



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **2/2023** R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA- CREDITO COOPERATIVO- SOC. COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Damascelli Domenico**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 23 ottobre 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 19 marzo 2024,

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

9 luglio 2024

per il lotto unico ad ore 11.45

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 356.000,00**

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 86 L 01030 02432 000010589926

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Villa indipendente situata nel Comune di Budrio (BO), via Marana n. 4/1, costituita da 2 piani fuori



terra da ripristinare allo stato legittimo, con cantina e corte esclusiva.
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 Budrio:

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	Cl	Cons	R.C. €
105	74	3 - 4	Via Marana 4/1	--	A/8	2	16 vani	2.933,48
105	74	5	Via Marana 4/1	--	C/2	3	24 mq	90,48

Catasto Terreni del Comune di Budrio:

- foglio **105** con la particella **74**, Terreno di are 25.62.

Il perito stimatore Arch. Francesco Vona precisa: "Si fa presente che la planimetria del Sub. 5 risulta assente agli atti (attribuzione di R.C. è presunta). **Tale difformità è da regolarizzare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario**, attraverso l'ausilio di un professionista abilitato che esegua pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**"

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Francesco Vona per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio

risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 165/2000 in data 05.06.2000 P.G. n. 12906, rilasciata in data 25.09.2000;
- Permesso di Costruire n. 145/2003 in data 27.10.2003 P.G. n. 25266 per il completamento delle opere di cui alla C.E. n. 165/2000, rilasciata in data 27.11.2003.

- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi – Legge 24.11.2003 n. 326 – sfavorevole. Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Relativamente allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento al titolo edilizio si rileva che gli elaborati grafici di questa non corrispondono allo stato di fatto."*

Ai fini della valutazione circa la conformità edilizia, giova riepilogare quanto già accertato anche dal Comune di Budrio nell'Ordinanza d'ingiunzione alla rimessa in pristino d'opere abusive realizzate nell'edificio osservato, emessa in data 06.03.2004 con P.G. n. 5360 – Ordinanza n. 5.

Le opere difformi si riferiscono sinteticamente a: variazione dell'involucro assentito attraverso la completa

chiusura degli spazi al piano terra e ad una maggiore chiusura di quelli al piano primo; variazione in

aumento di circa 55 cm dell'altezza del fabbricato nella quota di gronda; numerose difformità



interne (da due unità previste ne è stata realizzata una); Significative variazioni prospettiche; conseguente aumento di superficie utile ed accessoria non assentibile; realizzazione senza titolo di un'ampia vasca nella corte con quinte in vetroresina; recinzione realizzata senza titolo; fabbricato accessorio autonomo realizzato con materiale di recupero privo di titolo edilizio e, allo stato, non assentibile. Nella stessa comunicazione il Comune precisa anche che le possibili opere d'intervento volte alla rimessa in pristino allo stato legittimo finalizzate a rendere la costruzione conforme ai titoli edilizi rilasciati, non sono assoggettate ad ulteriori sanzioni pecuniarie o contributi di costruzione. Nel caso in cui ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 14 legge Regionale 24/2004, circa l'impossibilità della rimozione di elementi per pregiudizio strutturale, si dovrà applicare una specifica sanzione pecuniaria come da norma di legge, da valutarsi sull'incremento di valore dell'immobile in ragione delle stesse opere eseguite in difformità. Naturalmente saranno da valutarsi ulteriori oneri nel caso di eventuale variazione della progettazione rispetto al titolo assentito. Inoltre si fa presente che l'immobile è privo di abitabilità; anche questa la si può ottenere presentando una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune ed a firma di un tecnico abilitato. Il tutto a totale 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 25 agosto 2023 risulta: "l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, dal compagno della medesima e dal figlio dei predetti". Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna lì 9 aprile 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Damascelli Domenico

