



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura di divisione giudiziale n. 257/2018 R.G.

Promossa da:

ORANGE FLORIMPEX

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 31 Ottobre 2024 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al **Notaio Dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni** e fissando all'uopo l'udienza del giorno

**6 Marzo 2025 per il lotto unico alle ore 10.00**

per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in Bologna (BO) – Piazzetta Prendiparte n. 2 o in diverso luogo che verrà indicato dal Notaio Delegato.

2) Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 132.000,00

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. 208179, IBAN:**

**IT23X0707202411045000208179**

presso **EMIL BANCA, via D'Azeglio n. 59, Bologna (intestato alla sottostante Procedura esecutiva immobiliare RGE 329/2015)** 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.
- 10) 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:
- 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;
  - sia inserita nel sito internet [www.intribunale.net](http://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;
  - 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.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avvocato Sandra Serenari Tel 051/6494962.**

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con cantina ed autorimessa, composta da appartamento al piano secondo, costituito da ingresso su soggiorno, cucina, loggia, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola con bagno; al piano secondo interrato è presente la cantina; al piano primo interrato è presente l'autorimessa.

Gli immobili sono siti nel Comune di Bologna, in Via di Corticella n. 216/5.

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.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Stefano Valenti, depositata nel fascicolo della divisione **“la comproprietaria non esecutata degli immobili pignorati sia titolare di diritto di abitazione vitalizio sugli immobili, scaturito per successione legittima al coniuge defunto (...), essendo ella residente negli immobili dall'Anno 1997”**.

Si precisa che la titolare del diritto di abitazione vitalizio è nata in data 8/11/1942.

### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) via di Corticella n. 216/5:

**Foglio 20, particella 733, sub. 7**, piano S2-2, Z.C. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq.90, rendita catastale euro 929,62,

**Foglio 20, particella 733, sub. 104**, piano S1, Z.C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.14, rendita catastale euro 79,53.

Il perito stimatore precisa che:



*"Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio, o come riportato nell'atto a ministero del Notaio Dott. Sergio Bertolini, rep.n. 276618 del 01/10/1997, trascritto a Bologna il 14/10/1997 art. 20434.*

*Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato nell' Atto a ministero del Notaio Dott. Sergio Bertolini, rep. n. 276618 del 01/10/1997, trascritto a Bologna il 14/10/1997 art. 20434.*

*L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali. La proprietà esecutata detiene 8,26 su 999,58 millesimi generali di proprietà sulle parti comuni. Sono esclusi dalla vendita all'asta eventuali beni mobili presenti all'interno dell'abitazione. Rimane a carico dell'aggiudicatario la mobilitazione e/o lo smaltimento di eventuali beni mobili rimasti all'interno dei beni."*

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Valenti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta p.g. n. 7348/1975 del 05/05/1975.
- Nulla Osta p.g. n. 48257/1975 del 03/02/1976.
- Nulla Osta p.g. n. 17633/1976 del 06/07/1976.
- Concessione Edilizia p.g n. 5825/1977 del 07/05/1979.
- Concessione Edilizia p.g n. 20296/1979 del 01/08/1979.
- CILA-Superbonus ordinaria p.g. n. 795146/2022 del 25/11/2022.
- Autorizzazione di abitabilità e usabilità p.g. n.25247/79 rilasciata il 30/09/1981

#### **Il perito stimatore precisa quanto segue:**

*"Accertamento Della Conformità Edilizia*

*Abitazione e cantina*

*La verifica della legittimità dello stato di fatto sarà eseguita con l'ultimo titolo edilizio sopra citato (Concessione Edilizia p.g n. 20296/1979 del 01/08/1979).*

*Lo stato di fatto dell'appartamento non risulta conforme allo stato legittimato dalla planimetria agli atti. Le difformità sono riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria (difformità nelle partizioni interne all'unità) e di ristrutturazione edilizia (diverse dimensioni e posizioni delle forature esterne).*

*La cantina è sostanzialmente conforme al titolo edilizio sopra indicato.*

*Autorimessa*

*Lo stato di fatto dell'autorimessa non risulta conforme allo stato legittimato dalla planimetria agli atti.*

*Si rileva la presenza di una porzione di pilastro della struttura portante che sporge dalla muratura di separazione con altra unità.*

*Tali difformità dovranno essere sanate, a carico dell'aggiudicatario, con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e ss.mm.ii.).*

*La normativa vigente, per la sanatoria del bene, prevede l'istruzione di una pratica SCIA a sanatoria con il pagamento di una sanzione minima di € 2.000,00. Sarà inoltre necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali con la presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di modello Doc.Fa.*

*La verifica della effettiva sanabilità del bene e le spese relative alla sanatoria sono a carico dell'aggiudicatario dei beni."*

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 perito risulta che "all'attualità i beni risultano occupati dalla comproprietaria non esecutata, titolare di diritto di abitazione vitalizio."

Anzola dell'Emilia, li 15 gennaio 2025

IL NOTAIO DELEGATO

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 15 gennaio 2025.

Firmato: Maria Adelaide Amati Marchionni

