



**TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA**  
**Avviso di vendita immobiliare**  
**DELEGATA**

N. **105/09** R.G.E.

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

il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data **1/03/2010** ha disposto la vendita degli immobili come da allegato/i "A" delegandola al Notaio Dott. **Federico Tassinari** fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **21 settembre 2010**

Per il lotto unico alle ore **10.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto unico alle ore **10.40** per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 1 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 1 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 2 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 2 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 3 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 3 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 4 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 4 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 5 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 5 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 6 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 6 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 7 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 7 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 8 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 8 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 9 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 9 alle ore                    per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 10 alle ore                    per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 10 alle ore                    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: **sezione distaccata di Imola - Via Cavour, 84;**
- 2) Il prezzo base della vendita è fissato

### 03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

per il lotto unico il prezzo base d'asta è di € **64.000,00**

per il lotto N° 1 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 2 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 3 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 4 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 5 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 6 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 7 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 8 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N° 9 il prezzo base d'asta è di €

per il lotto N°10 il prezzo base d'asta è di €

- 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 – 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. 43-4 presso la Banca **Credito Emiliano - Viale XII Giugno, 1 - Bologna** 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 di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai sito presso il Tribunale di Bologna, via Garibaldi 6; 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 Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti;

### **03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI**

- 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 di Coordinamento dell'Associazione Notarile Bolognese per le esecuzioni immobiliari, sito in via Garibaldi 6, nei locali del Tribunale di Bologna.
- 9) Relativamente alla **vendita con incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 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 dell'**Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98**:
  - 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 Istituto Vendite Giudiziarie - Tel. 051/453.155.**

**Maggiori informazioni possono essere fornite l'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6.**

**Bologna, li**

Il Cancelliere

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\* \* \*

**N° 105/09**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**ALLEGATO "A"**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

**LOTTO UNICO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Secondo, costituita da Ingresso/Disimpegno, Soggiorno-Pranzo e contiguo Cucinotto due Camera a tipologia Matrimoniale ed un Bagno, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Abitazione e Negozi, sito in Comune di Molinella (BO), Via Cesare Battisti n° 58.

La superficie commerciale dell'appartamento, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 89,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Catasto Fabbricati** del Comune di Molinella:

- Foglio 57, Mappale 210, Sub. 7, Categoria A/3, Classe 4, vani 4 , Via Cesare Battisti n° 57 (Toponomastica Corretta Via Cesare Battisti n° 58) Rendita Catastale € 299,55 (Abitazione), Piano 2.

Presa visione della documentazione richiesta all' Agenzia del Territorio, lo scrivente precisa che non risulta prodotto l'Elaborato Planimetrico contenente la Dimostrazione dei Subalterni Assegnati.

Lo scrivente precisa che l'Unità Immobiliare è stata oggetto di interventi realizzati in assenza o difformità di idoneo titolo abilitativo, che hanno comportato alcune modifiche dimensionali e di conseguenza una diversa consistenza catastale e quindi una variazione del classamento dell'Unità Immobiliare.

Tale variazione **non** è stata denunciata all'Agenzia del Territorio di Bologna, pertanto il bene oggetto di pignoramento è **da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese**

**dell'aggiudicatario**, mediante la presentazione di idonea denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa.

Lo scrivente si permette di precisare inoltre che la toponomastica così come risultante dalla Visura Catastale appare ***errata*** in quanto la Toponomastica corretta risulta essere “Via Cesare Battisti n° 58”; mediante la presentazione della Denuncia di Variazione di cui sopra sarà quindi possibile procedere anche alla rettifica della Toponomastica.

La sanzione massima per l'omessa Denuncia di Variazione è di € 103,00 (Direzione Agenzia del Territorio, Circolare n° 2 del 17/04/2002) a cui vanno aggiunte le spese tecniche per l'elaborazione della procedura Doc.Fa, per un'ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 750,00.

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

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Dall'esame di Atto di Compravendita risulta che “ *La porzione di fabbricato in oggetto ha la rispettiva quota di comproprietà sopra gli accessori comuni del fabbricato tali per legge o per destinazione..... la vendita viene altresì conclusa a tutti i patti e le condizioni contenuti o richiamati nel rogito del Notaio in Bologna Dott. Francesco Natali in data 11.06.1999 Rep. n° 24566/5144*”, al quale le parti fanno, al riguardo, il più ampio riferimento.

