



TRIBUNALE DI BOLOGNA
3° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 11750/2019 R.G.

Promossa da:

Indicazione omessa

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio Delegato Dott. **Alberto Valeriani**

- Vista l'ordinanza in data 1 dicembre 2023 con il quale il Giudice Istruttore disponeva la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Valerio Auriemma
- Visto il successivo provvedimento di sostituzione del 20 giugno 2024 con cui il Giudice Istruttore nominava me Notaio
- Visto il provvedimento del Giudice Istruttore del 10 ottobre 2024
- Vista la diserzione del 13 febbraio 2025

Fissa all'uopo

l'udienza del giorno **1 luglio 2025**

per il lotto unico alle ore **11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo nella apposita sala sita in "Piazzetta Prendiparte n. 2" Bologna
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 720.000,00**
- 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.

Si precisa che 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%.

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 **BPER BANCA, Via Venezian n. 5/A,**

IBAN IT91F0538702400000004017230 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 almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- b) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Marco Landucci cell. 3517629335.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Villa indipendente costituita da 3 unità immobiliari residenziali, con annessa area pertinenziale esclusiva a giardino, sita a Punta Ala, località Poggio del Barbieri, frazione del comune di Castiglione della Pescaia (GR).

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 CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, foglio 77:

- particella **393**, subalterno **3**, categoria A/7, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq. 36, totale escluse aree scoperte mq. 31, rendita € 197,54, via dei Carbonai SNC, piano T;
- particella **393**, subalterno **2**, categoria A/7, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 173, totale escluse aree scoperte mq. 155, rendita € 1.859,24, via dei Carbonai SNC, piano T;
- particella **393**, subalterno **4**, categoria A/7, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq. 46, totale escluse aree scoperte mq. 35, rendita € 263,39, via dei Carbonai SNC, piano 1;



- particella **393**, subalterno **1**, BCNC corte comune ai subb. 2, 3, 4.
Catasto Terreni del Comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, foglio **77**:
- particella **393**, ENTE URBANO DI ARE 15.60.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Pierfederico Marinoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Castiglione della Pescaia risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia (costruzione di villa) prat. n. 1870 rilasciata in data 23 agosto 1967;
- Voltura licenza edilizia (costruzione di villa) prat. n. 1870 rilasciata in data 12 giugno 1969;
- Licenza edilizia (variante alla costruzione di villa) prat. n. 1870 rilasciata in data 23 gennaio 1970;
- Abitabilità prat. n. 1870 rilasciata in data 16 febbraio 1970;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1654/prat. n. 1256 (ampliamento) rilasciata in data 6 aprile 1996.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dalla verifica svolta comparando lo stato di fatto con lo stato legittimo (ndc: desumibile dall’elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n. 1654) si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:*

- *nel Monocale non è presente la parete divisoria di separazione tra zona giorno e notte;*
- *nella Mansarda la porta finestra di accesso ad uno dei vani soffitta è stata trasformata in finestra; mentre per accedere a tale ambiente risulta aperta una porta interna dal vano abitativo”.*

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.**

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 perito risulta che:

- solo l'unità monocale sita al piano terra identificata catastalmente al foglio 77, particella 393, subalterno 3, si trova in uno stato di totale abbandono.
- Le restanti unità all'epoca del sopralluogo risultano non abitate o fruite da nessuno.

Bologna lì 15 aprile 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Alberto Valeriani
Firmato digitalmente

