



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

N. **257/09** R.G.E.

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

il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data **14/06/2010** ha disposto la vendita degli immobili come da allegato/i "A" delegandola al Notaio Dott. **Marco Orlandoni** fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **17/11/2010**

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

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

Per il lotto n. 1 alle ore **12.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 1 alle ore **12.10** per quanto attiene alla vendita con incanto.

Per il lotto n. 2 alle ore **12.15** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 2 alle ore **12.25** 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: **Via Garibaldi, 6 - Bologna;**
- 2) Il prezzo base della vendita è fissato  
 per il lotto unico il prezzo base d'asta è di €

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

per il lotto N° 1 il prezzo base d'asta è di € **15.000,00**

per il lotto N° 2 il prezzo base d'asta è di € **8.000,00**

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. **0412/399** presso la Banca **C.R. di Firenze - Piazza San Domenico, 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;
- 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,

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

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

**LOTTO 1**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** Nuda proprietà di una cantina di circa m<sup>2</sup> 4 al piano seminterrato del fabbricato sito in Comune di Bologna, via Sant'Isaia n.6/5 e di un posto auto scoperto di circa m<sup>2</sup> 12, situato nella corte pertinenziale del complesso immobiliare contraddistinto con i civici 6, 8 e 10 di via San'Isaia.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Catasto Fabbricati del Comune di Bologna.** Beni intestati a “--- – usufrutto per 1/2; ESECUTATO – nuda proprietà per 1000/1000; --- – usufrutto per 1/2 ” come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Z C</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>R.C. €</b>
199	48	76	Via Sant'Isaia n.6/5, p.S1	1	C/2	2	4 m <sup>2</sup>	15,49
199	48	152	Via Sant'Isaia n.6 n.8 n.10, p.T	1	C/7	2	11 m <sup>2</sup>	85,22

Il fabbricato e la corte pertinenziale insistono su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 199 – particella 48 – Ente urbano di m<sup>2</sup> 2.120.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile risulta pari a € 10.574,55.

**PARTI COMUNI E SERVITU'.** Gli immobili in parola fanno parte di un complesso immobiliare denominato “Il Giardino di Sant'Isaia”, compreso tra le vie Sant'Isaia e Cà Selvatica. Si tratta di tre corpi di fabbrica contigui contraddistinti con i civici 6, 8 e 10 di via Sant'Isaia e due ulteriori corpi di fabbrica prospicienti la corte interna e aventi accesso pedonale da via Sant'Isaia n.6/2 e accesso carrabile da via Cà Selvatica n.3. Di questi, uno è distinto dai civici 6/2, 6/3 e 6/4 ed il secondo dai civici 6/5, 6/6 e 6/7. Sulla corte interna, con accesso da via Cà Selvatica insistono altri due corpi di fabbrica, uno adibito ad autorimesse e l'altro adibito a deposito attrezzi. All'ingresso di via Sant'Isaia n.6/2 è ubicata la portineria e l'abitazione del portiere.

Le parti comuni sono quelle tipiche di fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

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

In particolare, con riferimento all'elaborato planimetrico del Mappale 48, presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, sono comuni le seguenti unità immobiliari:

- M.48/135 – B.C.N.C. vano scala, corridoio e ascensore – via sant'Isaia n.6/5 (comune alla cantina sub.76);
  - M.48/181 - B.C.N.C. corsello comune – via Cà Selvatica n.3 (comune a tutti i subalterni).
- Per quanto riguarda la cantina, dalla documentazione condominiale si evince che all'unità

immobiliare in parola competono 0,3089 millesimi di proprietà generale. Al posto auto in parola, invece, competono 0,654 millesimi di proprietà generale. Il preventivo di spesa per l'esercizio dal 01.05.2009 al 30.04.2010 ammonta complessivamente a circa € 58.

Si evidenzia che nella documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale la cantina è ancora abbinata all'appartamento individuato con il sub.75, ora intestato per la nuda proprietà alla sig.ra ---.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

**VINCOLI E ONERI.** Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

**CONFINI.** La cantina confina con parti comuni, beni ---, salvo altri.

Il posto auto confina con corte comune su più lati, beni ----, salvo altri.

**PROPRIETÀ.** La nuda proprietà degli immobili in parola appartiene all'ESECUTATO, mentre l'usufrutto degli stessi appartiene in ragione della quota di ½ ciascuno a --- e ---.

