



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **301/ 2022 R.G.E.**

Promossa da:

QUANTICA SRL

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Buldini Alberto**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 23 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 19 marzo 2024,

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

**4 LUGLIO 2024**

**per il lotto unico ad ore 11.10**

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**,

I	T	6	6	L	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	3	8	5	4	6	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**IBAN -**

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 seminterrato dello stabile, a sua volta costituita da un monocale con bagno, oltre ad una cantina ed un'area esterna di pertinenza al medesimo piano dell'edificio. L'immobile si trova in Comune di Bologna (BO), in via Jacopo Di Paolo n. 45.

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 Bologna:

Foglio 79:

o Mapp. 71, Sub. 17 – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Catastale 46 mq, Rendita 263,39 euro, via Jacopo Di Paolo n. 45, piano S1;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Mario Chiavelli, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, 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 Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- o Nulla Osta N. 9004 rilasciato il 03/10/1961, a seguito della domanda presentata il 05/06/1961 al Prot. N. 32866 per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale,
- o Nulla Osta N. 9267 rilasciato il 13/08/1962, a seguito della domanda presentata il 24/05/1962 al Prot. N. 29960 per varianti alla licenza di cui al punto precedente,
- o Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità rilasciata il 09/11/1962 a seguito della domanda presentata il 14/02/1962 al Prot. Gen. N. 9686,
- o Concessione Edilizia N. 12706 rilasciato il 17/04/1992, a seguito della domanda presentata il 05/08/1990 al Prot. N. 57181 per opere interne ed esterne e richiesta di cambio d'uso parziale,
- o Comunicazione di Inizio Lavori ex art. 26 Legge 28/02/1985 depositata il 05/07/1991 al Prot. N. 43519 per opere interne di demolizioni tramezze,
- o Concessione Edilizia rilasciata il 27/05/1994, a seguito della domanda presentata il 21/12/1993 al Prot. N. 124611 per varianti alla concessione N. 12706,
- o Comunicazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 8 comma 7 Legge 88/95, depositata il 22/04/1995 al Prot. N. 60816 per opere di adeguamento igienico sanitario relative ad un bagno,
- o Autorizzazione all'uso rilasciata il 09/12/1998 a seguito della domanda presentata il 13/11/1998 al Prot. Gen. N. 172073, relativa all'intero edificio e riguardanti la concessione N. 124611/93,
- o Denuncia di Inizio Attività depositata il 22/06/2001 al Prot. N. 108663 per modifiche interne,
- o Denuncia di Inizio Attività depositata il 17/02/2005 al Prot. N. 33874 per opere di ristrutturazione parziale e cambio d'uso dei vani al piano seminterrato,
- o Denuncia di Inizio Attività depositata il 09/02/2006 al Prot. N. 28230 per varianti alla DIA di cui al punto precedente,
- o Denuncia di Inizio Attività depositata il 06/11/2007 al Prot. N. 261906 per ulteriori varianti alle DIA di cui ai due punti precedenti,
- o Deposito di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità depositato il 15/11/2007 al Prot. N. 270334 per varianti alla DIA di cui al punto precedente,



o Denuncia di Inizio Attività depositata il 02/07/2009 al Prot. N. 172382 per la realizzazione di pensiline esterne.

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 realizzazione di alcune murature tramezze a delimitare la zona cucina. Trattasi di abusi sanabili con pratica CILA a sanatoria con sanzione massima di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria. Ogni opera relativa alla remissione in pristino o alla sanatoria delle opere abusive è da intendersi a cura e spese dell’eventuale aggiudicatario.”

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 “G”.

#### **CONFORMITÀ 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 ottobre 2023: “l’immobile è occupato dal sig. \*\*\* senza alcun titolo, in qualità di ospite residente dell’esecutato. In riferimento al predetto stato occupazionale—*sine titulo*—, il servizio scrivente, nella sua qualità *ut supra* sottoscriveva scrittura privata —già autorizzata dal G.E. —in favore del predetto per l’occupazione transitoria dell’immobile.”

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

Bologna, 27 marzo 2024

Firmato digitalmente  
Dott. **BULDINI ALBERTO** Notaio



Io sottoscritto dottor **ALBERTO BULDINI**, Notaio iscritto presso il Collegio notarile di Bologna con residenza in San Giovanni in Persiceto, quale professionista delegato ex art. 591 bis dal Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 301/2022 R.G.E. presso il Tribunale di Bologna, ai sensi del comma 9 bis dell'art. 16 bis del D.L. 17 dicembre 2012 n. 221 convertito in Legge 18 dicembre 2012 n. 294 e s.m.i., attesto che la presente copia analogica composta di due fogli, esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 30 maggio 2012 n. 115, estratta con modalità telematiche, è conforme al corrispondente atto di me Notaio, quale ausiliario del Giudice, contenuto nel relativo fascicolo informatico.

Bologna, li 27 marzo 2024

