



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **88/2023** R.G.E.

Promossa da:

BCC NPLS 2020 SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 29 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.ssa Elena Salerni**

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 **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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 57.000,00

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 IT94 A070 7202 4110 0000 0735 813

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. Andrea Bertuzzi tel. 051220725cell. 392 4980933.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 22 novembre 2023)



Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nella frazione di Pian del Voglio del comune di San Benedetto Val di Sambro, in via Lagarete n. 21/A (catastalmente via Saletto snc), costituita da una unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo, composta da ingresso, cinque locali ad ufficio, una sala riunione, antibagno/archivio e due servizi igienici, disimpegno e lastrico. 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 San Benedetto Val di Sambro:

- **Foglio 46, Particella 591, Sub. 4**, Categoria A/10, zona censuaria 1, Classe U, Consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 147 m² Totale escluse aree scoperte 147 m², Rendita Euro 1.337,62, Via Saletto, Piano 1;

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

Il perito segnala *“dall'atto di provenienza a rogito dr.ssa --- e dall'elaborato planimetrico Protocollo n. BO00364689 del 11/03/2016, il bene censito al foglio 46 mappale 491 subalterno 20 (BCNC - bene non pignorato) risulta essere corte esclusiva del subalterno 4 (bene pignorato).”*

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Benedetto Val di Sambro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 608 rilasciata in data 12/08/1968, su domanda presentata in data 03/08/1968 al Prot. 2450 (costruzione di un fabbricato);
- Variante alla Licenza di Costruzione Prot. n. 847 rilasciata in data 12/03/1969 su domanda presentata in data 05/03/1969 al Prot. 832 (variazioni interne al fabbricato);
- Autorizzazione all'abitabilità e all'usabilità Prot. n. 3835 rilasciata in data 28/01/1970 su domanda presentata in data 10/11/1969;
- Licenza di Costruzione Prot. n. 2251 rilasciata in data 20/09/1974, su domanda presentata in data 21/08/1974 al Prot. n. 3805 (per sopraelevazione);
- Autorizzazione all'abitabilità e all'usabilità Prot. n. 367 rilasciata su domanda presentata in data 02/01/1976;
- Concessione Edilizia Prot. n. 5945 rilasciata in data 23/07/1993, su domanda presentata in data 20/05/1993 al Prot. n. 3397 (per realizzazione di ripostiglio, centrale termica e canna fumaria);
- Autorizzazione n. 106 rilasciata in data 07/09/1994 per rifacimento impermeabilizzazione e pavimento tetto a terrazza;
- Denuncia di Inizio Attività depositata al PG 7491 in data 25/07/1997 per rifacimento della pavimentazione della copertura piana.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo (Licenza di Costruzione PG 2251/1974) sono state riscontrate alcune difformità. Fra le altre, si elencano:*



- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa altezza utile dei locali;
- modifica della posizione delle aperture esterne;
- diversa conformazione del lastrico e della scala.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00 oltre i diritti di segreteria comunali e le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione.

La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario."

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 "F".

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 27 novembre 2023 risulta: "in sede primo accesso si è riscontrato che l'immobile ad uso ufficio è parzialmente occupato dai debitori esecutati e dalla società *** Srl che occupa la restante parte dell'immobile senza alcun titolo opponibile alla procedura in quanto il contratto di comodato stipulato in data 03.10.2018 non è stato registrato ed è a titolo gratuito in ragione dei costi relativi alle utenze a carico di parte comodante (**All. 3**).

- Stipula accordo temporaneo di occupazione: dal momento che la società *** Srl ha manifestato la volontà di continuare ad occupare l'immobile e visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, che ha preventivamente autorizzato il custode alla stipula di accordi transitori, **in data 24.11.2023** si è provveduto a stipulare un accordo temporaneo transitorio per l'occupazione dell'immobile con scadenza alla data di aggiudicazione".

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

Bologna lì 16 febbraio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Salerni

