



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 12/2024 R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO TIOLA 3017

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. Raffele Vannini**

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

11 Marzo 2025

per il lotto unico ad ore **11.45**

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 82.000,00

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**

IT69 M070 7202 4110 0000 0746 827

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.
- 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 27 settembre 2024)

PIENA PROPRIETA' di porzioni di fabbricato poste in Comune di Valsamoggia (BO) località Castello di Serravalle in Via Tiola n. 3017, rappresentata da un appartamento per civile abitazione che si sviluppa al piano primo composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che collega due camere da letto di cui una matrimoniale ed un servizio igienico, si completa al piano con una loggia e al piano terra da un'area urbana esclusiva ed un'autorimessa capace di ospitare una autovettura di modeste dimensioni.

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 **Valsamoggia (BO)** - Sezione **Castello di Serravalle**

- **Foglio 38, Mappale 348, Sub. 3** – Categoria F/1 – Consistenza 14 mq – Piano T – Via Tiola;
- **Foglio 38, Mappale 348, Sub. 11** – Categoria C/6 – Classe 2[^] – Consistenza 12 mq – Sup. Catastale 13 mq – Rendita: Euro 48,34 – Piano S1 – Via Tiola;
- **Foglio 38, Mappale 348, Sub. 18** – Categoria A/3 – Classe 2[^] – Consistenza 3,5 Vani – Sup. Catastale 61 mq – Rendita: Euro 253,06 - Piano 1° – Via Tiola.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Pierfederico Marinoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Valsamoggia risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia N. 65 Pratica N. 7832/1999 rilasciata il 30 dicembre 1999, (per la costruzione di fabbricato condominiale residenziale);
- Concessione Edilizia a Variante N. 59 Pratica N. 11163/2001 rilasciata il 28 dicembre 2001, (per la realizzazione di alcune opere in variante rispetto la Concessione Edilizia N. 65/1999).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto eseguito tra lo stato attuale e lo stato legittimo rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla pratica Concessione Edilizia a Variante N. 59 Pratica N. 11163/2001 rilasciata il 28 dicembre 2001 lo scrivente ha potuto riscontrare la conformità delle u.i. oggetto di stima.*

Dalle informazioni tecniche in tal senso ottenute non risulta presentata richiesta di Autorizzazione all'Uso – Abitabilità a fronte dell'ultimazione della costruzione del fabbricato condominiale.

Si precisa che il vigente P.S.C. (adottato con delibera del C.C. n. 9 del 20/03/2013, approvato con delibera del C.C. n. 99 del 20/12/2013) e il vigente R.U.E. (adottato con delibera del C.C. n. 10 del 20/03/2013, approvato con delibera del C.C. n. 100 del 20/12/2013) inseriscono l'area in cui sorge il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di pignoramento in Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico (Art. 3.5 PTCP), Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDC n. 3267/1923, Rischio da frana U.I.E a rischio medio (Art. 2.14 PSC, Art. 6.8 PTCP), Attitudine alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche (Art. 2.15 PSC, Art. 6.9 PTCP) e Zone di particolare interessa paesaggistico – ambientale (Art. 2.32 PSC e Art. 7.3 PTCP.”

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 26 agosto 2024: "l'immobile risulta libero da persone ma non da cose, il debitore esecutato ha consegnato una copia delle chiavi al custode (IVG), immettendo il servizio scrivente nel co-possesto del cespite".

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

Bologna li 2 dicembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Raffaele Vannini

