TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **7/2024** R.G.E.

Promossa da:

RED SEA SPV S.R.L

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Elisabetta Iang,**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 febbraio 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.
- vista la diserzione avutasi in data 20 ottobre 2026,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

2 febbraio 2027

per il lotto unico ad ore 11.00

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 <u>Euro 45.200,00</u>**

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, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita</u>**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN IT20 O070 7202 4110 0000 0743 003

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.

Firmato Da: ELISABETTA IANG Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6fbd

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 soggettive fiscali 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 ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

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°,nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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.

Firmato Da: ELISABETTA IANG Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6fbd

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Proprietà per 1/1 - Appartamento Sub 1:

Al piano Terra:

Cantina per una superficie calpestabile di mq. 27,69 circa;

Al piano primo:

Soggiorno-pranzo, cucinotto, corridoio, bagno, camera, camera, per una superficie calpestabile di mq. 69,51 circa;

Al piano terzo:

Soffitta per una superficie calpestabile di mq. 27,69 circa;

Proprietà per 1/1 - Appartamento Sub 2:

Al piano Terra:

Cantina per una superficie calpestabile di mq. 27,14 circa;

Al piano Secondo:

Vano scala comune, Soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, camera, camera, per una superficie calpestabile di mq. 70,01 circa;

Al piano terzo:

Sottotetto per una superficie calpestabile di mq. 27,14 circa;

Proprietà per 1/1 - Mappali 248-249:

Terreno incolto sul quale è presente la strada di accesso al fabbricato posto sul mappale 263.

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:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Vergato (BO):

- **Foglio 64**

- **particella 263 sub. 1,** categoria A/4, classe 1, vani 6, superficie catastale mq. 130, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 130, Rendita Catastale Euro 266,49; Loc. PALMIERI n° 134 Piano T-1;

- **particella 263 sub. 2,** categoria A/4, classe 1, vani 6, superficie catastale mq. 118, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 118, Rendita Catastale Euro 266,49; Loc. PALMIERI n° 134 Piano T-2-3;

censiti nel Catasto Terreni del Comune di Vergato (BO):

- Foglio 64

- particella 248, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 274, Reddito Dominicale Euro 0,35, Reddito Agrario Euro 0,08

- **particella 249**, SEMINATIVO cl. 1, mq. 2.280, Reddito Dominicale Euro 5,89, Reddito Agrario Euro 11,78.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore geom. Dal Monte Nicola Alessandro, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione**.

Firmato Da: ELISABETTA IANG Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6fbd

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore geom. Dal Monte Nicola Alessandro per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

•Art. 26 L. 47/85 Prot. n° 8339 del 29/09/1989 – Piano Primo

•Autorizzazione edilizia Prot. n° 382 del 31/07/1990 – Parti comuni edificio

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Il rilievo dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità che di seguito vengono descritte:

Area esterna

Si rileva la presenza di una tettoia realizzata in legno/ferro e copertura in lamiera ondulata. Dalle ricerche presso il SUE di Vergato è emerso che non risultano sono titoli edilizi che ne legittimano la conformità, pertanto è da ritenersi abusiva.

Edificio

Le basculanti poste sul fronte sud-est non rispecchiano le indicazioni di finitura dei materiali, sul fonte Nord-est risulta realizzata una tettoia in ferro e Plexiglass difforme, sul fronte nord-ovest sono indicate n. 2 finestre che non risultano realizzate, il tutto in difformità dall'Autorizzazione edilizia Prot. n° 382 del 31/07/1990.

Piano Primo

Non trova riscontro la rappresentazione grafica del w.c. in aderenza alla cucina.

Piano Secondo

Unità immobiliare priva di titoli edilizi, per definire lo stato legittimo si farà riferimento alla planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vergato, depositata in data 04/09/1953 Prot. 1653 (DPR n° 380 del 06/06/2001 Art. 9-bis).

Le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari evidenziano difformità rispetto allo stato dei luoghi, in particolare si riscontrano difformità nella diversa distribuzione dei locali interni, e alcune modifiche alle bucature delle finestre.

Lo scrivente reputa doveroso precisare che sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica degli eventuali costi necessari per la regolarizzazione delle opere difformi rilevate, presso il S.U.E. del Comune di Vergato.

Nel caso sia necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità, eventuali oneri di oblazione o "messa in pristino" **restano a carico 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 di n. 2 Attestati 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 gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo **"F" - "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:

Dalla relazione del custode depositata in data 11 marzo 2026 risulta: Foglio 64, part. 263, sub. 1 - "l'immobile risulta occupato ... in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) sottoscritto in data 01/02/2023 e registrato –presso Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 1-il 06/02/2023 al n. 002408 serie 3T–pignoramento immobiliare trascritto in data 23/01/2024, reg. generale n. 3631, reg. particolare n. 2710, in favore di RED SEA SPV S.R.L. odierna procedente -. Il contratto pertanto risulta opponibile ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento, si precisa alla data del 31 gennaio 2026 il contratto si è rinnovato automaticamente di ulteriori 4 anni fino al 31 gennaio 2030 (rinnovazione dal 01/02/2026 al

Firmato Da: ELISABETTA IANG Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6fbd

31/01/2030) in forza di rinnovo automatico del contratto di locazione, pertanto la predetta unità immobiliare verrà trasferita occupata da terzo con titolo opponibile alla procedura fino al 31/01/2030".
Foglio 64, part. 263, sub. 2- "l'immobile risulta occupato ... in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) sottoscritto in data 01/01/2023 e registrato –presso Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 1 -il 23/01/2023al n.001188 serie 3T–pignoramento immobiliare trascritto in data 23/01/2024, reg. generale n. 3631, reg. particolare n. 2710, in favore di RED SEA SPV S.R.L. odierna procedente -. Il contratto pertanto risulta opponibile ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al 31/12/2026) – ultimo periodo opponibile 01/01/2023–31/12/2026".
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna 28 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elisabetta Iang

Firmato Da: ELISABETTA IANG Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6fbd