



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 44/2020 R.G.E. riunita alla 133/24 R.G.E.

Promossa da:

VITA ALBA ARCAROLI

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 30 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. Federico Tassinari**

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

17 giugno 2025

per il lotto unico ad ore 11.45

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 666.000,00

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 IT96N0103002432000010552060

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. Lorenzo Cingolani TEL 051/4853217 CEL 340/6897703.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Pianoro, in via Soldati 8 (catastalmente n. 68) e 10, costituite da n. 2 appartamenti con relativi accessori ubicati rispettivamente al piano primo e sotterraneo del fabbricato avente accesso da via Soldati n. 8 (catastalmente n. 68), ed al piano terreno, primo e sotterraneo del fabbricato avente accesso anch'esso dalla via soldati n. 8, da n. 2 autorimesse poste entrambe al piano interrato del fabbricato con accesso da via Soldati n. 8, da un ufficio/studio privato sito al piano terreno con accessori al piano interrato avente accesso dalla via soldati n. 10.

Quota di 1/1 di piena proprietà di un'area urbana.

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 da domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta in data 15 gennaio 2016 al n. 897 part., e successiva rettifica a trascrizione in data 5 febbraio 2016 al n. 3020 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, 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 del Comune di Pianoro:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
1	812	2	VIA SOLDATI N. 68		A/3	4	4 vani	423,49
1	812	5	VIA SOLDATI N. 8		C/6	3	50 mq	242,73
1	812	6	VIA SOLDATI N. 8		C/6	4	35 mq	198,84
1	812	7	VIA SOLDATI N. 8		A/3	5	9,5 vani	1.177,52
1	812	8	VIA SOLDATI N. 10		A/10	U	4 vani	1.249,83

Catasto Terreni del Comune di Pianoro:

Foglio	Part.	Sub	Superficie				Qualità	R. €
1	360		Are 00 ca 48				Area	
							urbana	

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Daniela Della Croce, 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:

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

- licenza prot. P.U.T. n. 2223/1940 rilasciata dal comune di Pianoro il 18/08/1956
- concessione edilizia in sanatoria P.G. n. 9407 del 30/07/1991 e P.U.T. n. 171/1991 rilasciato il 08/01/1992, per cambio di destinazione d'uso della porzione di fabbricato posta al piano terra (rialzato) particella 812 sub. 3;
- comunicazione di inizio lavori P.G. 3970 del 24/03/1993 relativa alla particella 812 sub. 3;
- denuncia di inizio attività P.G. n. 10110/06 del 13/06/2006 e P.U.T. n. 97/06 per modifiche all'immissione impianto fognario;
- denuncia di inizio attività P.G. n. 5701/07 del 05/04/2007 e P.U.T. n. 65/07, per adeguamento igienico sanitario dell'ambulatorio medico posto al piano terra (rialzato) particella 812 sub. 3;
- SCIA in sanatoria P.G. 89/2019 Pratica SUAP 390/2019

E' stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità dell'intero edificio Prot. n. 935 del 28/05/1960 e successiva richiesta di abitabilità P.G. n. 2431 del 20/02/1992 per cambio di destinazione d'uso della sola porzione di fabbricato posta al piano terra (rialzato) particella 812 sub. 3; inoltre è presente abitabilità P.G. 26256 del 24/12/2019 presentata al SUAP (Prot. 2019/12490 Pratica SUAP 390/2019) relativa al Foglio 1 Mappale 812 Sub. 1, 3, 4.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Nel corso dell'ispezione dell'immobile si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato, a tutti i piani.

A seguito di colloquio con il tecnico comunale, è risultato che le difformità sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria, con una sanzione compresa tra 1.000 € e 5.000 €. *Il Comune si riserva inoltre la facoltà di richiedere la messa in pristino di alcune delle opere in difformità.*

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi."

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 di n. 3 Attestati 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 gli immobili pignorati rientrano 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 22 ottobre 2024: "Il sig. *** risulta ancora residente nell'immobile".

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

Bologna lì 12 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Federico Tassinari

