



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 21/2021 R.G.E.

Promossa da:

GARDELLINI GIULIANA

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. Gullà Maurizio**

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 n. 2 ad ore 11.30

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 n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 81.000,00

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 **n. 10557656 presso la Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

IT 17 J 01030 02432 000010557656

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.
- 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 2



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà del fabbricato urbano posto in Comune di Marzabotto, Via San Martino 11, costituita da una villetta monofamiliare composta da un appartamento posto al piano rialzato, con annessi due vani cantina ed un vano ad uso autorimessa posti al piano seminterrato, oltre ad area cortiliva esclusiva.

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 gravato dalle seguenti formalità:

-fondo patrimoniale trascritto in data 31 marzo 2015 al n. 8953 part., annotato di inefficacia parziale con formalità eseguita in data 18 dicembre 2020 al n. 9413 part;

-domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta in data 21 gennaio 2019 al n. 2057 part.,

formalità che con il decreto di trasferimento non saranno oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice Istruttore, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati - Comune di Marzabotto:

- Foglio 60, particella 72, subalterno 1, piano T-S1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 9, superficie catastale mq. 166, rendita euro 929,62;

- Foglio 60, particella 72, subalterno 2, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, rendita euro 89,24.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Sergio Bonoli, depositata nel fascicolo dell'esecuzione: *“Le planimetrie catastali delle unità sono sostanzialmente conformi allo stato attuale rilevato, salvo la presenza di modeste differenze che non incidono sulla consistenza e sulla rendita catastale.*

Non si può tuttavia escludere la presenza di modeste variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che all'atto del rilievo non sia stato possibile rilevare. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura dell'aggiudicatario provvedere alla verifica puntuale e alla eventuale regolarizzazione catastale dell'unità ove necessario.”

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Sergio Bonoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Marzabotto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- nulla osta del 14/09/1962

- permesso di abitabilità del 23/12/1963.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente in data 09/12/2021 ha confermato la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto rispetto ai disegni allegati alla pratica edilizia su citata, fatta eccezione per la presenza di modeste differenze interne ed esterne, non sostanziali.*

Non si può tuttavia escludere la eventuale presenza di variazioni dimensionali ed anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti interne e delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e



che, stante il regime di utilizzo dell'immobile e la presenza di ingombri e materiali presenti all'atto del rilievo, non sia stato possibile rilevare.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità immobiliari ed alla eventuale regolarizzazione ove necessario.

Il giudizio di stima tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.”

Con integrazione di perizia depositata in data 5 dicembre 2024 il perito afferma” L'immobile evidenzia nel suo complesso un aggravamento dello stato di conservazione, rispetto a quanto rilevato in occasione del precedente sopralluogo del 09 dicembre 2021, dovuto per lo più alla mancanza di interventi manutentivi ordinari.

Si rileva inoltre un'accentuazione degli affioramenti di muffa all'interno dei locali, già fotografati in precedenza, nonché la comparsa di locali scrostature di intonaco causate da infiltrazioni provenienti dal terreno immediatamente adiacente al lato esterno dell'edificio, posizionato a ridosso di una scarpata.”

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 “G”.

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:

Da indicazioni del custode risulta: “l'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.”
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

Bologna li 28 gennaio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gullà Maurizio

