



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **271/18** R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 30 maggio 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 Luisa Mazzola**

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

22 ottobre 2024

Per il lotto 5 alle ore 10.30;

Per il lotto 6 alle ore 10.45;

Per il lotto 7 alle ore 11.00;

Per il lotto 10 alle ore 11.10;

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 5 il prezzo base d'asta è di € 8.000,00

Per il lotto 6 il prezzo base d'asta è di € 125.000,00

Per il lotto 7 il prezzo base d'asta € 90.000,00

Per il lotto 10 il prezzo base d'asta è di € 20.000,00

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'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso la **EMIL BANCA via D'Azeglio 59 Bologna**

IBAN IT96 B070 7202 4110 0000 0419 144

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 Guerra cell. 328/4757505.



LOTTO 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di area sita nel Comune di Bologna (BO) in Via Ferrarese n. 120 e consistente in un posto auto scoperto al piano terra posto in un contesto condominiale.

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 Bologna:

- **Foglio 76 Particella 43, sub 38**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 42,14, Via Ferrarese n. 120, Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianfranco Montalti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia P.G. 142889/96 per la totale ristrutturazione del fabbricato principale e dei due fabbricati retrostanti in forza di concessione edilizia presentata in data 15/10/1996 e rilasciata dal Comune di Bologna in data 31/01/1997;
- Variante in Corso d'Opera P.G. 162705/97 in data 03/12/1997 per le opere esterne riferite alla C.E. P.G. 142889/96.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica. L'unità immobiliare nello stato in cui si trova risulta essere conforme allo stato licenziato."

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 20 maggio 2024 risulta: "Il posto auto risulta nella disponibilità dell'esecutato".

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

LOTTO 6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Minerbio (BO), località Ca' De Fabbri, in Via Chiesa n. 12/A e consistente in un appartamento posto al piano rialzato così composto: ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e terrazza. Al piano terra



un locale pertinenziale ad uso cantina e un locale uso autorimessa con accesso pedonale dal corsello cantine e carraio dall'area cortiliva.

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 Minerbio **Foglio 36:**

- **Particella 570, sub 7**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 84 mq., Totale escluse aree scoperte 82 mq., Rendita Euro 440,28, Via Chiesa n. 12, Piano T-1;
- **Particella 570, sub 3**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq., Superficie Catastale Totale 16 mq., Rendita Euro 79,33, Via Chiesa n. 12, Piano T.

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

- Licenza di Costruzione N. 38 prot. n. 5423 del 17/08/1973;
- Non è stata reperita l'abitabilità del fabbricato.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.*

L'unità immobiliare nello stato in cui si trova non risulta essere conforme allo stato licenziato, in quanto sono presenti difformità interne all'unità immobiliare, e più precisamente:

- 1. È stato demolito completamente il tramezzo che divide il soggiorno dalla cucina e dall'ingresso e parte del tramezzo che divideva la cucina dall'ingresso;*
- 2. Il tramezzo che divide il bagno da una camera d letto è posizionato in maniera difforme ed è stata ricavata una nicchia nel bagno per collocarci il box doccia;*
- 3. Nello stato concessionato l'autorimessa risulta essere accessibile solamente dall'esterno, mentre in sede di sopralluogo si è constatato che questa è accessibile anche dal corsello delle cantine;*
- 4. dalle misurazioni rilevate in loco internamente all'unità immobiliare rispetto agli ultimi elaborati grafici, lo scrivente a riscontrato un'incongruità e nello specifico la testata del fabbricato risulta essere leggermente più grande rispetto al concessionato comportando un aumento della lunghezza della facciata da mt. 10,00 concessionati a mt. 10,15 rilevati.*

Le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 possono essere sanata presentando una CILA a sanatoria (art. 16 bis L.R. N. 23/2014 e successive modifiche ed integrazioni) con pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad €. 1.000,00 oltre spese tecniche. Nella medesima pratica si può richiedere di sanare anche l'abuso di cui al punto 4 mediante applicazione dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 relativo alle tolleranze costruttive in quanto rientrerebbe nel 2% di tolleranza richiesto dalla normativa vigente.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate 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 e successive modificazioni ed integrazioni dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "D". L'attestato dovrà essere aggiornato.

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 20 maggio 2024 risulta: "In data 10.02.2020 il Sig. ***, già conduttore dell'immobile in forza di contratto di locazione stipulato il 1/9/2013 e registrato il 19/9/2013 al n. 14180 Serie 3, comunicava la sua volontà di recedere anticipatamente dal contratto e per, l'effetto, consegnava le chiavi dell'immobile al sottoscritto in data 24.08.2020: pertanto, da tale data l'appartamento risulta libero."

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

LOTTO 7

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Minerbio (BO) in Via della Repubblica n. 46/A e consistente in un appartamento posto al piano terra e così composto: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e corte esclusiva. Al piano terra locale autorimessa pertinenziale all'unità immobiliare.

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 Minerbio **Foglio 16:**

- **Particella 2043, sub 17**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 54 mq., Totale escluse aree scoperte 49 mq., Rendita Euro 240,15, Via della Repubblica Italiana, Piano T;
- **Particella 2043, sub 15**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq., Superficie Catastale Totale 17 mq., Rendita Euro 55,05, Via della Repubblica Italiana, Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianfranco Montalti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Minerbio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia di costruzione di edificio residenziale N. 55/2001rilasciata in data 9.08.2001;



- DIA N. 12/2003 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia N. 55/2001 P.G. n. 2319/2003 del 22/02/2003 e successiva integrazione alla DIA con P.G. 5381/2003 del 5/05/2003;
- Non è stata reperita l'abitabilità.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

L'unità immobiliare nello stato in cui si trova non risulta essere conforme allo stato licenziato in quanto la cucina (e di conseguenza il disimpegno) risulta essere più piccola di cm. 10.

La suddetta difformità può essere sanata mediante applicazione dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 relativo alle tolleranze costruttive in quanto rientrerebbe nel 2% di tolleranza richiesto dalla normativa vigente.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate 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 e successive modificazioni ed integrazioni dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "D".

CONFORMITÀ 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 20 maggio 2024 risulta: "In data 14.07.2020 la Sig.ra ***, già conduttore dell'immobile in forza di contratto di locazione stipulato il 13/12/2006 e registrato il 18/12/2006 al n. 139.44 Serie 3, comunicava la sua volontà di recedere anticipatamente dal contratto e per, l'effetto, rilasciava l'immobile in data 28.03.2020, in corso di giudizio di divisione, consegnando le chiavi all'esecutato. Da tale data l'appartamento risulta nella disponibilità del Sig.***, esecutato, che ne consente l'utilizzo al proprio figlio."

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

LOTTO 10

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Minerbio (BO) località Ca' de Fabbri, in Via Gandolfi n. 32 e consistente in un locale ad uso autorimessa posto al piano interrato.

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 Minerbio **Foglio 36:**



- **Particella 776, sub 28**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq., Superficie Catastale Totale 23 mq., Rendita Euro 97,40, Via P. Gandolfi, Piano S1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianfranco Montalti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Minerbio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia di costruzione N. 113/89 rilasciata in data 02/11/1989;
- Variante in corso d'opera N. 65/92 rilasciata in data 06/07/1992;
- Abitabilità rilasciata con P.G. n. 2566 in data 23.02.2012.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.*

L'unità immobiliare nello stato in cui si trova risulta essere conforme allo stato licenziato.”

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 20 maggio 2024 risulta: “Il garage risulta nella disponibilità dell'esecutato”.

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

Bologna lì 16 luglio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Luisa Mazzola

