



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 105/2024 R.G.E.

Promossa da

CONDOMINIO IANELLI

Contro

*Indicazione omessa*

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 gennaio 2025 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, **Dottor Marilu' AGRESTA** fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, stabilendo allo scopo l'udienza del giorno

**15 maggio 2025**

per il lotto unico ad ore **10.30**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala, sita in **Piazzetta Prendiparte. n. 2, Bologna.**

L'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 58.000,00**

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 Filiale in Bologna, Via D'Azeglio, 59, di Emilbanca,**

**IBAN IT95 N070 7202 4110 0000 0749 632,**

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 a IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente a una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente a 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, co. 3, 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 e il CTU presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione; al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ai sensi dei detti artt. 571 e 572, co. 3, 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 sopra indicato 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 a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso e 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 immobili e della sua consegna all'aggiudicatario si invita a leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet su indicato.**

**Per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo si invita a rivolgersi al Custode delegato Avv. Serenari Sandra tel. 051/6494962 cell. 335/5890707.**



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica da ultimo agli atti)

“PIENA PROPRIETA’ di porzioni di fabbricato poste in Comune di Grizzana Morandi (BO) località Pioppe di Salvaro in Via della Resistenza n. 2, rappresentata da un appartamento per civile abitazione”, “che si sviluppa al piano primo composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che collega una camera da letto matrimoniale ed un servizio igienico, si completa al piano con una loggia” “e al piano interrato da un locale ad uso cantina ed un’autorimessa” “capace di ospitare una autovettura di modeste dimensioni”.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se e 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 e dalla perizia estimativa effettuata dal Perito stimatore, depositata nel fascicolo dell’esecuzione, che qui si intendono integralmente richiamati.

**Al riguardo, si fa rinvio, in particolare, alle precisazioni recate all'ultimo periodo del successivo paragrafo dedicato alla normativa urbanistica.**

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Nel Catasto Fabbricati del Comune di **GRIZZANA MORANDI (BO)**:

- **Foglio 1, Particella 211 subalterno 19**, Via delle Pioppe, Piano S1-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,0 Vani , superficie catastale totale 52 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 50 mq., Rendita Euro 185,92;

- **Foglio 1, Particella 211 subalterno 28**, Via delle Pioppe, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq., superficie catastale totale 14 mq., Rendita Euro 41,21.

Il Perito stimatore rimarca quanto segue: <<Si precisa che nella visura catastale non è presente il numero civico relativo al fabbricato che comprende le u.i. In questione e che la strada pubblica corretta è “Via della Resistenza” e non “Via delle Pioppe”, per correggere l’attuale intestazione si precisa che è possibile presentare istanza di correzione presso portale Contact center dell’Agenzia delle Entrate inserendo i dati corretti>>.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal Perito stimatore, Geom. Pierfederico Marinoni, per gli immobili oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Grizzana Morandi (BO) risultano i seguenti titoli edilizi e quanto in appresso:

- <<- Concessione Edilizia Prot. 2746/81 N. 22 rilasciata il 09/09/1981, (per la costruzione del fabbricato residenziale);
- Concessione Edilizia Prot. 3292/82 N. 22/bis rilasciata il 25 gennaio 1984, (per realizzare opere in variante in corso d’opera alla costruzione del fabbricato residenziale);
  - Concessione Edilizia Prot. 6386/83 N. 22/tris rilasciata il 30 gennaio 1984, (per realizzare opere in variante in corso d’opera alla costruzione del fabbricato residenziale);
  - Autorizzazione all’Uso - Abitabilità Prot. 1111 N. 22 rilasciata in data 04/04/1984;
  - Denuncia di Inizio Attività Prot. 5531 N. 84 del 16/07/2007 (per modifiche al sistema di smaltimento delle acque reflue del condominio) e conseguente rilascio di Nulla Osta per allacciamento alla rete fognaria comunale a fronte dei lavori eseguiti>>.

**Lo stesso Perito stimatore precisa quanto segue:** “Dal confronto eseguito tra lo *stato attuale* e lo *stato legittimo* rappresentato dagli elaborati grafici allegati all’ultima pratica rilasciata Concessione Edilizia a Variante Prot. 6386/83 N. 22/tris del 30 gennaio 1984 lo scrivente ha potuto riscontrare la conformità delle u.i. oggetto di stima, salvo minime



incongruenze di rappresentazione grafica che possono rientrare nell'applicazione dell'Art. 19 bis co.1 e 1 bis della L.R. 23/2004 senza l'applicazione di sanzioni o more.

Si precisa che il vigente P.R.G. (approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 509 del 11/11/2003, aggiornato in comunione col Comune di Camugnano con delibera della Giunta Provinciale n. 81 del 10/10/2018) inseriscono l'area in cui sorge il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di pignoramento in: Zona B (aree edificate e/o di completamento (disciplinata dall'Art. 36), Zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale (disciplinate dall'Art. 17.2).”

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile abitativo risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, di cui al D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 e 8), in cui è ricondotto nella Classe Energetica di tipo “G”.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

Gli immobili sono venduti senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri 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: “vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione **“immobile occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare”** autorizza la continuazione nell'occupazione dell'immobile ex art. ex art. 560, comma 3 c.p.c. fino all'emissione del decreto di trasferimento”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal Custode, **Avv. Serenari Sandra**.

Bologna lì, trentuno gennaio duemilaventicinque (31/01/2025)

Atto firmato digitalmente  
dal Notaio Dottor Marilù AGRESTA

