



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **45/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 febbraio 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. Maurizio Gullà**

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

25 giugno 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 164.000,00

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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**
IBAN

IT08B0538702400000003987202

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. Elisa Cruciani Cell 347/1516700.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 23 gennaio 2024)

Piena Proprietà di un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra (S1, PT, P1, P2), non servito da ascensore, in viale dei Martiri 60 (catastalmente viale dei Martiri 23/2 prima del 21/11/2023), al confine nord-ovest del territorio urbanizzato di Monteveglio, in comune di Valsamoggia.

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 Valsamoggia - Sezione Monteveglio:

FOGLIO	MAP.	SUB ante 22/11/23	SUB attuale	PIANO	CATEG.	CLA S.	CONS . (mq)	Rendita (€)
26	174	6	27	2	A/3	3	91	468,68
26	174		28	S1	C/2	1	7	17,66
26	174	16	16	S1	C/6	3	11	45,45

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Agr. Ilaria Enrica Bruzzi per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:
"L'immobile risulta edificato in data posteriore al 1° settembre 1967.

TITOLI EDILIZI

Licenza Edilizia n. 94 - P.G. 3958/1973 del 19/12/1973, rilasciata in data 27/12/1973 per la Costruzione di Fabbricato di Civile Abitazione.

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) P.G. 51296/2020 del 14/11/2020 – con integrazione Volontaria P.G. 52092/2020 del 18/11/2020 – per opere interne di Manutenzione Straordinaria all'appartamento. Fine Lavori comunicata con P.G. 61260/2023 del 23/11/2023.

Le opere di Manutenzione Straordinaria all'interno dell'appartamento hanno riguardato la realizzazione di una pannellatura anti-umidità in corrispondenza dei muri esterni (4 cm finito), costituito da pannello fissato alla parete interna dei muri interni con finitura in cartongesso.

È stato demolito parzialmente il tramezzo divisorio tra cucina e sala per metterle direttamente in comunicazione (senza serramento interno) ed è stato realizzato l'allargamento del varco di passaggio tra l'ingresso e la sala. Ricavato un ripostiglio all'interno della cucina sfruttando la precedente porta di accesso alla cucina dal vano ingresso. Realizzata, altresì, la controsoffittatura del disimpegno della zona notte.

AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione al Fabbricato di cui è parte l'immobile in esame, è stata rilasciata – in data 16/09/1976 – l'Autorizzazione all'Abitabilità con P.G. 2892/1975 del 02/10/1975, in riferimento al titolo edilizio di Costruzione Licenza Edilizia n. 94 del 27/12/1973.

Rispetto al progetto depositato – Licenza edilizia n.94 del 27/12/1973 – con autorizzazione all'abitabilità



P.G. 2892 rilasciata il 16/09/1976 risultano lievi differenze risalenti all'epoca di costruzione e antecedenti al rilascio dell'abitabilità e pertanto rientranti nelle tolleranze esecutive così come previsto dal comma 1ter dell'art.19bis della Legge Regionale 23/2004 e ss.

Le differenze riguardano la realizzazione del cavedio per le canne fumarie all'interno della cucina e il diverso posizionamento (10cm) del tramezzo di separazione tra bagno e camera, con differente posizione della porta di accesso del bagno.

Gli immobili nello stato di fatto accertato dalla scrivente sono corrispondenti agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti in copia dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Valsamoggia: Licenza Edilizia n. 94 del 27/12/1973 in riferimento a cantina e garage e CILA P.G. 51296/2020 in riferimento all'appartamento.

Le piccole differenze dimensionali rientrano all'interno delle tolleranze costruttive così come previsto dal DPR 380/2001 (tolleranze del 2%) e qualora eccedessero sarebbero ricomprese dalla L.R. 23/04 e sue modificazioni nell'art. 19bis (tolleranze esecutive).

Eventuali difformità urbanistico-edilizie che non fossero emerse dal rilievo o che fossero imputabili alle parti comuni del condominio saranno a carico dell'aggiudicatario per le quote di competenza."

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 "D".

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 11 dicembre 2023 risulta che l'immobile è occupato dagli esecutati e figlie minori.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Elisa Cruciani**.

Bologna li 7 marzo 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Maurizio Gullà

