le partizioni interne a creare zone notte e giorno;*
- sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione."**

#### NORMATIVA URBANISTICA :

Come attestato dal perito stimatore Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Gaggio Montano risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 10/68 del 14/02/1968 (sopraelevazione e ricostruzione di fabbricato abitativo).
- Licenza Edilizia n. 90/76 del 05/07/1976 (costruzione di due garages).
- Licenza edilizia del 22/4/85 (costruzione di strada di accesso e muro di cinta)
- Condono edilizio prot. 389 del 28/04/1986.
- Condono edilizio prot. 390 del 28/04/1986
- comunicazione del Comune di Gaggio Montano di sospensione della domanda di concessione edilizia n. 32 del 20/06/1986 per variazione opere di recinzione, per carenza di documenti).
- Concessione edilizia n. 103 del 05/06/1987 (cambio d'uso da garage a camera da letto).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: **"Lo stato legittimo del cespite va riferito all'ultimo titolo edilizio ovvero la CE 103/87 e Condono 389/86.**

- *L'analisi degli atti abilitativi hanno evidenziati questi aspetti:*

*Il Condono 389/86 indica gli identificativi catastali "Foglio 7 Mappale 180 Sub 9" ed allega l'elaborato grafico coerente al cespite pignorato con identificativi Foglio 9 Mappale 180 Sub 1. Si deve quindi ritenere affetto di un errore di compilazione del quale non si hanno comunicazioni di rettifica.*

*o Il Condono 390/86 riferito al cespite Mapp.523 sub 5 Non ha allegato elaborato grafico ma viene superato dalla Concessione edilizia n. 103 del 05/06/1987*

*La Analisi della conformità edilizia a seguito dell'accertamento del 11/11/2022 ha evidenziato che:*

- *la unità Mapp. 180 Sub. 1 è sostanzialmente conforme ai disegni allegati ai titoli edilizi su citati. Si evidenzia che la altezza minima è di 2,60 m e quindi inferiore al minimo legale del regolamento edilizio ma virtualmente sanato perché dichiarato nel condono 389/86. La unità è priva di certificazione di agibilità.*
- *la unità Mapp. 523 Sub. 5 ha superfici e volume sostanziale conforme al titolo abilitativo ma ha partizioni interne di divisione in zone notte e giorno non corrispondenti ai disegni allegati ai titoli edilizi e quindi senza parametri minimo di igiene. Inoltre, il cespite è accessibile solo attraverso aree di altre proprietà, come di fatto la proprietà esercita senza titolo autorizzativo.*



*Si tenga conto che all'atto del rilievo le unità immobiliari erano utilizzate da parte dell'esecutato e occupate da mobili e suppellettili in quantità tale da NON CONSENTIRE la perfetta misurazione dell'appartamento.*

*Non si può escludere pertanto la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne esclusive e comuni, rispetto agli elaborati grafici.*

***La stima dell'immobile nella ipotesi di vendita giudiziaria tiene conto di tutto quanto sopra esposto, incluso l'onere di ogni eventuale regolarizzazione edilizia e catastale connesse alle variazioni dimensionali piano altimetriche o dei prospetti e dei particolari costruttivi edilizi, degli attrezzi igienici, dei serramenti, di contro pareti dei locali 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."*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato di n. 2 Attestati 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), dai quali 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 15 novembre 2022 risulta che "l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata e dal coniuge".

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

Bologna, li **21 marzo 2024**

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
**Dott. Alessandro Panzera**

