

Cr. M \_\_\_\_\_

**TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA****Avviso di vendita immobiliare con fissazione di nuovi esperimenti di vendita**N. **209/09** R.G.E.

Su istanza di **Omissis**  
nei confronti di **Omissis**

il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data **16/06/2010** ha disposto la vendita degli immobili – come da allegato/i “A” fissando all’uopo:

l’udienza del giorno **24/11/2010**

Per il lotto unico alle ore **11,30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto unico alle ore **11,40** per quanto attiene alla vendita con incanto.

per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo Tribunale:  
Via Garibaldi, 6 ;
- 2) Il prezzo base della vendita è fissato  
per il lotto unico il prezzo base d’asta è di € **77.000,00**,
- 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 presso il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6 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 libretto bancario N. **9231** presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena - Via Rizzoli, 6 - Bologna** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

## 02: AVVISO DI VENDITA CON FISSAZIONE DI NUOVI ESPERIMENTI DI VENDITA DINANZI AL GIUDICE

- 5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio suindicato; 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) Per la **vendita con incanto** l'offerta dovrà essere depositata in modo palese (ossia non in busta chiusa) presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Garibaldi, 6; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere depositata 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.
- 7) Sia nel caso di procedura di vendita senza incanto che in caso di procedura di vendita con incanto, in presenza di una pluralità di domande il Giudice dell'Esecuzione procederà ad una gara tra i partecipanti.
- 8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6**.
- 9) Relativamente alla **vendita con incanto** l'aggiudicatario, nel termine dei 60 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, sito in via Garibaldi 6;
- 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, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura della **Cancelleria**:

**02: AVVISO DI VENDITA CON FISSAZIONE DI NUOVI ESPERIMENTI DI VENDITA DINANZI AL GIUDICE**

- a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;
- b) nel sito internet [www.astebologna.it](http://www.astebologna.it) sia inserita 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.;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali come da standard dell'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie, S. Lazzaro di Savena (Bo) - Via Ca' Ricchi, 24 - Tel. 051/453155 - Fax 051/453437.**

**Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna a chiunque vi abbia interesse.**

**Bologna, li 05/07/2010**

Il Cancelliere  
Rosalia Perricone

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DR. SSA ANNA DE CRISTOFARO**

\* \* \*

**N.209/09**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da

**ALLEGATO "A"**

**Creditore procedente**

Contro

**Debitori eseguiti**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO**

**DELL'IMMOBILE UBICAZIONE E DESCRIZIONE**

**DELL'IMMOBILE:**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato sita in comune di Bologna , Via

di Corticella n° 175/2 , composta da un appartamento al piano primo ,

formato da un ingresso, una cucina , un locale pranzo-soggiorno , due

camere , un disimpegno ed un terrazzo il tutto coprente una superficie lorda

di circa mq. 72,00 (appartamento ) ed una superficie lorda di circa mq. 5,00.

terrazzo .

Annesso all'appartamento al piano interrato è presente un locale cantina

della superficie lorda di circa mq. 14,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE :**

Il bene oggetto di stima , è identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Bologna , Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

intestato a:

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni**

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni.**

Il tutto distinto all' Agenzia del Territorio di Bologna - **Catasto Fabbricati del Comune di Bologna Foglio 74 con il Mappale :**

**Mapp. 88 , Sub 8** Via di Corticella n° 175 , P.1 -S1 , ZC 2 ,Cat. A/3, Cl. 2

Consistenza Vani 4,5 , Rendita Catastale Euro . 592,63 .

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO : SI.**

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' :**

Parti comuni –servitù : è compresa la comproprietà di tutto quanto e di uso e servizio comune per legge e per destinazione con ogni diritto ed azione sull'immobile in oggetto, sue aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi, seminfissi, usi e comunioni servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile medesimo si ritrova , in particolare è compreso il diritto di parcheggio su porzione di area cortiliva già distinta al foglio 25 mappale 88/d gravata di altre servitù di parcheggio.

**CONFINI :** Il bene oggetto di esecuzione immobiliare confina con beni ..../..... il vano scale e l'esterno su tre lati.

**VINCOLI ED ONERI :** Sono in corso da parte del CTU richieste all' Amministratore del Condominio per eventuale debito nei confronti del condominio stesso.

**PROPRIETÀ :**

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni**

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni.**

**PROVENIENZA DEL BENE :**

Con atto di compravendita a ministero del Notaio ..../....

**STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DI**

**ACQUISTO DEL BENE :** ..../....del quale sono cittadini, il loro regime, in base alla vigente normativa, è quello legale della separazione dei beni tra coniugi.

**ATTI PREGIUDIEVOLI :**

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura :**

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria** ..../....

- **Ipoteca legale** ..../....

Trascrizioni:

**Pignoramento immobiliare** ..../.....

**REGIME FISCALE :** La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

**SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94 :**

*Immobile realizzato ante 1° settembre 1967.*

L'immobile in cui è inserito il bene oggetto di procedura è nell'area di PRG identificata "R1".

- Nulla Osta PG n. 61069 corrispondente al n. 14780 rilasciato il 19 febbraio 1955 , riguardante l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato posto in Via Corticella n°175 ;

- Abitabilità /usabilità dell'edificio sopraindicato , registrato agli atti del Comune con il Prot. gen. N° 69236 rilasciata in data 07/02/1957.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state

accertate modeste difformità interne ed una diversa distribuzione degli

spazi nell'appartamento ubicato al piano primo, in particolare :

- all'interno dell'unità immobiliare si sono riscontrate difformità interne rappresentate dallo spostamento di un tramezzo per allargamento di un del locale cucinotto , chiusura di porta ed apertura della stessa su altra parte del sopracitato locale.

Si potrà procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria il cui costo è quantificato all'attualità in Euro 2.000,00 per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria.

Essendo oggetto di vendita giudiziaria , sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere alla richiesta del certificato di Conformità edilizia ed agibilità , nonché alla regolarizzazione urbanistica-catastale,attraverso la sanatoria ove possibile , in caso contrario al ripristino dello stato legittimato. Il giudizio di stima a seguito riportato , tiene in debito conto tutti gli oneri conseguenti a quanto sopra esposto , nulla escluso.

Resta inteso quindi che qualora il comune non proceda al rilascio della concessione in sanatoria , l'aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese al ripristino dello status quo ante abusi stessi.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE :** Alla data del primo sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09 novembre 2009 l'unità immobiliare risulta occupata dai soggetti eseguiti ../.....

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Durante il sopralluogo non è stata consegnata allo scrivente nessuna

certificazione di Conformità agli Impianti secondo le Normative Vigenti in

Materia e l'immobile non è dotato di "Certificazione Energetica" così

come previsto all'art. 6 comma 1-bis, lettera c del Dlgs 192/2005 .

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di

adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza

sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura

esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **STIMA DEL BENE :**

##### **Criterio di stima adottato :**

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e

di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico , attribuendogli il

più probabile valore di mercato.

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà della

porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sita nel comune di Bologna ,

Via di Corticella n° 175/2 costituita da un appartamento al piano primo con

annesso locale cantina al piano interrato.

Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi

comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato

immobiliare locale che tiene in debito conto tutte le caratteristiche

estrinseche ed intrinseche della porzione di manufatto in oggetto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato , praticato in tempi

recenti , per beni immobili simili a quelli in esame , tenendo presente la vetustà , il tipo di finiture e lo stato di conservazione generale nel caso specifico con buone finiture all'interno , la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso , della sua ubicazione , nonché delle caratteristiche costruttive generali , particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia , avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte , lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare , acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 1.600,00 (milleseicento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata , l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Ciò con le seguenti risultanze :

$$\text{- mq. 75,90 x Euro/mq 1.600,00 = Euro 121.440,00}$$

*Dal valore di mercato così determinato viene infine derivato un valore di primo realizzo da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria applicando un coefficiente di riduzione pari al 20% che tiene in debito conto le considerazioni sopra citate comprensiva di regolarizzazione urbanistica-catastale.*

*Ciò con le seguenti risultanze :*

$$\text{Euro 121.440,00 x 20 \% = Euro 24.288,00}$$

$$\text{Euro 121.440,00 - Euro 24.288,00 = 97.152,00}$$

Valore arrotondato per difetto ad **Euro 97.000,00 ( novantasettemila /00)**

**Valore a Base d'Asta dell'intera proprietà = Euro 97.000,00**

**( novantasettemila /00)**

*Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura ; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo , poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato , anche eventualmente non riportate in perizia.*

*Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene “ non alterano il valore complessivo di stima indicato”.*

Con osservanza

Bologna 15 dicembre 2009

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Stefano Masotti