



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **315/2023** R.G.E.

Promossa da:

FONDAZIONE SANTA CLELIA BARBIERI

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 10 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.ssa Morganti Elena**

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

**24 ottobre 2024**

per il lotto unico ad ore **10:30**

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 40.000,00**

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**

**IT53 D070 7202 4110 0000 0743 460**

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](http://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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 6 maggio 2024)



Diritto di proprietà per intero (1/1) su unità immobiliare ad uso residenziale, costituita da appartamento (*categoria A/3 – di tipo economico*) al piano primo con servizi, dotato di accesso indipendente e parti comuni (*centrale termica in disuso al piano terreno, BCNC particella 176 subalterni 1 e 2*) in piccolo fabbricato condominiale indipendente, ubicato in territorio del comune di Castiglione dei Pepoli (BO), località Creda, via Roda – Creda n° 5 (anche Poggio Creda n° 67).

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 Castiglione dei Pepoli:

Foglio **12**:

- Particella **176**, subalterno **4**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **6.0**, superficie catastale mq **124**, rendita catastale €. **418,33**, via Roda n° 67, Piano **T-1**;

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Andrea Remondini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia per la costruzione di fabbricato "tipo rurale" n° 3356 del 05/12/1980, corrispondente al protocollo generale n° 5730, rilasciata il 20/01/1982;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n° 3996 del 10/07/1984, corrispondente al protocollo generale n° 2486, rilasciata il 14/07/1984;
- Autorizzazione allo scarico protocollo generale n° 2199 del 27/02/1991;
- *Concessione edilizia a sanatoria n°797, con rilascio abitabilità in data 01/03/1995, inerente il solo piano terra;*

Sulla base di quanto rintracciato e visionato, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (*sub 4*) è **priva di abitabilità**;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Da quanto rilevato e confrontato, l'unità immobiliare risulta **DIFFORME** rispetto ai titoli abilitativi attualmente rintracciati presso l'archivio comunale.

Le difformità rilevate si possono elencare, sommariamente, come segue:

- Lievi difformità nelle tramezzature interne come, ad esempio, la mancanza della definizione muraria dell'antibagno internamente al bagno principale (*ininfluente ai fini igienico sanitari essendo accessibile da disimpegno notte*) oltre altre lievi difformità nei setti murari non portanti;
- Dimensioni dell'involucro esterno lievemente difformi;

Quanto segnalato potrà essere sanato ai sensi dell'articolo 16 bis, comma 4 bis della LR 23/2004.

Essendo trascorsi più di 10 anni dalla esecuzione delle opere, i costi della sanatoria si possono – *valori indicativi, sommariamente esposti non vincolanti per ogni organo della Procedura* – elencare in €. 516,00 per sanzioni, €. 200,00 circa per diritti comunali, €. 3000,00 circa per onorari professionali.

Si precisa che il sistema di scarico dell'intero edificio risulterebbe, da informazioni assunte in loco, **non conforme** a quanto sommariamente progettato ed autorizzato (*vedere allegati*) necessitando quindi di nuova pratica di autorizzazione all'ARPAE con costi e opere oggi **NON** valutabili.

Ogni onere, inclusa la verifica dello stato dei luoghi e della documentazione amministrativa, spese tecniche, sanzioni, diritti e opere *viene posto 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 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 "F".

**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 marzo 2024: "l'immobile è libero da persone (la debitrice risiede presso una RSA). Al suo interno risultano ricoverati beni mobili/arredi e suppellettili della predetta debitrice."

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna lì 4 luglio 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Morganti Elena

