TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **171/2023** R.G.E.

Promossa da:

FINO 2 SECURITISATION SRL

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Lepre Valentina** ,
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 6 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.
- vista la diserzione avutasi in data 1° ottobre 2024,
fissa 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 12.00

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 249.000,00**
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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN

IT23V0538702400000004027366

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

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

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. Marina Corona Tel. 051/235066 .

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di fabbricato ad uso residenziale *(catastalmente due unità abitative)* con sviluppo ai Piani Interrato, Terra e Primo, oltre ad area cortiliva di pertinenza e fabbricato di servizio avente sviluppo ai Piani Seminterrato e Rialzato.

L′ intero compendio immobiliare è sito in Comune di Imola (BO), Via Gaetano Darchini n.6.

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.

Immobile gravato dalle seguenti formalità:

- domanda giudiziale trascritta in data 13 maggio 2010 al n. 13821 part.,

- domanda giudiziale trascritta in data 12 settembre 2013 al n. 22759 part.,

che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell′Esecuzione, ai sensi dell′art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

Catasto Fabbricati del Comune di Imola **(**BO):

Foglio 167 - Particella 153 - Subalterno 2 - VIA GAETANO DARCHINI n. 6 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 28 mq. - Superficie Catastale Totale: 28 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 121,47;

Foglio 167 - Particella 153 - Subalterno 4 - VIA GAETANO DARCHINI n. 6 - Piano S1-T-1-2 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 8 Vani - Superficie Catastale Totale: 137 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 137 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 454,48;

Foglio 167 - Particella 153 - Subalterno 5 - VIA GAETANO DARCHINI n. 6 - Piano S1-T-1 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 5,5 Vani - Superficie Catastale Totale: 98 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 98 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 312,46;

Foglio 167 - Particella 153 - Subalterno 6 - VIA GAETANO DARCHINI n. 6 - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 21 mq. - Superficie Catastale Totale: 22 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 91,10.

NORMATIVA URBANISTICA :

Come attestato dal perito stimatore Geom. Davide Ferri per l′immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Imola (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta Prot. n.520 rilasciato in data 16.07.1952 *(per la nuova costruzione di fabbricato residenziale);*
- Dichiarazione di Abitabilità n.136 - Prot. Gen. n.7398 del 05.11.1953;
- Licenza Edilizia n.490 - Prot. Gen. n.12347 - rilasciato in data 28.08.1968 *(per ampliamento fabbricato);*
- Dichiarazione di Abitabilità n.32 - Prot. Gen. n.5164 – del 12.05.1969;
- D.I.A. n. A2007 n.1070, Prot. n.51267 del 10.10.2007 *(per la demolizione e fedele ricostruzione di fabbricato di servizio)*;
- D.I.A. n. A2008 n.1176, Prot. n.55299 del 28.10.2008 *(per la variante in corso d′opera della precedente DIA)*;
- D.I.A. n. A2008 n.1189, Prot. n.55832 del 30.10.2008 *(per la realizzazione di parcheggio coperto)*;
- Domanda di Rilascio Certificato di conformità Edilizia e Agibilità (completa di Scheda Tecnica descrittiva) Prot. n.31931 del 30.06.2010;
- Comunicazione Fine Lavori Prot. n.32251 del 01.07.2010;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n.46405 del 29.09.2010.

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, nè sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità compiute presumibilmente sia in fase di realizzazione dell′edificio sia in successive alle Autorizzazioni Edilizie precedentemente citate; in particolare rispetto agli Elaborati Grafici depositati presso gli archivi del Comune di Imola (BO), risulta che:

FABBRICATO ABITATIVO "A":

Piano Interrato:

- non si rilevano difformità.

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

Piano Terra:
- la scala esterna di accesso all′abitazione risulta costituita da due rampanti in luogo di una autorizzata; la porta di accesso al vano scala che conduce al Piano Interrato risulta spostata; la finestra del locale Rimessa risulta tamponata internamente.
Piano Primo:
- nel locale Disimpegno antistante il vano scale risultano realizzati due locali adibiti rispettivamente a Ripostiglio e Bagno; il locale autorizzato come Cucina risulta adibito a Camera ed il locale autorizzato come Camerino risulta adibito a Cucina; infine si rilevano difformità nel posizionamento delle porte interne.
Area cortiliva:
- si rileva la realizzazione di un piccolo fabbricato adibito a "forno" con murature perimetrali in mattoni del tipo "faccia a vista" e solaio di copertura con struttura lignea.
FABBRICATO DI SERVIZIO "B":
Piano Rialzato:
- non si rilevano difformità; si segnala che il locale autorizzato come Cantina risulta adibito/utilizzato come Tavernetta. Piano Seminterrato:
- in luogo del Vuoto Tecnico si rileva la realizzazione di due locali adibiti rispettivamente a WC e Cantina; la superficie ricompresa tra il fabbricato ed il muro di sostegno in cemento armato risulta coperta da una struttura lignea priva di autorizzazione; ***lo scrivente precisa che la stima di cui alla presente relazione non terrà conto della valutazione di tali locali/superfici.***
In riferimento alle difformità elencate in precedenza, rimandando all′allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all′art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell′intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell′opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria.
Lo scrivente, ritiene tuttavia doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l′Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) dell′effettiva possibilità di sanatoria; si ritiene peraltro utile precisare che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza 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 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:

Dalla relazione del custode depositata in data 22 marzo 2024 risulta "Gli immobili sono occupati dai genitori degli esecutati".
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Marina Corona.**

Bologna lì 8 ottobre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094