



TRIBUNALE DI BOLOGNA

4° Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 6839/2022 R.G.

Promossa da:

GARDELLINI GIULIANA

Contro:

Indicazione omessa:

Il Notaio delegato **Dott. Gullà Maurizio**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore in data 28 marzo 2024 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola a me Notaio;

- vista l'ultima diserzione avutasi in data 10 ottobre 2024;

- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita, fissando all'uopo:

l'udienza del giorno

27 febbraio 2025

per il lotto 1 alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;

2) **Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 525.000,00**

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 n. **10557656 (intestato alla sottostante procedura esecutiva rg 21/2021)** presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

IBAN

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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- 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.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'**Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98**:

a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;

c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c.

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

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, via Berengario da Carpi n.6, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terreno e primo, collegati da scala interna in proprietà esclusiva, con annesso un lastrico al primo piano, accessibile dal piano terreno tramite scala esterna in proprietà esclusiva, oltre ad aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva”.

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 della divisione.

Immobile gravato dalle seguenti formalità:

-fondo patrimoniale trascritto in data 31 marzo 2015 al n. 8953 part., annotato di inefficacia parziale con formalità eseguita in data 18 dicembre 2020 al n. 9413 part;

-domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta in data 21 gennaio 2019 al n. 2057 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice Istruttore, 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 Bologna:

- Foglio 268, particella 262, subalterno 10, graffata con le particelle 590, 591, 594 et 595, zona censuaria 2, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 16, superficie catastale mq 412, rendita euro 4.462,19.



NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Sergio Bonoli 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 (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- licenza PG 8050 del 12/07/1950;
- licenza PG 40638 del 07/11/1975;
- comunicazione inizio lavori PG 50337 del 03/06/1992;
- concessione edilizia PG 43424 del 11/04/2001;
- concessione edilizia PG 107761 del 30/07/2002;
- denuncia inizio attività PG 205212 del 27/08/2008;
- autorizzazione edilizia PG 205163 del 20/10/2008;

Non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'immobile.

Il perito stimatore attesta quanto segue *“Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente in data 23/11/2021 ha evidenziato la presenza di difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie su citate, in particolare:*

- diversa distribuzione dei vani interni nei locali ad uso lavanderia-stireria e cantina, con la creazione di muri divisorii interni e il cambio d'uso in atto come camere da letto, creazione di un bagno in un vano sottoscala.

- La porzione abitativa posta al piano primo risulta ad oggi utilizzata (in virtù di regolare contratto di locazione) per attività professionale ad uso studio legale.

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di modeste variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti interne comuni e delle parti esterne esclusive e comuni, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che, stante il regime di utilizzo degli immobili e la presenza di ingombri e materiali presenti all'atto del rilievo, non sia stato possibile rilevare.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità immobiliari ed alla regolarizzazione mediante pratica di sanatoria ovvero al ripristino dello stato licenziato, sino al conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Il giudizio di stima tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.”

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 perito risulta che *“L'immobile risulta a tutt'oggi occupato:*

- la porzione abitativa posta al piano terra da ---.

- la porzione abitativa posta al piano primo risulta occupata da --- in forza di regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo sottoscritto in data 1° agosto 2020 e registrato il 13/08/2020. Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al 31 luglio 2026 salvo ulteriori rinnovi).”

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Bologna li 21 ottobre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Gullà Maurizio