La quota millesimale di proprietà è di 78,300 mm.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

Dall'esame di Atto di Compravendita risulta che “*L'immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova attualmente, del quale la parte acquirente si dichiara a conoscenza, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi, ed in particolare alle pertinenze ed alle eventuali servitù attive, anche se non trascritte..... la vendita viene altresì conclusa a tutti i patti e le condizioni contenuti o richiamati nel rogito del Notaio in Bologna Dott. Francesco Natali in data 11.06.1999 Rep. n° 24566/5144*”, al quale le parti fanno, al riguardo, il più ampio riferimento.

## **VINCOLI ED ONERI**

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio si rileva che gli esecutati *non* sono in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

Le spese condominiali dovute dagli esecutati al Condominio ammontano a complessivi € 7.700,00 circa.

A tutto il 14.01.2010 *non* sono state Deliberate in Assemblea Condominiale spese di Manutenzione Straordinaria.

L' Amministratore del Condominio informa lo scrivente che all'attualità l'erogazione del servizio gas metano all'intero condominio è stata sospesa, causa insolvenza dei pagamenti degli importi dovuti all'ente erogatore (HERA).

**CONFINI:** Il bene in oggetto confina con ragioni comuni, con vano scala, con muri perimetrali, salvo altro come meglio sul posto.

**PERTINENZA:** Piena Proprietà dell'intero bene.

**PROVENIENZA DEL BENE:** In forza di Atto di Vendita regolarmente registrato e trascritto gli esecutati acquistavano, in comunione pro-indiviso, il diritto di piena proprietà del bene oggetto di stima.

## **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

### **Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:**

*Nessuna*

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.

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

**SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:** Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il **1 settembre 1967** e, limitatamente all'Unità immobiliare oggetto della presente procedura non risultano elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella, documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'edificio, in quanto

### 03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

la documentazione di cui sopra non risulta reperibile agli atti come da Certificazione prot. n° 19046 del 14.12.2009 rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico dei Servizi Territoriali del Comune di Molinella (BO).

In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Variazione Catastale di cui al Mod. B Prot. n° 3939 del 19.06.1959, che in copia si allega alla presente.

A seguito di minuzioso rilievo edilizio effettuato in loco, ed allegato alla presente relazione, lo scrivente si permette di osservare che la Denuncia di Variazione Catastale di cui al Mod. B Prot. n° 3939 del 19.06.1959, che in copia si allega alla presente, riporta una distribuzione planimetrica interna dell'unità Immobiliare **difforme rispetto a quanto rilevato in loco**.

Lo scrivente si permette di precisare che sono state accertate importanti incongruenze tra le misure rilevate sul posto e quanto desumibile dalla predetta Planimetria Catastale; si presuppone quindi che tali differenze siano riconducibili ad un **mero errore di disegno** e non a una situazione realmente non conforme, eccezion fatta per quanto riguarda il tramezzo divisorio tra i due locali Camera, che appare palesemente difforme da quanto riportato in Planimetria Catastale, e in riferimento al quale si può a giusta ragione asserire che sia presente una situazione **non conforme**.

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara individuazione delle stesse, si può affermare che tali opere sono riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria (MS), e che pertanto, ai sensi dell'Art. 13.6 del R.E. si potrà procedere, ove ve ne siano i presupposti di cui sopra, alla Sanatoria o Legittimazione delle difformità presentando allo Sportello Unico idonea Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria mediante il pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** L'immobile in oggetto è tenuto in custodia dall' I.G.V. – Istituto Vendite Giudiziarie – con sede a San Lazzaro di Savena (BO) così come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 16.11.2009.

**CONFORMITA' IMPIANTI:** Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti

**03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI**

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 e/o redazione di Dichiarazione di Conformità redatta da Tecnico Abilitato, relativamente agli impianti stessi ed 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:** Il valore del bene stimato **a corpo** e non a misura, ammonta a **€ 64.000,00**

***(Euro Sessantaquattromila//00)***

\* \* \*

Con Osservanza

Ozzano dell'Emilia, 14 Gennaio 2010

IL CONSULENTE TECNICO

*Geom. David Govoni*