



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 326/2023 R.G.E.

Promossa da:

BANCO BPM SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 16 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 **dott.ssa Bartole Maria Chiara**

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

**15 Maggio 2025**

per il lotto unico 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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 73.000,00**

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**

**IT03 C070 7202 4110 0000 0746 713**

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 Avv. Lenzi Silvia Tel. 0510147530 Cell. 3667026592.**



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento racchiuso, in struttura architettonica lineare, detta "a schiera" e si sviluppa su il solo piano terreno, con ingresso dalla via Carviano 83/G, senza altra numerazione, dell'interno e beni accessori.

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 GRIZZANA MORANDI:

- Foglio 16 Particella 119 Subalterno 8, via Carviano di Savignano n. 83/g piano t, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, rendita Euro 232,41

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore Geom. Alessandro Malaguti per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Grizzana Morandi risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 58, al protocollo n. 2242 del 16.10.1975;
- Variante in corso d'opera n. 58/4, al protocollo n. 2875/82 del 13.04.1988;
- Autorizzazione di abitabilità, al protocollo n. 4182 del 02.08.1988.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: " Tenuto conto della data di costruzione, la parte venditrice non potrà dichiarare, che l'im-mobile oggetto della presente compravendita è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967.

In sede di sopralluogo tecnico, da parte dello scrivente perito, sono state riscontrati,svariate anomalie edilizie, estranei ai titoli autorizzati , che per il loro ingombro, non sono rappre-sentabili graficamente , ma ben evidenti , nei fotogrammi a questa abbinati e così in breve descritti :

- chiusura del portico d'accesso all'abitazione , con infisso e lastre in vetro , di fatto costitu-enti una veranda a se stante, in ampliamento alla superficie utile della casa;
- sul fronte principale d'ingresso , insistono per la sua lunghezza , pensiline in ferro e coppi in laterizio, a copertura della porta d'ingresso e finestre delle stanze da letto;
- sempre sul prospetto principale d'entrata alla residenza, in aderenza al lotto abitato in ca-po a terzi, alloggia un'ampia tettoia, con struttura portante in legno e copertura fissa, in oc-clusione illumino/ventilante, delle finestre interne ed addossata al fabbricato in confine;
- costruzione di un box metallico prefabbricato, sottostante la tettoia al punto precedente, utilizzato come ripostiglio esterno , su sedime altrui , così come la pavimentazione sottos-tante, montata all'esterno della sagoma residenziale, sul terreno di lottizzazione comune;
- costruzione di una scala in legno, di collegamento tra l'ingresso della veranda illecita, con il vano sottotetto;



- nuova canna fumaria , creata per la combustione, di una stufa a legna, installata nel sog-giorno dell'abitazione e non prevista nel progetto omologato;

- Il recupero della conformità urbanistica-edilizia , dell'immobile in trattato , sarà oggetto di inderogabile verifica, da parte degli enti territorialmente competenti in materia ; tramite una specifica pratica in sanatoria , per quelle opere illegittime, che sia possibile adeguare , alle norme correnti e corredata di bolli , diritti di segreteria ed oblazione , per un valore pura-mente indicativo, di Euro 5.000,00 oltre accessori, tra onorari di un professionista, abilitato per la prassi ed il corredo di cui sopra. Tutto quanto fin qui indicato ed ogni ulteriore ade-guamento dell'appartamento, alle norme vigenti, per le sue strutture, architetture, impianti, pertinenze, ecc.; restano a carico dell'aggiudicatario della procedura. ”

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 “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:**

Dalla relazione del custode depositata in data 24 luglio 2024 risulta: *“l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale della debitrice eseguita. L'immobile è abitato anche dai loro figli minorenni”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Silvia Lenzi.**

Bologna lì 31.01.2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Bartole Maria Chiara

