



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 272/2023 R.G.E.

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 ottobre 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. Federico Tassinari**

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

**6 Marzo 2025**

per il lotto unico ad ore **10.15**

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 224.000,00**

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

**IBAN IT 64 E 01030 02432 000010612031**

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 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°.

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 Avv. Cecilia Rinaldelli CELL 3386438536.**

**LOTTO UNICO**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano ad uso abitazione al piano terreno ed interrato con portico, area cortiliva di pertinenza esclusiva ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, il tutto sito in Comune di Castel San Pietro Terme (Bo), Frazione Osteria Grande, Via Collodi n.15.

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 Castel San Pietro Terme:

#### **Foglio 68**

**-Particella 1011 Sub.6**, P.T/S1, Cat.A/3, Cl.4, Cons.5,5 vani, Sup.Cat. mq.141, Totale escluse aree scoperte mq.128, Rendita Euro 653,52. (Appartamento piano terra e locali accessori piano interrato - area cortiliva esclusiva PT).

**-Particella 1011 Sub.17**, S1, Cat.C/6, Cl.3, Cons. mq. 29 Sup.Cat. mq.32 Rendita Euro 131,80 (Autorimessa).

#### **Catasto Terreni**

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto risulta distinta nel **Catasto Terreni** del Comune di Castel San Pietro Terme al:

- **Foglio 68 Mappale 1011**, ente urbano di are15 ca28.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Stefano Masotti, 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. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castel San Pietro Terme risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

**Permesso di Costruire** n.130/2007 Prot.n.8633/2007, rilasciato in data 29/11/2007; relativo alla nuova costruzione di un nuovo edificio residenziale su tre piani fuori terra oltre al piano interrato, per complessivi n.12 alloggi convenzionati (delibera della G.M. n.55 del 13/04/2007) distribuiti in quattro per piano con autorimesse, cantine e tavernette nel piano interrato – Lotto n.5 - Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Quaderna” frazione Osteria Grande;

**D.I.A. a Variante** Pratica n.122/2009 – P.G.n.11157 depositata il 06/05/2009; relativa alla variante finale del progetto originario relativo alla costruzione di un edificio residenziale multipiano;

**Fine Lavori** P.G. n.17983 del 22/07/2009, del Permesso di Costruire n.130/2007 e relativa DIA a Variante P.G. n.11157/2009;

**D.I.A.** P.G. n.25099 del 22/10/2009 realizzazione di gazebo in legno coperto nell'area esterna di pertinenza al fabbricato - Comunicazione di Diniego alla DIA PG25099 – P.G. n.27278/2009 da parte del Comune di C.S. Pietro Terme - Annullamento della DIA P.G. n.25099/2009 da parte della proprietà a favore dell'installazione di ombrellone PG n. 14330/2010 del 16/06/2010 e successivamente con P.G. n.17582/2010 del 26/07/2010 per la realizzazione di pergolato autoportante privo di copertura;



**D.I.A. per interventi di manutenzione straordinaria** P.G.n.12423 del 06/06/2011 – riempimento del terreno nella parte retrostante i garages;

**Attestazione di Conformità edilizia e conclusione del procedimento Abitabilità** P.G. n.20052/2012 rilasciata in data 19/11/2012; conformità edilizia e abitabilità dell'immobile residenziale per complessivi n.12 alloggi convenzionati (Fgl. 68 mappale 1011 dal Sub.5 al Sub. 28 compreso e parti comuni dal Sub. 1 al Sub.4 compreso);

**C.I.L. ordinaria** P.G. n.6825/2015 rilasciata in data 31/03/2015 per apertura di accesso pedonale su area a verde pubblico in via Anna Magnani presso l'incrocio con Via Collodi a servizio di proprietà privata nel condominio di Via Collodi n.15.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Lo scrivente in fase di sopralluogo eseguito in data 03 ottobre 2024 ha riscontrato nel bene oggetto di procedura esecutiva, alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie legittimate, in particolare:*

*al piano seminterrato nel locale tavernetta è stato realizzato al suo interno un piccolo locale non autorizzato, ed è stato creato sempre nel locale tavernetta un muretto basso;*

*al piano terra si evidenzia l'ispessimento di due pareti del locale soggiorno pranzo tra la parta finestra ed il disimpegno, anche nel locale cucina è presente un ispessimento di parte della parete a ridosso della porta di ingresso;*

*Considerando le difformità rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ritiene che occorra ripristinare lo stato autorizzato con la demolizione del piccolo locale e del muretto basso realizzato nel locale tavernetta, oltre alle demolizioni degli ispessimenti presenti al piano terra. La regolarizzazione edilizia con ripristino dello stato autorizzativo sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario per un importo presunto all'attualità di circa Euro 2.500,00 .”*

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 “E”.

#### **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 15 ottobre 2024: *“L'immobile non risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare né occupato da terzi. La situazione occupazionale riscontrata all'atto di accesso non corrisponde con le risultanze anagrafiche acquisite, essendo i debitori formalmente ancora residenti lì.*

*Lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile non è dei migliori, essendo in stato di abbandono da parecchi mesi, all'interno soprattutto nella parte al piano seminterrato sono state riscontrate tracce di umidità e odore persistente di muffa”.*

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

Bologna li 20 Novembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Federico Tassinari

