



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 72/2024 R.G.E.

Promossa da:

VOLTA LORENZO

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 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.ssa Cenni Maria Luisa**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, 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 **11.30**

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 100.000,00**

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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**,

**IBAN**

I	T	7	1	M	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	3	4	3	6	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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](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 relativa ad un appartamento al piano primo dello stabile costituito da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, uno studio ed un balcone; oltre ad una cantina al piano seminterrato ed una piccola area verde non recintata all'interno dell'area cortiliva comune; per una superficie commerciale indicativa dell'appartamento di circa 57,00 mq, di circa 4,00 mq il balcone, di circa 8,00 mq la cantina e di circa 25,00 mq l'area verde. Il Lotto si trova in comune di Bologna (BO), in via Francesco Sabatucci n. 27.”

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.

**Si precisa che la piena proprietà dei beni in vendita è pervenuta al soggetto esecutato con atto di donazione trascritto il 27 gennaio 2021 al part. n. 2952 e pertanto si evidenziano le eventuali problematiche che potrebbero verificarsi nella successiva circolazione di beni provenienti da atti di donazione nonché nella concessione di eventuali mutui e finanziamenti.**

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Catasto Fabbricati** del Comune di Bologna:

Foglio 167:

- Mapp. 282, Sub. 34 via Francesco Sabatucci n. 27, Piano 1, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. Cat. 62 mq, Rendita 551,32 € (che identifica l'appartamento), graffato al Mapp. 1147 (che identifica la piccola corte pertinenziale);
- Mapp. 282, Sub. 35 via Francesco Sabatucci n. 27, Piano S1, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Sup. Cat. 3 mq, Rendita 26,44 € (che identifica la cantina).

L'area cortiliva pertinenziale è altresì distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Bologna al foglio 167 con il mappale 1147, Ente Urbano della superficie di mq. 25.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli 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 risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia N. 3184 rilasciata il 10/07/1956, a seguito della domanda presentata il 28/02/1956 al Prot. Gen. N. 13889 per modifiche interne e piccolo ampliamento nel fabbricato posto in via Sabatucci n. 27;
- Autorizzazione in data 08/05/1992 a seguito della domanda presentata il 11/04/1992 al Prot. Gen. N. 34600 per il restauro delle facciate esterne del palazzo;
- Denuncia di Inizio Attività presentata il giorno 11/02/2003 al Prot. Gen. 25706 per la realizzazione di strutture metalliche di sostegno nel vano scala condominiale;
- Denuncia di Lavori ai sensi della L. 05/11/1971 n. 1086 – Art. 4 presentata il 04/02/2005 al Prot. Gen. 23676 per opere di consolidamento strutturale all'interno del vano scala comune – Dichiarazione di Fine Lavori depositata il giorno 08/07/2005 al Prot. Gen. N. 170536;



- Deposito di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 19/12/2005 di cui al Prot. Gen. N. 267532;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere di manutenzione straordinaria depositata il 21/12/2012 al Prot. Gen. N. 299825 per riparazioni strutturali e ripristino delle finiture del fabbricato;
- Deposito di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 16/01/2014 di cui al Prot. Gen. N. 11673;
- CILA a sanatoria con applicazione art. 19 bis della Legge Regionale 23/ 2004 depositata in data 11/03/2022 al Prot. Gen. N. 120041 relativa all'unità immobiliare in oggetto.

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 la sostanziale conformità dell'immobile a quanto assentito.”*

#### **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 custode depositata in data 28 novembre 2024: “il compendio immobiliare è attualmente occupato dalla stessa esecutata e dal fratello”.

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

Bologna lì 10 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Cenni Maria Luisa

