



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 284/2021 R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Rossella Palermo**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 14 marzo 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.

- vista la diserzione avutasi in data 10 dicembre 2024,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**27 MAGGIO 2025**

**per il lotto unico ad ore 10.00**

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 254.000,00**

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 Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

IBAN

**IT80Q0103002432000010568569**

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. Andrea Bertuzzi tel. 051220725 cell. 392 4980933.**

**LOTTO 1**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 14 maggio 2022)

**Diritto di usufrutto vitalizio** di porzione di fabbricato urbano, costituito da civile abitazione al piano rialzato (catastalmente piano primo) con annessa corte esclusiva.

Sito in Comune di Bologna, via Castiglione n. 105.

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 234 Mappale 283, **sub. 3** e Mappale 282, **sub. 14 (graffati)**, Cat. A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 2.498,36 - indirizzo Via Castiglione n. 105, Piano 1;

## NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Licenza P.G. 26061/1930 rilasciata il 26/09/1930;
- Abitabilità P.G. 506/1931 rilasciata il 01/05/1931;
- Nulla osta edilizio P.G. 1982/1966 rilasciata il 02/01/1967;
- Nulla osta edilizio P.G. 52520/1969 rilasciata il 23/05/1970;
- Abitabilità P.G. 75586/70 rilasciata il 27/04/1971;
- Concessione edilizia a sanatoria P.G. 40494/86 rilasciata il 01/09/1994;
- Asseverazione P.G. 7081/99 del 18/01/1999;
- Autorizzazione P.G. 21577/99 rilasciata il 26/02/1999;
- D.I.A. P.G. 31625/06 del 14/02/2006;
- D.I.A. P.G. 175413/06 del 03/08/2006;
- Scheda tecnica descrittiva P.G. 176664/06 del 04/08/2006;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono state accertate difformità consistenti principalmente nella realizzazione di una scala interna che collega l'appartamento distinto al mappale 283 sub 3 e mappale 282 sub. 14 (graffati) (Immobile n. 1 - LOTTO N. 1) con l'appartamento sottostante posto al piano seminterrato distinto al mappale 282 sub. 10 (Immobile n. 2 - LOTTO N. 2). Le due u.i. sono invece autonome perché distinte sia dal punto di vista edilizio che catastale oltre ad avere una diversa intestazione delle relative quote di proprietà. L'aggiudicatario del LOTTO 1 dovrà, con spese e oneri a proprio carico, eseguire le opere di ripristino e chiusura del passaggio, con adeguato solaio, con l'unità immobiliare sottostante. L'aggiudicatario del LOTTO 2 dovrà, con spese e oneri a proprio carico, eseguire le opere di ripristino e demolizione della scala interna. Inoltre, nell'area cortiliva esclusiva sono state realizzate, senza titolo edilizio, delle zone pavimentate poste a quote differenti, è altresì presente una tettoia ad uso parcheggio e un deposito attrezzi costruito in aderenza al fabbricato.*

*Immobile e pertinenze vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Beni di interesse paesaggistico). Immobile da ripristinare e/o regolarizzare, dal punto di vista edilizio e catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario.”*

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'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.

## 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 31 maggio 2022 risulta: "in sede di primo accesso si è riscontrato che gli immobili sono occupati dai debitori esecutati unitamente ai propri figli".

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

Bologna lì 24 gennaio 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Rossella Palermo

