



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **158/2021** R.G.E. riunita alla **176/2023** R.G.E.

Promossa da:

RED SEA SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 25 gennaio 2024 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. Golinelli Filippo**

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

6 giugno 2024

per il lotto unico ad ore **10:00**

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 172.000,00

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 62 D 01030 02432 000010554765

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.
- 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. Anna Castaldo Cell. 348/4669043.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 17 novembre 2023)

Porzione terra-cielo di fabbricato residenziale di tipo economico che si sviluppa per due piani fuori terra, piano rialzato e primo, più pertinenze al piano seminterrato, ubicato in via Enrico Mattei n. 56 a Bologna. Ai piani rialzato e primo sono state realizzate due appartamenti indipendenti, ciascuno costituito da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno.

Al piano seminterrato è presente un terzo alloggio che risulta costituito abusivamente visto che la destinazione d'uso legittima è quella di cantine.

Nella stima, pertanto, tale superficie sarà computata come superficie accessoria.

Sono incluse nel pignoramento le due aree cortilive antistante e sul retro e quota parte proporzionale di proprietà sul corsello di accesso in comune con il fabbricato confinante.

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 Bologna:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat. mq	R.C. €	Indirizzo
175	64	10	A/4	4	7,5 vani	Tot. 133 mq. Tot. escluse aree scoperte 133 mq	697,22	via Enrico Mattei n. 56 Piano S1-T - 1
175	64	12	F/1		28 mq			via Enrico Mattei n. 56 Piano T
175	64	13	F/1		26 mq			via Enrico Mattei n. 56 Piano T

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Alessandra Stefanuto, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

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

Il 26/02/1999 è stata concessa Autorizzazione Edilizia a Sanatoria in seguito a istanza del 29/09/1986, P.G. n. 116931/86, per modifiche interne ad unità abitativa. Contestualmente è stata rilasciata l'autorizzazione all'uso.

In seguito a presentazione di DIA P.G. n. 17429/2007 sono stati realizzati lavori di ristrutturazione interna per il frazionamento dell'unità abitativa esistente. Agli atti non risulta presentata la scheda tecnica descrittiva entro i termini di due anni dalla fine lavori, inadempienza che ha determinato l'erogazione di una sanzione pecuniaria, che non risulta essere stata riscossa dal Comune. Non è quindi stata attestata la conformità edilizia e l'agibilità dell'immobile.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Per il raffronto fra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo si fa riferimento agli elaborati grafici di progetto di cui alla DIA del 2007.*



Si precisa che l'elenco delle difformità di seguito riportate non è da considerarsi esaustivo ma solo un'indicazione di massima per inquadrare le questioni che dovranno essere risolte nell'ambito di una regolarizzazione edilizia e urbanistica.

L'acquirente dovrà comunque effettuare ulteriori indagini avvalendosi di un professionista qualificato che dovrà eseguire un rilievo di dettaglio e rapportarsi con i tecnici comunali per le eventuali possibilità di sanatoria e gli oneri connessi.

In sede di sopralluogo, escludendo le irregolarità che rientrano nella tolleranza costruttiva, sono state rilevate difformità piuttosto rilevanti.

Gli ambienti al piano seminterrato, legittimati come superficie accessoria ad uso cantina, sono di fatto adibiti ad abitazione. In particolare, sono stati realizzati un bagno, una cucina e la camera da letto nonché gli allacciamenti all'impianto termico del piano rialzato.

La scala interna di collegamento col piano superiore, prevista a chiocciola, è stata realizzata in linea e successivamente, è stata chiusa con pannelli in cartongesso, così che, attualmente l'accesso a questa zona avviene esclusivamente dalla scala esterna sul retro del fabbricato.

Sempre al piano seminterrato, sussistono anche difformità nelle misure planimetriche dei vari ambienti.

Al piano rialzato, è stato realizzato un tramezzo, non previsto nel progetto, che separa l'angolo cottura dal soggiorno.

Al primo piano, il bagno è stato realizzato più grande di quanto previsto, estendendosi in profondità ad includere la superficie che doveva essere il pianerottolo di sbarco della rampa di accesso.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, la regolarizzazione prevede il ripristino dell'uso legittimo di superficie accessoria di cantina.

Per la regolarizzazione dell'immobile ai piani superiori, la scrivente ritiene che le difformità riscontrate si potrebbero mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria che comporta, oltre il pagamento dei diritti di segreteria, il pagamento di un'oblazione così come determinato dalla normativa regionale.

La fattibilità della sanatoria è subordinata alla verifica dal punto di vista strutturale delle opere realizzate in conformità alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione degli abusi (comma 1 art. 22 L.R. 19/2008), e alla verifica dei requisiti igienico-edilizi.

Pertanto, il progetto a sanatoria, potrebbe richiedere anche la realizzazione di opere edilizie e/o impiantistiche finalizzate all'adeguamento dell'immobile.

Sarà completamente a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile, previa ulteriore verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune dell'effettiva possibilità e delle modalità di sanare le difformità presenti sulla base della normativa urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, incluse spese tecniche e sanzioni.

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. Anna Castaldo.

Bologna lì 9 aprile 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Golinelli Filippo

