



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 85/2022 R.G.E.

Promossa da:

HASSOUNA MOHAMED ELSAYED AHMED AHMED

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 19 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 Maria Chiara Bartole**

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

**13 maggio 2025**

per il lotto unico ad ore 11.15

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 56.000,00**

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 : IT15 G070 7202 4110 0000 0725 154**

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.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 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.

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. Maria de Ruggiero Tel 051/380558.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)



Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al terzo piano di stabile condominiale, costituita da un piccolo ingresso, tinello con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere. Al piano seminterrato è annessa la cantina di pertinenza. Il tutto sito nel Comune di Bologna, via Adelaide Ristori 19.

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 Bologna, Foglio 170;

o Part. 364, Sub. 22, Via Adelaide Ristori n. 19, Categoria A/4, Classe 2, Vani 4,5, Superficie catastale totale mq. 61, escluse aree scoperte: mq. 61, Rendita Catastale Euro 290,51, Piano 3-S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Guarino Limoni, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, *“Si evidenzia che la rappresentazione planimetrica catastale della cantina non è corretta a causa di un errore grafico del posizionamento di porta d'accesso e finestra. Entrambe sono traslate verso il lato sinistro anziché il destro”*; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

#### NORMATIVA URBANISTICA:

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

- o Nulla Osta P.G. n. 35665/1953 del 25/05/1954 relativo alla costruzione di quattro fabbricati ad uso abitazione di tipo popolare;
- o Domanda di abitabilità P.G. n. 44912/1955 del 12/07/1955 e successivo diniego per opere non eseguite del 05/07/1974;
- o Deposito del Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale, con applicazione art.100 comma 4, P.G. n. 479026/2018, senza la realizzazione di lavori in edificio privo di agibilità.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da evidenziare una sostanziale corrispondenza dello stato rilevato rispetto allo stato di progetto depositato sia per l'abitazione che la cantina di pertinenza.*

*Si ribadisce infine che la rappresentazione planimetrica catastale della cantina non è corretta a causa di un errore grafico del posizionamento di porta d'accesso e finestra. Entrambe sono traslate verso il lato sinistro anziché il destro. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**”*

**Con successiva integrazione del 5 aprile 2024 il perito ha precisato quanto segue:** *“In data 05/04/2024 si è svolto il secondo accesso all'immobile oggetto di Procedura per constatarne lo stato;*

*- L'accesso all'immobile è stato possibile per la presenza del sig. \*\* che ha esibito la propria carta d'identità, fotografata fronte e retro, e ha dichiarato di essere il fratello dell'esecutato.*

*L'immobile è risultato in condizioni differenti da quelle riscontrate nel corso del primo accesso svoltosi in data 19/09/2024. Di seguito si riportano l'elenco delle differenze riscontrate e le nuove foto realizzate.*

1. La disposizione degli ambienti interni è la medesima riscontrata al primo accesso (19/02/2022).
2. I pavimenti sono rimasti gli stessi rilevati al primo accesso.
3. Le finestre sono state sostituite con infissi in PVC con vetrocamera.



L'unica rimasta uguale, in alluminio con vetrocamera, è quella del bagno. Anche le tapparelle sono le medesime presenti al primo accesso.

4. Le pareti e i soffitti sono stati stuccati e ritinteggiati.

5. Le due porte interne delle camere da letto sono state sostituite da porte nuove in legno a tonalità chiara del tipo tamburato con ferramenta grigio lucido. La porta del bagno è la medesima.

6. È presente un nuovo battiscopa in pvc.

7. Nuovo anche il rivestimento a tutt'altezza nelle pareti dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica ad effetto marmo grigio. Anche i mobili della cucina sono nuovi.

8. Anche l'impianto elettrico è stato rivisto ma non è stato esibito il relativo certificato di conformità.

9. Impianto di climatizzazione composto da tre nuovi split interni e unità esterna a pompa di calore.

10. Non è stato possibile ispezionare la cantina perché la persona che ha permesso l'accesso all'appartamento non era in possesso delle chiavi per accedere all'interrato. Ma ha comunque dichiarato che la cantina non è stata modificata.

11. Da informazioni reperite è risultato che sia stato realizzato di recente il nuovo impianto fognario condominiale e che la parte della copertura sopra l'appartamento in parola sia stata oggetto di opere volte all'eliminazione di infiltrazioni."

**Infine, con integrazione del 28 novembre 2024 il perito attesta** "Il sottoscritto Geom. Guarino Limoni, in riferimento all'esecuzione in epigrafe e alle disposizioni ricevute dall'Ill.mo G.E. in data 14/11/2024, ("*... ritenuto opportuno che il CTU rinnovi le verifiche in ordine all'esistenza di titoli abilitativi all'attività di locazione turistica dell'immobile e alla possibilità per eventuali aggiudicatari di avvalersene, lo incarica di tale approfondimento; ...*")", relaziona quanto segue:

#### 1. VERIFICA DELL'ESISTENZA DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITÀ DI LOCAZIONE TURISTICA DELL'IMMOBILE

- In data 19/11/2024 è stata inoltrata dal sottoscritto pec al SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive) del Comune di Bologna per richiedere Accesso Atti della pratica SCIA con n. di Protocollo Assegnato 629509 del 26/09/2023, come da Ricevuta depositata nel Fascicolo Telematico dal Legale dell'esecutato.

- In data 21/11/2024 il SUAP del Comune di Bologna ha inoltrato al sottoscritto la documentazione richiesta, di cui si allega copia, che conferma l'esistenza del titolo abilitativo all'attività.

Si può pertanto confermare l'esistenza del titolo abilitativo all'attività di locazione turistica dell'immobile.

#### 2. VERIFICARE LA POSSIBILITÀ PER EVENTUALI AGGIUDICATARI DI AVVALERSENE

Dalle indagini e dalle informazioni reperite presso il SUAP risulta che l'attività di casa vacanze può essere trasferita mediante pratica SCIA che prevede la procedura di **Sub-Ingresso con Atto Notarile.**"

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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

#### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:



L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *“dispone che il Custode avvisi l'occupante che in mancanza di autorizzazione del giudice è inibita l'attività di locazione turistica dell'immobile; dispone che il Custode, come da incarico già conferito, stipuli con l'occupante accordo di occupazione temporanea o, in caso di rifiuto, riferisca al giudice”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Maria de Ruggiero**.

Bologna li 9.01.2025

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Maria Chiara Bartole

