



TRIBUNALE DI BOLOGNA
1° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 2599/2023 R.G.

Promossa da:

LAURA BALLABIO

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 21 febbraio 2025 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. **Maurizio Gullà** e fissando all'uopo: l'udienza del giorno

1 luglio 2025

per il lotto unico alle ore **11.15** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo nella **Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 Bologna;**
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 55.000,00**
- 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 **045/754493** presso la **BANCA**

Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna
IBAN: IT97P0707202411000000754493

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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;



- 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.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98:

a) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere dal 90° giorno antecedente la data di vendita;

b) che sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione sulle riviste o sui quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it) o da concordarsi con il Giudice.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Federica Fini cell. 3397773476

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Piena Proprietà** di unità abitativa, situata al primo ed ultimo piano, risulta dotata di un accesso indipendente dall'esterno tramite il terrazzo di pertinenza (*ndc*: posto sopra l'autorimessa) collegato direttamente allo stradello comune. Tale bene si compone di ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere, balcone e terrazzo e are cortiliva pertinenziale

L'area cortiliva pertinenziale, risulta suddivisa in due attigue porzioni: la prima, ad uso parcheggio mentre la seconda, arredata a verde. delimitata da una recinzione metallica”.

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 della divisione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro, foglio 31:

- abitazione: foglio 31, mappale 26, subalterno 14, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 92, rendita € 227,24;



- autorimessa: foglio 31, mappale 26, subalterno 11, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 11, rendita € 44,31.
- Foglio 31 Particella 26 Sub 41, Categoria BCNC, Via Idice piano T (corte comune ai Sub 11 e 14).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Pierfederico Marinoni, depositata nel fascicolo della divisione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Pierfederico Marinoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monghidoro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia (costruzione fabbricato) n. 703/1994 rilasciata in data 13 settembre 1994;
- Concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 703/1995 rilasciata in data 7 luglio 1995;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 195/2010 rilasciato in data 26 ottobre 2011.

Il perito stimatore precisa che:

“Per quanto concerne la verifica della conformità edilizia dell'abitazione l'analisi comparativa svolta confrontando lo stato attuale con lo stato legittimo rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 703/1995 ha evidenziato alcune difformità. In particolare risulta presente un vano ripostiglio (ndc: con accesso dal disimpegno) non graficizzato nell'ultimo titolo edilizio. Tale modifica ha determinato la realizzazione di nuove tramezzature interna nonché l'apertura, sempre su una parete non portante, di un vano porta/passaggio. In prossimità dell'attuale angolo cattura, posto della parete in confine con il bagno, il setto murario (ndc: un tramezzo non portante) è stato leggermente allungato.

Al fine di regolarizzare tali irregolarità sarà necessario predisporre/presentare una sanatoria edilizia (ndc: presumibilmente una Cila in sanatoria) con versamento di una sanzione quantificabile in € 516,00 (tariffe L.R. 5/2021 - comma 4 dell'art. 16 bis L.R. 23/2004) trattandosi di opere che non hanno comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione oltre ad € 150,00 per diritti di segreteria.”

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:

Dagli atti risulta che risulta che l'immobile è occupato dal convenuto

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento.



Bologna li 14 aprile 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Maurizio Gullà

