



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

Nella procedura di divisione giudiziale n. 12087/22 R.G.

Promossa da:

VILLA ILENIA SRL

Contro:

Indicazione omessa:

Il Notaio delegato **Dott. Giampaolo Zambellini Artini**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore in data 23 giugno 2023 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 16 luglio 2024;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.  
dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **30 gennaio 2025**

per il lotto 1 alle ore 10.00 per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 48.000,00**

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 **n. 10570247 (intestato alla sottostante procedura esecutiva 18/22)** presso la **BANCA Monte dei Paschi di Siena Piazza dei Tribunali 6 BOLOGNA Iban**

**IT6500103002432000010570247**

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



- l'indicazione del codice fiscale;
- 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.

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.

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) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) 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;

c) 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 ex art. 569 c.p.c.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Elisa Benincasa Cell. 3349962320.**

LOTTO N. 1

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Porzione di fabbricato urbano costituita da una unità ad uso abitativo posta al piano terra, primo e sottotetto, in Comune di Monzuno (Bo), via Polverara n.16 /1. E' compresa anche la quota di 1/2 della porzione di area cortiliva”.

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 della divisione.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

CATASTO FABBRICATI Comune di Monzuno:										
F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
24	105	2	-	T-1-2	Via Polverara n. 42	A/3	2	7,5 vani	-	€ 464,81

### **CATASTO TERRENI Comune di Monzuno:**

F.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	124	Prato	2	ha. 0.00.78	€ 0,12	€ 0,08



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Roberta Monti, 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:**

Il perito stimatore arch. Roberta Monti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monzuno non sono emersi titoli edilizi: è la planimetria catastale che attesta lo **STATO LEGITTIMO** in quanto la data di presentazione risulta essere 27.12.1939.

Lo stesso perito stimatore attesta quanto segue: *“L'appartamento è distribuito al primo piano e al sottotetto sono situati altri locali che, come indicato dalla planimetria catastale e dalla consistenza non sono dichiarati abitabili; nel corso del sopralluogo è stata verificata la conformità dello stato attuale allo stato legittimo riferito alla planimetria catastale; si sintetizzano le difformità rilevate e rilevabili: - al piano terra il vano scala di pertinenza dell'unità abitativa in oggetto nella prima parte relativa all'ingresso è separata dalla porzione di pertinenza del Sub 2 di altra proprietà; - al piano primo sono presenti minime difformità planimetriche che riguardano lo spessore dei muri di suddivisione delle camere da letto, la presenza di una nicchia/armadiatura nella camera principale e una diversa rappresentazione del corridoio zona notte, che comunque non alterano la sagoma planivolumetrica del piano; - al piano sottotetto lo stato attuale presenta difformità planimetriche riguardanti il numero dei vani; la cosiddetta soffitta posta fra le due maggiori è stata eliminata per la creazione di un unico grande vano che ha comportato anche l'eliminazione del disimpegno e da questo l'accesso al vano attiguo; quest'ultimo vano è raggiungibile da un nuovo disimpegno; il corridoio a fianco del vano scala è stato chiuso per creare un ripostiglio; - sono presenti diversi abbaini che non risultano nella planimetria catastale e risulta una nuova apertura sul fronte verso nord; - le altezze rilevate al primo piano non sono conformi, così come quelle del sottotetto (sempreché quelle indicate sulla planimetria corrispondano ad altezze medie). Da quanto è stato riferito dalla comproprietaria la struttura della copertura è stata oggetto di ristrutturazione (eseguita presumibilmente negli anni '90), ma come anticipato agli atti non sono state rinvenute pratiche edilizie; visivamente la struttura secondaria (travetti e assito) è sicuramente databile in tempi recenti. Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (Bo), e a titolo puramente informativo, le difformità descritte sono riferibili agli art. 36 e 37 del DPR 380/2001 e rientrerebbero quindi nell'art. 17 della L.R. 23/2004 (accertamento di conformità); la regolarizzazione delle difformità descritte è altresì soggetta all'applicazione delle sanzioni, variabili in riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme urbanistiche ed edilizie; per la particolare complessità di inquadramento del caso in oggetto si raccomanda un diretto confronto con l'Ufficio Tecnico preposto. Tali indicazioni debbono intendersi “ salvo diverse disposizioni”.* 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 “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 che l'immobile è a disposizione della comproprietaria. Gli arredi sono presenti.



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

Bologna li 25 luglio 2024

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Giampaolo Zambellini Artini

