



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **162/2022** R.G.E. (riunita alla **268/2022** R.G.E.)

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

*Indicazione omessa*

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c., emessa in data 25 settembre 2023, seguita dall'ordinanza in data 4 aprile 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. Marilù AGRESTA**, fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva su indicata, stabilendo, allo scopo, l'udienza del giorno

**17 settembre 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**.

L'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 70.000,00**

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 la Filiale di Emilbanca in Via D'Azeglio 59, Bologna, IBAN**

IT29 L070 7202 4110 0000 0725 068

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 del lotto messo in vendita sarà soggetto a tassa di registro o a IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente a una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente a 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 e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

**8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572, comma 3, 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 e il CTU presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione. Al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide, si procederà a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ai sensi degli artt. 571 e 572, comma 3, 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 sopra indicato 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 a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso e, 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 si invita a 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 occorre rivolgersi al Custode delegato, l'Avv. Elisa BENINCASA, cell. 334996232.**



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 2 aprile 2024)

“Appartamento al piano primo di uno fabbricato residenziale sito nel comune di Loiano (Bo), Località Sabbioni in via Giuseppe Verdi n. 8, composto da: ingresso-disimpegno, sala con angolo cottura, un bagno, due camere da letto, una loggia” “e un terrazzo”. “Oltre l'appartamento”, sono presenti, “al piano interrato”, un'autorimessa e una cantina.

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 e 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 e dalla perizia estimativa effettuata dal Perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che qui si intendono integralmente e pedissequamente richiamati.

### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Fabbricati del Comune di **LOIANO (BO)**:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	Cl	Cons.	R.C. €
25	501	11	Via Sabbioni P.S1	-	C/6	3	11 mq	54,54
25	501	18	Via G. Verdi n. 8 P.S1	-	C/2	1	4 mq	11,98
25	501	19	Via G. Verdi n. 8 P.1	-	A/3	3	4 vani	247,90

**Si segnala**, al riguardo, anche ai fini della voltura, che il Perito stimatore, Arch. Francesco VONA, nella perizia prima richiamata, precisa quanto segue: “i dati degli intestatati riportati sulle visure risultano ancora essere di precedenti proprietari. **Tale difformità sono da regolarizzare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario**”.

### NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Perito stimatore Arch. Francesco VONA per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato **la cui costruzione NON è anteriore al 1° settembre 1967**, agli atti del Comune di Loiano (BO) risultano i seguenti titoli abilitativi: <<

- Licenza di Costruzione n. 686 del 07/03/1973 Prot. n. 691/73 del 14.02.1973 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione

- Autorizzazione di abitabilità n. 2942 del 01/10/1975>>.

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 e precisamente: le quote delle finestre descritte sull'elaborato grafico di licenza riportano una misura diversa da quanto emerge dallo stato di fatto, inoltre il terrazzo accessibile dalla sala pranzo risulta nello stato di fatto più largo rispetto a quello presente sempre sugli elaborati grafici di licenza. Queste “differenze” sono frutto di una diversa esecuzione in



fase di costruzione ed sono presenti nei prospetti del fabbricato e quindi anche in altre unità. A dare valore a queste non difformità al titolo edilizio e quindi ad considerarle “tolleranze esecutive” si prende a riferimento il sopralluogo dell’Ufficiale sanitario svolto a fabbricato realizzato in data 10.07.1975”.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L’immobile abitativo risulta 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 e 8), dal quale risulta rientrare 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, datata 20 settembre 2023, l’immobile di cui si tratta risulta “non occupato da nessuno”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal Custode, **Avv. Elisa BENINCASA**.

Bologna lì, ventisette maggio duemilaventiquattro (27/05/2024)

Atto firmato digitalmente  
dal Notaio Dottor Marilù AGRESTA

