



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 155/2024 R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO PALAZZO PALLAVICINI

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 **dott. Claudio Babbini**

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 12.15

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 52.500,00

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 **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**
IBAN

IT26R0538702400000004371277

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.
- 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. Spiga Elisa Cell. 347/3263025.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Cantina attrezzata ad uso abitativo in cattivo stato manutentivo al piano sotterraneo condominiale del palazzo Pallavicini sito a Bologna in via de' coltellini 3, vincolata ex art. 59 dl 42 del 22/01/04 e priva dei requisiti essenziali necessari per essere utilizzata come abitazione e quindi diversa dalla indicazione di "abitazione di tipo economico" del pignoramento.

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 186, mappale 165, sub 81, cat. A/3

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore ing. Maccaferri Marco, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore ing. Maccaferri Marco per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *"Si premette che non risultano agli atti i titoli abilitativi indispensabili per la verifica della legittimità edilizia del bene pignorato.*

Altresì non risultano agli atti i titoli di provenienza dal quale estrarre gli estremi del titolo abilitativi dalla dichiarazione cogente ex art. 41 - L.47/85.

Successivamente, reperito il titolo di provenienza (stipula del 2006) che definisce il bene compravenduto come "monocale ad uso abitazione al piano interrato con bagno", lo Scrivente CTU ha acquisito la dichiarazione in esso resa ex art. 41/L.47/85 come "fabbricato costruito anteriormente al 1/9/1967, e che non sono state eseguite opere soggette ad autorizzazione, che per esso non sono stati adottati provvedimenti sanatori, che è riconosciuto di interesse artistico e soggetto ai vincoli del DL 42/04 e quindi ogni sua vendita è sottoposta a prelazione del Ministero per i beni culturali".

Conseguentemente, lo Scrivente ha eseguito in data 21/10/2024 i seguenti accessi all' archivio del Comune di Bologna come desumibili dal portale della "Scrivania del Professionista"

o PG 6796/1928

o PG 120241/2000

o PG 158501/2000

o PG 362029/2019

o 614190/2024

Nessuno dei titoli abilitativi richiesti individua il cespite e in essi non esiste un quadro sinottico generale dei permessi rilasciati, né un quadro sinottico generale delle parti dichiarate abitative.

Lo Scrivente ha eseguito in data 2/12/2024 i seguenti accessi all' archivio del Comune di Bologna, come desumibili dal portale della "Scrivania del Professionista"

o PG 20217/1988



- o PG 64214/1986
- o PG 27888/1986
- o PG 14311/1985
- o PG 15293/1982
- o PG 58318/1980

Neanche il secondo gruppo dei i titoli abilitativi richiesti individua il cespite e in esso non esiste un quadro sinottico generale dei permessi rilasciati, né un quadro sinottico generale delle parti dichiarate abitative.

Infine, lo Scrivente in data 13/12/2024 ha inviato al Comune di Bologna la formale PEC di richiesta di rilascio dei titoli e certificato di abitabilità del cespite in oggetto, in applicazione dell'ordinanza Giudiziale.

Ad essa non è stata data risposta nei termini utili della presente relazione.

Preso atto delle documentazioni acquisite e di quelle carenti, lo Scrivente ritiene che:

- Il cespite pignorato era originariamente una a parte delle cantine del fabbricato storico, ora noto come Palazzo Pallavicini e quindi preesistente al 01/9/1967 e vincolato dal DL 42/2004.

- L'ubicazione nel centro storico di Bologna è urbanisticamente compatibile con la funzione residenziale ed i suoi accessori ad uso cantine.

- La trasformazione al piano sotterraneo dall'uso cantina a quello di abitazione, anche con dotazione di un bagno, può essere ascritta alla data di costituzione del mappale 81, avvenuta il 20/09/1982;

- La trasformazione edilizia è priva di titolo abilitativo, di certificato di agibilità e di preliminare nulla osta della Soprintendenza;

- La trasformazione edilizia è priva di sanatoria ex art. 31 e art. 33 della Legge 47/85, come dichiara l'atto di provenienza.

- A prescindere dalla carenza formale autorizzativa, il cespite è privo delle caratteristiche essenziali ed indispensabili per esercitare l'utilizzo abitativo secondo il regolamento edilizio e più in particolare:

o i locali non rispettano i requisiti igienico sanitari di illuminazione naturale e ventilazione naturale;

o i locali hanno altezza inferiore al minimo normativo (270 cm);

o I locali non sono dotati di impianto permanente di riscaldamento;

o I locali sono privi di esalazione di fumi caldi e freddi;

o Le norme igienico sanitarie non consentono la sanatoria dell'uso del cespite da cantina ad abitazione e questo, a prescindere dal nulla osta della Soprintendenza;

o L'accatastamento in cat. A3 (cioè ad uso abitativo) è una autodenuncia ai fini fiscali, ma non surroga l'autorizzazione edilizia.

In conclusione, il cespite non può essere sanato nell'attuale uso abitativo, ma solo regresso ad uso accessorio (cioè a cantina o magazzino) e contestualmente regolarizzato per tutte le attuali appendici edilizie."

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 7 gennaio 2025 risulta: "L'immobile si trova peraltro in condizioni di degrado ed è occupato dal sig. ****, a titolo (dichiarato) di comodato gratuito".

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



Bologna li 11 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Claudio Babbini