**PERTINENZE.** Nessuna.

**PROVENIENZA DEL BENE.** Gli immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato, per la nuda proprietà, e ai suoi genitori, per l'usufrutto, con atto a ministero notaio --- di Bologna, stipulato in data 22.12.1997, Repertorio n.67538 Raccolta n.10746, trascritto a Bologna il 09.01.1998 all'art.452.

Con il medesimo atto era stato acquistato anche l'appartamento sub 75, già trasferito a favore della sig.ra --- col citato decreto di trasferimento. A tal proposito, si allega un parere del Prof. Avv. ---,

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

richiesto dalla sig.ra --- e trasmesso al sottoscritto da --- (fratello dell'esecutato) nel quale si afferma che i beni oggetto di stima sarebbero pertinenti all'appartamento.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI.**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ipoteca volontaria iscritta in data 09.01.1998 all'art.121, a carico di --- per la nuda proprietà e di --- e --- per l'usufrutto in ragione di ½ ciascuno;
- decreto di sequestro conservativo trascritto in data 18.11.2006 all'art.41461, con successiva annotazione di condanna esecutiva in data 31.07.2009 all'art.11251, a favore di --- e gravante su tutti i beni pignorati.

**REGIME FISCALE.** La vendita dell'immobile è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

#### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94.**

##### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Strutturale Comunale entrato in vigore il 10.09.2008, l'area in oggetto ricade in "*Ambito storico – nucleo di antica formazione - n.1 Nucleo Antico*" e, secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di C.C. n.137 del 20.04.2009 ed entrato in vigore il 20.05.2009, tale area è normata dall'art.60 delle norme R.U.E.. La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del bene.

##### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte la cantina, contraddistinto con i civici 6/5, 6/6 e 6/7 di via Sant'Isaia, è stato edificato in forza del seguente provvedimento rilasciato dal Comune di Bologna:

- Licenza Edilizia P.G. n.72852 – P.U.T. n.18167, rilasciata in data 29.11.1955. L'abitabilità dell'edificio è stata autorizzata dall'amministrazione Comunale in data 03.04.1957 con P.G. n.36761.

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

In data 06.11.2009, a nome dell'amministratore di condominio, è stata presentata D.I.A. a sanatoria P.G. n.275066/2009 per il vano tecnico dei contatori gas realizzato sul cortile condominiale, nei pressi dell'ingresso carrabile su via Cà Selvatica. A questa pratica è seguita la presentazione della scheda tecnica di conformità dell'intero fabbricato, depositata in data 11.11.2009, P.G. n.278666/2009.

In occasione del sopralluogo **nella cantina**, rispetto alla licenza di edificazione dell'immobile **si è riscontrata la presenza di una risega** nella parete a nord-est, presente nella planimetria catastale del 02.06.1997. **Tale abuso, ai sensi dell'art.100, punto 6 del R.U.E., è prescritto se trascorsi più di dieci anni dalla sua esecuzione e se comprovato da documentazione probatoria.** La planimetria catastale dell'unità immobiliare, datata 02.06.1997, attesta che tale abuso è avvenuto da oltre dieci anni, **pertanto l'immobile può ritenersi conforme dal punto di vista edilizio.** Per quanto riguarda il **posto auto**, non essendo stato interessato da pratiche edilizie, la verifica urbanistica dello stesso è stata fatta sulla base dell'accatastamento dello stesso risalente al 25.06.1997. Sulla base di tale documentazione, si è verificato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto denunciato al catasto; **pertanto l'immobile può ritenersi conforme dal punto di vista edilizio.**

**STATO DI OCCUPAZIONE.** Gli immobili sono occupati dagli usufruttuari.

**CONFORMITÀ IMPIANTI.** Non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti della cantina, 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.

**VALORE DEL LOTTO 1:** Il valore dei beni è stimato **a corpo** e non a misura in € **15.000,00** Con Bologna, lì 31 marzo 2010

**LOTTO 2**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** Posto auto coperto, all'interno di autorimessa condominiale al piano primo sotterraneo del fabbricato sito in Comune di Bologna, via Torreggiani n.4, di m<sup>2</sup> 11 circa.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Catasto Fabbricati del Comune di Bologna.** Bene intestato a "ESECUTATO – proprietà per I/I" come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Z C	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
116	725	281	Via A. Torreggiani n.4, p.S1	1	C/6	3	12 m <sup>2</sup>	117,75

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 116 – particella 725 – Ente urbano di m<sup>2</sup> 5.657.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile risulta pari a € 12.363,75.

