



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **111/2022** R.G.E. riunita alla **118/2023** R.G.E.

Promossa da:

MORINI SERGIO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rossi Angelelisa**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 1° luglio 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.

- vista la diserzione avutasi in data 18 marzo 2025,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

23 settembre 2025

per il lotto unico ad ore 10.00

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 354.000,00**

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**

Bologna

IBAN IT48T0538702400000003791741

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. Barile Giampiero cell. 339/4818764.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà in ragione di 1/1 di immobile cielo-terra a destinazione residenziale con annessi



fabbricato accessorio ad uso ripostiglio e autorimesse e circostante area cortiliva di pertinenza, ubicato nel Comune di San Giorgio di Piano (BO) in via Poggiorenatico 15.

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 - Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Poggiorenatico 15

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
13	23	7	-	A7	2	17 vani	415/410 mq	2.019,35	T-1
13	23	8	-	C6	2	15 mq	18 mq	74,37	T
13	23	9	-	C6	2	15 mq	16 mq	74,37	T

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Luca Brunamonti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Giorgio di Piano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza edilizia** n. 845 del 15/01/1971, rilasciata il 06/02/1971 - Progetto di trasformazione e restauro di fabbricato ad uso di civile abitazione - **Stato legittimo**;
- **Licenza edilizia** n. 915 del 13/01/1972, rilasciata il 20/03/1972 - Muretto recinzione e accesso stradale esistente sulla via Provinciale Galliera al km 16,150 destra.

I titoli sopra elencati sono relativi al fabbricato principale e alla recinzione.

Per il fabbricato accessorio non sono stati trovati titoli nell'archivio comunale.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'immobile **non è conforme** a quanto legittimato dal titolo edilizio. In particolare, per il **fabbricato principale**, si mettono in luce le seguenti difformità:*

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Il fabbricato è legittimato come abitazione unifamiliare ma dal rilievo è emerso che è stato frazionato, senza titolo, in due unità con accesso indipendente;
- Alcune differenze prospettiche;
- Presenza di una seconda pensilina sul prospetto sud;
- Diversa collocazione dei camini sul coperto.

Quanto al **fabbricato accessorio**, non essendo presenti precedenti edilizi presso l'archivio comunale, lo scrivente ha effettuato una ricerca presso gli archivi catastali dove sono state reperite delle **planimetrie di impianto** risalenti al 1940, nelle quali tale fabbricato era presente. Nelle planimetrie il fabbricato risulta tuttavia diverso da quello rilevato essendo ad un solo piano fuori terra e di forma in pianta leggermente più stretta (valutazione fatta a vista dal momento che le planimetrie non sono quotate).

Sentito il Tecnico del Comune, **si ritiene che tale fabbricato**, per come è oggi configurato, **possa comunque ritenersi legittimo** essendo parte integrante di una ex corte rurale censita dal Comune e inserita all'interno degli strumenti urbanistici vigenti come “corte di valore storicotestimoniale”.



Si segnala sul retro del fabbricato un piccolo corpo in aderenza, non presente nelle planimetrie, la cui legittimità è da valutare.

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 110,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità nelle misure lineari le quali rientrano nella tolleranza del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e nel D.L. 70/2011.

I fabbricati sono **privi di abitabilità**.

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in loco durante il rilievo. Le difformità riscontrate sono quelle elencate in precedenza nel confronto con lo stato legittimo.

Sarà necessario presentare *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* le competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra elencate.

Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

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 23 marzo 2023: "l'immobile risulta regolarmente abitato dalla famiglia del Sig. *** e dalla sorella Sig.ra ***".

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

Bologna lì 16 aprile 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rossi Angelelisa

