



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **278/2023 R.G.E.**

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 1° luglio 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.

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 21 novembre 2024,

- vista la diserzione avutasi in data 5 novembre 2024,

fissa 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 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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 26.000,00**

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 IT48 0070 7202 4110 0000 0742 984,**

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. Sandro Rustico cell. 347 0013663.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 31 maggio 2024)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composta da appartamento al piano terzo, costituito da ingresso, soggiorno, cucinotto, disimpegno bagno e camera da letto singola oltre a balcone lungo tutto il fronte esterno dell'unità immobiliare e cantina pertinenziale al piano terra.

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra.

Le unità immobiliari sono site nel Comune di **San Benedetto Val di Sambro (BO)**, in località **Montefredente**, in **via Stazione n. 46**.

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 **San Benedetto Val di Sambro (BO)**:

**Foglio 30, Mappale 423, sub 10**, via Stazione n. SNC, piano T-3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 51, rendita catastale euro 232,41;

**Foglio 30, Mappale 423, sub 18**, via Stazione n. SNC, piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 13, superficie catastale mq.13, rendita catastale euro 64,45.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Per. Ind. Massimo Cozzo per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Benedetto Val di Sambro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia prot. n. 2695 rilasciata in data 12/05/1977 per la nuova costruzione di un fabbricato da adibirsi a civile abitazione.
- Concessione Edilizia prot. n. 3762 rilasciata in data 23/12/1980 variante alla Concessione Edilizia prot. n. 2695 per modifiche ingresso e vano scala.
- Concessione Edilizia prot. n. 3797 rilasciata in data 11/12/1980 per la costruzione di un fabbricato accessorio ad uso autorimesse.
- Comunicazione inizio lavori e Asseverazione art. 26 L. 47/85 prot. n. 2233 del 18/03/1994 per modifiche interne alle unità immobiliari ad uso civile abitazione.
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 3762 rilasciata in data 20/06/1994.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue:

#### **"Appartamento**

*Lo stato di fatto risulta conforme allo stato legittimo, corrispondente agli elaborati grafici allegati alla Comunicazione inizio lavori e Asseverazione art. 26 L. 47/85 prot. n. 2233/1994 nonostante alcune lievi difformità interne nelle dimensioni dei vani rientranti all'interno della tolleranza esecutiva del 2% ai sensi dell'art. 19bis c.1 della L.R. 23/2004, non comportante violazione della*



disciplina edilizia.

### **Cantina pertinenziale**

Lo stato di fatto risulta conforme allo stato legittimo, corrispondente agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia prot. n. 3762/1980 nonostante il diverso posizionamento della porta d'accesso, rientrante all'interno delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis c.1bis e c.1ter della L.R. 23/2004, non comportante violazione della disciplina edilizia.

### **Autorimessa**

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato legittimo, corrispondente agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia prot. n. 3797/1980 a causa delle seguenti difformità riscontrate:

- Maggiore larghezza del vano autorimessa, la differenza rispetto alla quota di progetto è maggiore del 2% per cui non può rientrare in tolleranza.
- Maggiore lunghezza del vano autorimessa rientrante all'interno della tolleranza esecutiva del 2% ai sensi dell'art. 19bis c.1 della L.R. 23/2004.
- Minor altezza del vano e realizzazione di spalletta muraria necessaria al sostegno del portone di accesso, rientranti all'interno delle tolleranze costruttive previste dall'art. 19bis c.1bis della L.R. 23/2004.

Tali difformità sono riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria sanabili con CILA a Sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a euro 516,00 essendo state realizzate al momento della costruzione del fabbricato e quindi da più di 10 anni.

La pratica edilizia utile per la sanatoria delle presenti difformità sarà a cura e spese 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 risulta: “l'immobile si presentava in stato di abbandono, non è stata rilevata la presenza di persone ma di apprezzabile quantità di materiale all'evidenza di rifiuto sparsa per casa”.

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

Anzola dell'Emilia, li 27 novembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni



Io sottoscritta Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio in San Lazzaro di Savena, apponendo, in forza di Certificato di firma rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato ed avente validità legale, la mia firma digitale al presente documento, redatto su supporto informatico, attesto che questo documento, è conforme all'originale analogico, formato su supporto cartaceo. Anzola dell'Emilia, lì 27 novembre 2024.

Firmato: Maria Adelaide Amati Marchionni

