



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **270/2023** R.G.E.

Promossa da:

CRIO SPV 4 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 17 giugno 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. Montalti Luca**

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

4 Febbraio 2025

per il lotto unico ad ore **10.45**

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

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 96.000,00

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 IT93 N070 7202 4110 0000 0741 132

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. Mazzagardi Flavia TEL 051/392237.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 7 maggio 2024)



Piena proprietà in ragione di 1/1 di porzioni di immobile residenziale consistenti in un appartamento al piano primo con cantina e autorimessa al piano seminterrato, ubicati nel Comune di Casalfiumanese (BO) in via Luca Ghini 16.

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 Casalfiumanese:

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
61	961	7	-	C6	1	19 mq	21 mq	55,93	S1

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
61	961	15	-	A3	1	5,5 vani	88/83 mq	340,86	S1-1

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Luca Brunamonti, 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 Arch. Luca Brunamonti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Casalfiumanese risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia** n. 19/94, prot. n. 2076/R del 23/03/1994, rilasciata il 22/06/1994 - Costruzione di fabbricato residenziale in area P.E.E.P. (lotto 10);
- **Variante alla Concessione Edilizia n. 19/94** prot. n. 4035 del 23/05/1995;
- **Variante alla Concessione Edilizia n. 19/94** prot. n. 6456 del 10/08/1995 - **Stato legittimo**;
- **Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità**, prot. n. 7229/R, rilasciata il 17/11/1995, domanda prot. n. 7529 del 25/09/1995;
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata-Superbonus** prot. n. 5849/2022 del 18/10/2022 - Opere di efficientamento energetico e consolidamento strutturale - Comunicazione di fine lavori delle parti condominiali prot. n. 10/2024 del 02/01/2024.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'immobile **non è conforme** a quanto legittimato dal titolo edilizio. In particolare si mettono in luce le seguenti difformità:

- Costruzione di un tramezzo divisorio fra cantina e garage;
- Trasformazione di un bagno in ripostiglio;
- Alcuni scostamenti nelle dimensioni delle finestre.

NOTA: A seguito dell'intervento di efficientamento energetico consistente nell'applicazione di un cappotto esterno, è aumentato lo spessore dei muri esterni.

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13



della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 140,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità nelle misure lineari le quali rientrano nella tolleranza del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e nel D.L. 70/2011.

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in loco durante il rilievo. Le difformità riscontrate sono quelle elencate in precedenza nel confronto con lo stato legittimo.

Sarà necessario presentare *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* le competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra elencate.

Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento sono *a totale onere e carico del futuro 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 "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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione **"immobile occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare"** autorizza la continuazione nell'occupazione dell'immobile ex art. ex art. 560, comma 3 c.p.c. fino all'emissione del decreto di trasferimento".

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

Baricella li 7 ottobre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Montalti Luca



