



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **272/22** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA TOGLIATTI NN. 23-25-27

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Raffaella Bonadies**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 9 ottobre 2023 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 5 marzo 2024,

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

**27 giugno 2024**

**per il lotto unico ad ore 11.00**

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 105.000,00**

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**

**IT62L053870240000003896643**

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. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

**LOTTO UNICO**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano secondo dello stabile, a sua volta costituita da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno ed un balcone, oltre ad una cantina ed un'autorimessa doppia al piano interrato dell'edificio. L'immobile si trova in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via Palmiro Togliatti n. 23.

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 San Giovanni in Persiceto:

Foglio 21:

- Mapp. 127, Sub. 5 – Zona Cens. - , Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale 108 mq, Rendita 721,75 euro, via Palmiro Togliatti n. 23, piano S1-2;
- Mapp. 127, Sub. 50 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 28 mq, Sup. Catastale 28 mq, Rendita 148,95 euro, via Palmiro Togliatti, piano S1;

### NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Licenza di Costruzione N. 499/74 rilasciata il 30/06/1975, a seguito della domanda presentata il 25/11/1975 al Prot. N. 11325 per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione,
- Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità rilasciata il 21/12/1977 a seguito della domanda presentata il 15/10/1977 al Prot. Gen. N. 3522 e relativa agli appartamenti di cui al civico 27,
- Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità rilasciata il 27/12/1978 a seguito della domanda presentata il 15/10/1977 al Prot. Gen. N. 3522 e relativa agli appartamenti di cui ai civici 23-25,
- Denuncia di Inizio Attività N. 21 depositata il 07/02/1998 al Prot. N. 3332 per opere condominiali di manutenzione straordinaria relativamente alle terrazze sul fronte sud del fabbricato,
- Comunicazione di Inizio Lavori ex art. 26 Legge 28/02/1985 depositata il 05/06/1998 al Prot. N. 13469 per opere condominiali di ritinteggiatura dei vani scala comuni,
- Denuncia di Inizio Attività N. 199 depositata il 20/09/2000 al Prot. N. 23087 per opere condominiali di manutenzione straordinaria relative all'installazione di una pensilina esterna a protezione degli ingressi comuni,
- Denuncia di Inizio Attività N. 389 depositata il 06/07/2009 al Prot. N. 34062 per opere condominiali di manutenzione straordinaria relative alla realizzazione di un cappotto termico sul fronte nord del fabbricato,
- CILA depositata il 21/08/2020 al Prot. N. 29988 per opere condominiali di manutenzione straordinaria riguardanti la sostituzione del manto di copertura del fabbricato. Fine Lavori depositata il 22/10/2020 al Prot. N. 40894.

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 e delle persone ivi presenti), 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 alcune difformità*



*interne relative alla posizione di alcune porte e di alcune murature tramezze. Trattasi di abusi sanabili con pratica CILA a sanatoria con sanzione massima di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria. Segnalo inoltre una difformità relativa alle bucatore esterne del bagno. Trattasi in questo caso di un abuso risalente al periodo di edificazione del fabbricato e che riguarda tutti gli appartamenti dello stabile. E' pertanto parere dello scrivente che la suddetta difformità, non essendo in contrasto con le norme igienico sanitarie, non trattandosi di opere strutturali e considerando il rilascio dell'abitabilità a seguito di sopralluogo dell'Ufficio di Igiene, possa rientrare nel novero delle cosiddette tolleranze costruttive, ai sensi dell'Art. 19bis della L.R. dell'Emilia Romagna N. 23/2004. In caso contrario, la sanatoria potrà avvenire tramite pratica SCIA a sanatoria con sanzione minima di 2.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria."*

#### **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:**

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 **abitativa dell'immobile** all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**".  
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

Bologna li 20 marzo 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Raffaella Bonadies

