



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 260/2021 R.G.E.

Promossa da:

LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 gennaio 2025 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. Buldini Alberto**

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

20 Maggio 2025

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

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 63.000,00

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 IT16 I070 7202 4110 0000 0750 791**

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 ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.**

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. Domenico Santarcangelo Tel. 051/0412213.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)



Piena proprietà di porzione di fabbricato di tipo economico (catastalmente A/3) in Molinella (BO), Corso Giuseppe Mazzini n.161, costituita da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con ingresso, cucina, soggiorno con piccolo ripostiglio a muro, due camere, un bagno e un altro vano ripostiglio/cantina con accesso autonomo dal vano scala comune.

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 Molinella:

- Foglio 57 Part. 310 Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 111 m2, Totale escluse aree scoperte 111 m2, Rendita Euro 374,43, Corso Mazzini Giuseppe n.161 Piano 1;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini, 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. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato che ha impianto originario ascrivibile alla metà '900, agli atti del Comune di Molinella (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n.3718 prot.n.3414 del 30/04/1986 relativamente all'opera edilizia abusiva realizzata in Corso Mazzini n.191-193 (rilasciata in data 10/07/1992 e inerente opere abusive dichiarate quanto alla esecuzione nell'anno 1959);
- Certificato di abitabilità e/o agibilità prot.n.3414/86 del 11/05/1994 di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.3718 del 06/08/1992;
- Autorizzazione edilizia n.235 del 18/09/1990 (domanda in data 13/09/1990 prot.n.5278) per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento del manto di copertura con sostituzione coppi, tinteggiatura esterna;
- Autorizzazione edilizia n.421 del 08/09/1992 (domanda in data 02/09/1992 prot.n.5497) per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel rimaneggiamento del manto di copertura con inserimento di guaina bituminosa;
- Concessioni n.5096 del 10/04/1997 prot.n.7453 e n.5732 del 23/04/2001 e sua variante n.5821 del 13/06/2001, per opere di manutenzione straordinaria interne alle unità abitative (ha interessato la porzione di immobile con part.107 prospiciente la via Calzolari).

Si rileva inoltre che il fabbricato, nella sua interezza costituito da due diverse unità strutturali, una prospiciente il Corso Mazzini (part.310) di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto e una posta sul retro con sviluppo in direzione longitudinale prospiciente la via Calzolari (part.107) di due piani fuori terra – in quest'ultima è situato l'alloggio di competenza della presente relazione – rientra tra gli immobili fatti oggetto di diverse ordinanze sindacali di accertamento a seguito dell'evento sismico occorso nel 2012; lo stesso Comune di Molinella è stato inserito tra i comuni colpiti dal sisma ai sensi del "Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 01/06/2012, dell'Ordinanza Protezione Civile 02/06/2012 e del D.L. del 06/06/2012 n.74. A seguito di tale circostanza il complesso edificato è stato oggetto di accertamenti comminati per ordinanze sindacali in ordine alla verifica delle condizioni di agibilità che tuttavia hanno individuato un rischio basso eliminabile con interventi di modesta entità (Scheda AeDES valutazione B). A



tal proposito risulta agli atti la pratica edilizia di Comunicazione di Inizio Lavori n.3560 del 17/03/2014 per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato con la esecuzione dei lavori necessari alla riparazione delle strutture danneggiate dal sisma”.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “La disamina della documentazione agli atti inerente l’avvicendamento dei precedenti urbanistico-edilizi, che hanno concorso all’attuale conformazione dei fabbricati e al rilascio dell’abitabilità, ed in particolare gli elaborati risultanti agli atti, di cui alla concessione in sanatoria n.3718 prot.n.3414 del 30/04/1986, ha evidenziato dati dimensionali e di grafica relativamente conformi allo stato di fatto del fabbricato rilevato in data 30/10/2024, all’infuori della presenza di una porta interna di collegamento tra il ripostiglio (accessibile anche direttamente dal vano scale) e la camera con affaccio a sud-est che si ritiene essere stata realizzata successivamente al 2006 epoca di frazionamento e fusione che ha prodotto l’attuale impianto planimetrico; la presentazione della planimetria catastale stessa risale al 24/01/2006 nella quale non risulta ancora regolarizzata la difformità.

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici.

Fermo restando quanto previsto dall’art.34-bis del DPR n.380/2001 (art.19- bis, comma 1-bis, L.R. 23/2004) – all’attualità nuovo comma 2-bis del D.L. n.69/2024 – in ordine alle tolleranze costruttive costituite da irregolarità geometriche, minore dimensionamento, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e/o difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, il tutto circoscritto ai parametri di percentuale indicati nel provvedimento, per i quali non sussiste violazione edilizia.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è 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 “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:

Come espressamente evidenziato nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell’Esecuzione: *“vista la relazione custode giudiziario e avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell’immobile allo stato, l’immobile risulta occupato senza titolo ovvero, non opponibile alla procedura (sia perché, appunto, non vi è alcun titolo in forza del quale l’occupante debba alloggiare nell’appartamento staggito e sia perché il contratto prodotto dall’occupante risulta essere stato registrato il 28 febbraio 2023 e dunque successivamente al 3 settembre 2021, data in cui è stato trascritto il pignoramento immobiliare).*

In data 2 Dicembre 2024 ai sensi dell’art. 2923 c.c., il custode giudiziario ha stipulato con l’occupante un accordo di occupazione temporanea e transitoria dell’immobile.

In data 16 Gennaio 2025 il Custode ha depositato l’ordine di liberazione”.

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



Bologna li 11 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Buldini Alberto

