



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **33/2023** R.G.E.

Promossa da:

GIACALONE FRANCESCO

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 maggio 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. Labò Jacopo**

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

19 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 170.000,00

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 IT22V053870240000003995568

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.
- 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. Brunelli ELISABETTA tel. 051/2960629; cell. 333/6748142.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 25 marzo 2024)



Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione in comune di Monte San Pietro (BO) in via Venezia n. 28.

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 rende noto che, in riferimento ai seguenti titoli di provenienza riguardanti gli immobili oggetto di vendita:

-- contratto di divisione per atto a rogito del Notaio in Bologna dr. Marco Orlandoni in data 2 marzo 2004 Rep. 347/185, registrato a Bologna in data 11 marzo 2004 al n. 811 serie 1 e quivi trascritto in data 23 marzo 2004 al part. 10250, la cui efficacia veniva sottoposta alla condizione sospensiva dell'emissione di sentenza traslativa ex art. 2932 di cui in appresso;

-- sentenza traslativa ex art. 2932 emessa in data 1 giugno 2004 rep. n. 2527, trascritta a Bologna il 12 luglio 2017 al part. 21856:

- le relative imposte di registro risultano essere state pagate solo in misura fissa e non in misura proporzionale;

- in relazione alla suddetta divisione, non risulta ad oggi (nonostante l'avvenuto avveramento della suddetta condizione sospensiva) cancellata la condizione sospensiva né tale attività sarà effettuata a cura della procedura in quanto ritenuta non necessaria; non risultano ad oggi pervenute dalla Agenzia delle Entrate richieste di pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale (oltre a sanzioni e interessi);

- in relazione alla sentenza ex art. 2932 c.c., risultano ad oggi pervenute dalla Agenzia delle Entrate richieste di pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale (oltre a sanzioni e interessi) con cartelle emesse nel 2007, dell'importo – aggiornato al 16 gennaio 2025 – di 83.090,04 euro, ma al 4 marzo 2025 non risulta dal fascicolo essere iniziata attività esecutiva sui beni. Si precisa che la procedura non si farà carico del pagamento di tali importi, residuando a carico dell'aggiudicatario il rischio di escussione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro, Foglio 44

Mapp.	Sub.	Cat.	Cons.	S.C.	R.C. €.	Indirizzo
143	7	A/3	6.5 vani	130 m ²	684.61	v. Venezia n. 28, P. S1-T
143	10-11	C/6	34 m ²	34 m ²	149.26	v. Venezia n. 28, P.T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Andrea Armaroli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monte San Pietro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 490/91 prot. n. 11494 del 27.08.1992, per la “Costruzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione da edificare in località Monte san Giovanni”;
- Variante in corso d'opera alla concessione di cui al punto precedente, richiesta con n. 284/94 prot. n. 7132 del 07.07.1994;



- Concessione in sanatoria del 14.07.1998, pratica n. 201/95 con relativo certificato di abitabilità in data 10.03.1999.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “In occasione del sopralluogo ed a seguito della comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state rilevate difformità di modesta entità nelle partizioni interne.”

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 “D”.

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 26 gennaio 2024: “L’immobile, di proprietà dell’esecutato, è stato locato, dalla società ***, come da contratto che allego alla signora***, il 15.12.2022, quindi inefficace nella procedura”.

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

Bologna li _____

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Labò Jacopo

