



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura di **Divisione giudiziale n. 16592/2024 R.G.**

Promossa da:

MANZIN SACHA

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 6 febbraio 2025 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Luca Guglielmino di Pianoro (BO) e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno

**1° Luglio 2025**

per il **Lotto unico** alle ore 10.45 per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo nella Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 90.500,00**
- 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.

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%.**

- 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 **n. 750308** aperto presso la **EMILBANCA, via D'Azeglio n. 59 (intestato alla sottostante procedura esecutiva immobiliare RGE 269/2023)**

**IBAN IT95 R070 7202 4110 0000 0750 308**

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) 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 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.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98:

a) sia inserita nel sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net) l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;

b) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti)

*"Appartamento composto da un soggiorno con angolo cottura, due bagni e due camere; un ulteriore immobile accatastato come appartamento costituito da due piccoli vani al piano primo e da due vani ad uso cantina al piano terra; un ulteriore vano ad uso magazzino con corte esclusiva e dalla proprietà di ulteriori mappali costituenti la strada di accesso al complesso immobiliare. E' ubicato in Comune di Imola (BO), presso la via Punta n. 55/A".*

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 proprietà 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 della divisione.

### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

\* **Nel Catasto Terreni** del Comune di Imola (BO):

**Foglio 175, Mappale 174**, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie 00 ha 02 are 23 ca, Reddito Domenicale Euro 3,89, Reddito Agrario Euro 2,53 ;

\* **Nel Catasto Fabbricati** del Comune di Imola (BO):

**Foglio 175, Mappale 41, Sub. 15**, via Punta n. 56, Piano T-1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale mq.39, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 38 mq, Rendita 121,37;



**Foglio 175, Mappale 175 graffato con Mappale 191 Sub. 2**, Via Punta n. 55/B, Piano T;C at. C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup. Cat. 14 mq, Rendita 52,06;

**Foglio 175, Mappale 197, graffato con Mappale 191, Subalterno 3**, Via Punta n. 55/B, Piano T-1, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie. Catastale 113 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 112, Rendita Catastale Euro 369,27;

**Foglio 175, Mappale 202, Sub. 2 graffato con il Sub. 3**, Via Punta n. 55/A, Piano T, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 24 vani, Sup. Cat. 74 mq, Rendita 22,31;

**Foglio 175, Mappale 584**, Via Punta n. 57, Piano T,C at. F/1, Consistenza 24 mq;

**Foglio 175, Mappale 585**, Via Punta n. 57, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 8 mq;

**Foglio 175, Mappale 586**, Via Punta n. 57, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 23 mq;

**Foglio 175, Mappale 436**, Via Punta, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 112 mq;

**Foglio 175, Mappale 567**, Via Punta, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 95 mq;

**Foglio 175, Mappale 559**, Via Punta, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 16 mq,

**Foglio 175 Mappale. 561**, Via Punta, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 45 mq;

**Foglio 175, Mappale 563**, Via Punta, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 225 mq.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Mario Chiavelli, depositata nel fascicolo della divisione, 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 Arch. Mario Chiavelli per i beni oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Imola (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 7984** rilasciata il 02/02/1999, a seguito della domanda presentata il 01/03/1995 al Prot. Gen. N. 7984 per modifiche relative al magazzino di cui al mappale 202, subb. 1 e 2.

- **Licenza per Lavori Edili N. 325**, P.G. N. 6673 rilasciata il 06/07/1960 a seguito della domanda presentata il 26/02/1960 per l'ampliamento di un fabbricato urbano a destinazione residenziale (l'attuale Mappale 191, Sub. 3).

- **Dichiarazione di Abitabilità N. 42** Reg. Abit. di cui al P.G. N. 19108 rilasciata il 05/06/1963 a seguito della domanda presentata 27/12/1962.

- **Licenza per Lavori Edili N. 182**, P.G. N. 5135 rilasciata il **03/04/1965** a seguito della domanda presentata il 09/04/1965 **per la realizzazione di un fabbricato ad uso rimesse.**

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue:

*"Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna diverse difformità interne relative alla disposizione interna dei vani e di alcune murature tramezze. Trattasi di abusi sanabili con pratica CILA a sanatoria con sanzione minima di 1.000,00 oltre spese tecniche e diritti di segreteria.*

*Ogni opera relativa alla remissione in pristino o alla sanatoria delle opere abusive è da intendersi a cura e spese dell'eventuale 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.**



**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:**

Gli immobili sono dotati di n. 2 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), dai quali risulta che gli immobili ad uso abitativo pignorati rientrano entrambi 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 perito risulta "Gli immobili sono risultati occupati dalla Sig.ra , intestataria di diritto di abitazione anche per immobili non abitativi".

**Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di trasferimento.**

Pianoro (BO), 17 (diciassette) febbraio 2025 (duemilaventicinque)

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Luca Guglielmino

