



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 118/2024 R.G.E.

Promossa da:

DIMENSIONE SERRAMENTI SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 marzo 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. Alessandro Panzera** fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

3 Luglio 2025
per il **lotto unico**
ad ore **10.00**

in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna (BO)**, messa a disposizione per il Tribunale Civile di 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 665.000,00

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 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°, nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà appartamento ad uso civile **abitazione** posto al primo piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, con accessori pertinenziali un vano ad uso **cantina** posto all'interrato ed un **posto moto** esclusivo posto al piano terra. Sito in Comune di **Bologna (BO)**, **Via Galliera n. 37**.

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 di **Bologna**

- Foglio **188** particella **35** sub. **70**, zona cens. 1, Cat. **A/3**, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 158 mq, Rendita Catastale Euro 1.193,02, via Galliera 37, Piano 1;
- - Foglio **188** particella **35** sub. **71**, zona cens. 1, Cat. **C/2**, Cl. 2, Consistenza 47 mq., Superficie Catastale totale mq. 66, Rendita Catastale Euro 182,05, via Galliera 37, Piano S1;
- Foglio **188** particella **35** sub. **72**, zona cens. 1, Cat. **C/2**, Cl. 1, Consistenza 1 mq, Superficie Catastale totale 2 mq., Rendita Catastale Euro 3,31, via Galliera 37, Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA :

Come attestato dal perito stimatore Arch. Daniela Giannini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** all'**1 settembre 1967**, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire a parziale sanatoria P.G. n. 142120/2007 del 12 giugno 2007 sull'intero edificio;
- S.C.I.A. Prot. N. 190679/2012 dell'8 agosto 2012 per opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato. Deposito progetto sismico Prot. N. 190723/2012 del 08/08/2012. Voltura P.G. n. 427644/2016 del 23 dicembre 2016 a nome della società AUDAX IMMOBILIARE S.R.L.;
- SCIA Prot. N. 334620/2019 del 19 luglio 2019 in differita a sanatoria con opere, successivamente ritirata per contasti normativi come da comunicazione in data 14 agosto 2019 P.G. n. 367979/2019;
- SCIA Prot. N. 464164 del 18/10/2019 integrazione Prot. N. 85342 del 23/02/2021
- SCIA Prot. N. 131261 del 18/03/2022 relativo al ripristino di una porzione di copertura che non è stato possibile sanare ed è stata pertanto demolita e ricostruita come originariamente.
- SCIA Prot. N. 237356/2024
- CILA a sanatoria Prot. N. 422865/2024 del 24/06/2024 presentata dall'arch. Moreno Degan in qualità di progettista e DL della unità U0 giusta comunicazione inviata il 22/11/2022 e protocollata al P.G. N. 821801/2022 del 12/12/2022.
- SCIA Prot. N. 743212/2024 per opere interne ed esterne di completamento in variante ai PG 464164/2019; PG 85342/2021 e PG 131261/2022;



□ SCIA Prot. PG 846171-2024 variante in corso d'opera ai P.G. 464164/2019, P.G. 85342/2021 e P.G. 131261 del 18/03/2022 per opere strutturali di rinforzo del solaio fra i piani terreno e primo.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'abitazione oggetto di relazione non sono state riscontrate difformità.*

Si segnala che le pratiche edilizie in essere risultano ancora aperte, pertanto manca la fine lavori e i depositi delle certificazioni degli impianti oltre alla redazione di agibilità aggiornata. Tali adempimenti dovrebbero essere a cura del tecnico progettista e DL segnalato nei titoli edilizi."

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'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), è **in corso di redazione** da parte del perito stimatore.

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 dicembre 2024 risulta che: *"immobile occupato dalla promissaria acquirente, in forza di preliminare di vendita di "immobile da costruire" del 19.02.2020 a ministero notaio Piero Peirano, registrato il 25/02/2020 al n. 9140 serie 1T, trascritto in Bologna il 26/02/2020 al n. 9655 art. 6469".*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

Bologna li **9 aprile 2025**

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Panzera Alessandro

