



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 167/22 R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO BORGO SAN GIOVANNI DI VIA BOLOGNESE NN.38-48 -CASTIGLIONE DEI PEPOLI

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 19 dicembre 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Golinelli Filippo**

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

**13 Maggio 2025**

per il **Lotto 1 alle ore 10.45**

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 uno il prezzo base d'asta è di Euro 82.000,00**

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 IT13 U070 7202 4110 0000 0726 586**

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. Gaia Moretti cell. 3394895657.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)



**Piena proprietà** di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale sito a Castiglione dei Pepoli (BO) in via Bolognese n.36-48, costituita da un **appartamento** posto al piano terzo con ascensore composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno, con annessa **cantina** e **posto auto** esterno coperto, entrambi al piano primo sottostrada.

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 CASTIGLIONE DEI PEPOLI (BO):

1. Foglio **27** - Mapp. **271** - Sub. **75** - Cat. **A/3** – Classe 2 - Consistenza 5 vani – Sup. catastale totale 108 mq – Rendita euro 296,96 – via Bolognese n. 36, Piano 3;
2. Foglio **27** - Mapp. **271** - Sub. **29** - Cat. **C/2** – Classe 1 - Consistenza 3 mq – Sup. catastale totale 3 mq – Rendita euro 8,99 - via Bolognese n. 36, Piano S1;
3. Foglio **27** - Mapp. **271** - Sub. **149** - Cat. **C/6** – Classe 2 - Consistenza 13 mq – Sup. catastale totale 13 mq – Rendita euro 47,00 - via Bolognese n. 36, Piano S1.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), specificando che **non è presente in atti il titolo di costruzione originario del fabbricato**, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 6032 del 22/12/1992 relativa al recupero e adeguamento funzionale dell'ex collegio di S. Giovanni da adibirsi ad uso abitazioni e commerciale, di cui fanno parte gli immobili in oggetto;
- Concessione Edilizia n° 6098 del 29/10/1993 in variante alla Concessione Edilizia n. 6032 del 22/12/1992, relativa all'adeguamento funzionale di alcuni locali ad uso scolastico (non pertinente all'unità in oggetto);
- Concessione Edilizia n° 6609 del 25/01/1999, relativa a ristrutturazione edilizia con trasformazione di alcuni locali commerciali in aule e locali ad uso scolastico e per il cambio di destinazione d'uso della piazza da pubblico a privato (non pertinente all'unità in oggetto);
- Concessione Edilizia n° 6772 del 18/06/1999, relativa a cambio d'uso da pubblico a privato della piazza al piano terra e di n. 22 parcheggi posti al primo piano interrato (non pertinente all'unità in oggetto).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Si evidenzia che, come attestato anche dall'ufficio tecnico, **non risulta rilasciato il certificato di abitabilità** relativo all'immobile in oggetto, pur essendo presente in atti la richiesta in data 21/07/1997.*

*In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito e lo stato rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità**:*

*Appartamento:*

- a) differenze planimetriche nella disposizione degli elementi divisori interni;*
- b) differenze dimensionali delle aperture esterne;*
- c) piccole differenze altimetriche in alcuni locali (< 2%).*

*Per quanto sopra, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa delle suddette difformità, **previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici ed in particolare quelli conservativi specifici per gli immobili ricadenti nella “Zona A1 – soggetta a edifici da tutelare”**, con una pratica edilizia che risulta essere una SCIA a sanatoria, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a*



quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 5.000 a 10.000 euro). In tutti i casi, dovrà essere richiesto il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, il quale, ad oggi, non risulta presente tra gli atti depositati in comune.

**È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non incluse nel precedente elenco. La regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo riguarda esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, ma non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene."**

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 "F".

#### **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:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione autorizza la continuazione nell'occupazione dell'immobile da parte del debitore e del suo nucleo familiare fino all'emissione del decreto di trasferimento".

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

Bologna lì 10 marzo 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Golinelli Filippo

