



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 73/2023 R.G.E.

Promossa da:

**FIOBER SRL**

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 16 dicembre 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.ssa Nicoletta Tossani**

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

**8 maggio 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 225.000,00**

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 A070 7202 4110 0000 0748 388**

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 11 novembre 2024)

Appartamento posto al terzo piano, costituito da ingresso, tinello, cucinotto, tre camere, bagno e due balconi, con annessa cantina al p. interrato ed autorimessa di ca. 14 mq al p. seminterrato.

Beni siti a Casalecchio di Reno (BO) in Via dei Carracci n. 3.

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.

**Immobile sottoposto a sequestro conservativo penale trascritto in data 4 aprile 2022 al n. 12055 particolare.**

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno:

o Foglio 19 – Particella 439 – Sub 11 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. cat. Totale: 93 m2 Totale escluse aree scoperte: 91 m2 – Rendita: Euro 568,10 – Via dei Carracci n. 3 Piano: S2 – 3

o Foglio 19 – Particella 439 – Sub 18 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 12 m2 – Sup. cat. Totale: 14 m2 – Rendita: Euro 78,09 – Via dei Carracci n. 3 Piano: S1

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

o Licenza Edilizia prot. n. 1434/62 rilasciata il 16/02/1962 e successiva licenza edilizia prot. n. 3201 rilasciata il 20/04/1962;

o Abitabilità prot. n. 8792/3400 rilasciata il 25/07/1975

o Concessione Edilizia in sanatoria n. 2189 rilasciata il data 29/04/1996 (domanda di condono in data 28/08/1986 prot. n. 15260) – realizzazione di autorimessa Sub 18, modifiche dell'appartamento Sub 11 con aumento della superficie;

o Concessione Edilizia in sanatoria n. 2199 rilasciata il data 02/05/1996 (domanda di condono in data 28/08/1986 prot. n. 15263) – sanatoria delle opere abusive eseguite nelle parti comuni dell'edificio – piani da S2 a 4°);

o CILA - Superbonus prot. gen. n. 11344 del 13/04/2022 EDI439 (posa di cappotto termico);

o CILA-S in variante prot. gen. 0041723 del 28/12/2023 (piccole modifiche alla posa del cappotto termico) – Fine lavori in data 28/12/23

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto ha evidenziato che l'autorimessa e la cantina risultano conformi, mentre l'appartamento presenta difformità rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis, commi 1 e 1bis, della legge regione Emilia Romagna n. 23/2004.*

*Relativamente alle parti comuni dell'edificio, in occasione della presentazione da parte del Condominio di domanda di rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 29/06/2010, prot. n. 17874 (mai definita), il Comune ha rilevato l'assenza, nelle tavole allegate alla C.E. in sanatoria n. 2199/96, di un piano quinto accessibile tramite scala condominiale. All'epoca tale abuso era sanabile da parte del Condominio con la presentazione di DIA a sanatoria, ma ad oggi non risulta essere stato sanato.”*



**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 "B".

**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 16 settembre 2024 risulta: "l'immobile è occupato dal Sig.\*\*\*, padre del debitore esecutato."

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

Casalecchio di Reno lì 17 (diciassette) gennaio 2025 (duemilaventicinque)

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Nicoletta Tossani