**PARTI COMUNI E SERVITU'.** Il posto auto in parola fa parte di un fabbricato in Condominio denominato "Il Giardino", che comprende i civici via di Corticella n.5-7-9-11, via Torreggiani n.2-4, via di Saliceto n.4-6-8. L'immobile ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso sud (via Torreggiani) e si eleva nove piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti a cantine, autorimesse e posti auto.

Nell'atto di provenienza è specificato che nella vendita è "*compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dell'edificio ....tali per uso, legge e destinazione ed in particolare dell'atrio d'ingresso, vano scale, corridoi di cantina, appartamento del custode distinto al F.116 con N.725 sub.94...* ".

Dalla documentazione ricevuta dallo studio ---, che si occupa dell'amministrazione del condominio dal 1999, è emerso che il posto auto in parola, nel riparto delle spese e nelle tabelle millesimali, è abbinato alla proprietà della sig.ra ---, moglie dell'esecutato, che è costituita da un appartamento al

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

civico 5 di via Corticella e da un altro posto auto coperto, anch'esso ubicato nell'autorimessa al piano primo interrato.

Dalle tabelle millesimali fornite, si può solamente desumere la quota millesimale complessiva dei due posti auto, che risulta pari a 16,690 millesimi di proprietà generale; pertanto, trattandosi di posti auto simili, indicativamente, si può considerare la quota millesimale di quello in parola pari al 50%, ovvero 8.345 millesimi.

Il preventivo di spesa relativo ai garages per l'esercizio dal 01.05.2009 al 30.04.2010 ammonta a € 251,59, pertanto, relativamente al posto auto oggetto di pignoramento, ammonterebbe a circa € 125.

L'aggiudicatario dovrà a propria cura e spesa chiedere lo stralcio del proprio immobile dalla posizione "---", con attribuzione di una propria quota millesimale.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

**VINCOLI E ONERI.** Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

**CONFINI.** Il bene confina con corsello comune, beni --- e ---, beni ---, salvo altri.

**PROPRIETÀ.** L'immobile appartiene in piena proprietà all'esecutato.

**PERTINENZE.** Nessuna.

**PROVENIENZA DEL BENE.** L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato con atto a ministero notaio ---- di Bologna, stipulato in data 14.10.1999, Repertorio n.64616 Raccolta n.4460, trascritto a Bologna il 19.10.1999 all'art.23106.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI.**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ipoteca volontaria iscritta in data 19.10.1999 all'art.10839, a carico dell'esecutato e --- (proprietaria di altri beni);

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

➤ decreto di sequestro conservativo trascritto in data 18.11.2006 all'art.41461, con successiva annotazione di condanna esecutiva in data 31.07.2009 all'art.11251, a favore di --- e gravante su tutti i beni pignorati.

**REGIME FISCALE.** La vendita dell'immobile è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94.**

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Strutturale Comunale entrato in vigore il 10.09.2008, l'area in oggetto ricade in "*Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto – n.72 Arcoveggio-Bolognina Nord*" e, secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di C.C. n.137 del 20.04.2009 ed entrato in vigore il 20.05.2009, tale area è normata dall'art.62 delle norme R.U.E.. La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del bene.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è stato edificato in forza del seguente provvedimento rilasciato dal Comune di Bologna:

➤ Licenza Edilizia P.G. n.10396/67 – P.U.T. n.2777/V/67, rilasciata in data 17.12.1974. Dalla banca dati dell'Ufficio Tecnico emerge una richiesta di abitabilità/usabilità registrata con P.G. n.21200/1969, che però non è reperibile agli atti.

Relativamente a tutto il piano primo interrato è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria (condono ex L.47/85) P.G. n.118579/86, rilasciata in data 20.04.1998.

In occasione del sopralluogo nel **posto auto coperto** non si sono riscontrate difformità, pertanto l'immobile **può considerarsi conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.**

**STATO DI OCCUPAZIONE.** Il posto auto è nella disponibilità dell'esecutato.

**CONFORMITÀ IMPIANTI.** Non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti, 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

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

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.

**VALORE DEL LOTTO 2:** Il valore del bene è stimato **a corpo** e non a misura in € **8.000,00**

Con osservanza.

Bologna, lì 31 marzo 2010

**IL C.T.U.**

Ing. Giovanni Manaresi