



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **264/2022** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO SPA

Contro:

Indicazione omessa

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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Chiara Bartole**

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 giugno 2024**

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 24.000,00**

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna,**

**IBAN**

IT06N0103002432000010589182

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)

Alloggio sito nel Comune di Crevalcore (Bo) in località Bolognina e più precisamente in via Bottazzo 16. L'appartamento si sviluppa al piano terra ed al piano primo, con locali accessori nel vano sottotetto. 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 Crevalcore:

- *Foglio 16, particella 74, sub 6, Via Bottazzo n. 16, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 196,00.*

### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Michele Mantovani per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Crevalcore (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Condono edilizio pratica n. 833/1986 del 30/09/1986 con rilascio della Concessione edilizia in sanatoria prot. 9912 del 18/10/1994** per ristrutturazione e modifiche esterne;
- **Concessione di costruzione prot. 7192 del 19/02/1991 pratica n. 123/1990**, rilasciata a seguito di domanda presentata in data 14/06/1990 per la ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione ...
- **Autorizzazione di variante del 14/05/1991**, rif. pratica n. 123/1990, a seguito di domanda presentata in data 23/04/1991 prot. n. 4628 per la variante in corso d'opera alla ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione ...
- **Autorizzazione di abitabilità prot. 5535 del 20/07/1991**, rif. pratica n. 123/1990 rilasciata a seguito di domanda presentata in data 16/05/1991;
- **Denuncia di Inizio Attività n. 214/2009 (D.I.A.) prot. 32903 del 20/11/2009** per manutenzione straordinaria.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Rispetto alla planimetria allegata alla D.I.A. n. 214/2009 prot. 32903 del 20/11/2009, rappresentante lo stato legittimo dell'unità immobiliare, all'interno ed all'esterno dell'alloggio sono presenti alcune difformità che devono essere sanate per rendere conforme l'immobile allo strumento urbanistico ed alla normativa edilizia vigente.*

*In particolare si evidenzia che le opere denunciate sono state parzialmente eseguite, dando luogo alle difformità che di seguito vengono descritte:*

- *al piano terra è stato realizzato un ripostiglio ricavato all'interno dell'ingresso dell'alloggio;*
- *al piano primo non è stato realizzato l'ampliamento del servizio igienico, non è stata tamponata il vano di passaggio della camera più piccola e non è stata realizzato il passaggio di collegamento tra le due camere.*
- *esternamente, al piano primo, risulta traslata la portafinestra di accesso sul balcone che affaccia sulla pubblica via.*



Si segnala che l'altezza dei locali al piano primo risulta essere di 2,68/2,69 metri, pertanto inferiore ai minimi prescritti dalla normativa vigente.

**Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare ove possibile dette difformità attraverso la presentazione di una pratica in sanatoria, il pagamento delle sanzioni e degli oneri urbanistici previsti, verificando il rispetto dei requisiti igienico sanitari secondo le prescrizioni del R.U.E. vigente e del D.M. del 05/07/1975 o ripristinare lo stato legittimo dell'immobile conformemente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi".**

Con integrazione depositata in data 14 febbraio 2024 il perito stimatore precisa quanto segue: "a) Dall'atto di compravendita del 22 ottobre 2009 Rep. N.17641 Racc. 3811 a firma del Notaio Raffaella Bonadies, reperito nel corso dell'indagine peritale, al paragrafo **6) Disciplina urbanistica**, viene riportata la dichiarazione di parte venditrice: " ... .., ai sensi dell'art.47 del DPR 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'articolo 76 del citato DPR 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, essendo stata su ciò anche da me ammonita, che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto risulta essere iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967; ... .. " (vedi allegato 10 della perizia del CTU arch. Michele Mantovani)

b) All'interno della pratica di Condonò edilizio n. 833/1986 del 30/09/1986 con rilascio della Concessione edilizia in sanatoria prot. 9912 del 18/10/1994 per ristrutturazione e modifiche esterne, reperita dallo scrivente nel corso dell'indagine peritale, e già allegata alla relazione peritale depositata, è presente la relazione descrittiva a firma del tecnico rilevatore dott. Stefano Malaguti e del Richiedente Marino Lodi che in riferimento all'abitazione di via Bottazzo 16 dichiarano:

1) *Abitazione civile riferita al mod.47/85 –A ... ..*

*Trattasi dell'abitazione di via del Bottazzo n16 in cui al piano terreno parte del locale ad uso ripostiglio è stato trasformato in ingresso, ed al piano primo è stato realizzato un piccolo bagnetto.*

*Le opere considerate sono state realizzate in epoca anteriore all'anno 1967, ... ..*

2) *Abitazione civile riferita al Mod.47/85 –C ... ..*

*Trattasi dell'abitazione di cui al precedente punto, in cui sempre in data anteriore all'anno 1967 sono state realizzate variazioni dei prospetti per chiusura di due finestre al piano terreno et una al piano primo, sostituzione di una porta con una finestra e costruzione di un nuovo accesso, ... ..*

*... .., si ritiene di sanare anche le opere interne realizzate e comunque anteriori all'anno 1967. (vedi allegato 06 della perizia del CTU arch. Michele Mantovani)."*

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:**

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 **Avv. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**



Bologna li 25.03.2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Maria Chiara Bartole

