TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **68-2025** R.G.E.

Promossa da:

MARTE SPV S.R.L

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Elena Tradii**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 9 aprile 2026 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 1 ottobre 2026,

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

21 GENNAIO 2027

per il lotto unico ad ore 11.45

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 <u>Euro 135.000,00</u>**

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, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita</u>**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente (intestato a TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA R.G. 68/2025**) presso la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT58E0538702400000004520406

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.

Firmato Da: ELENA TRADII Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3ef57d8d9825613e4de4f42a351fc2a2b7c898b

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 ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

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°,nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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.
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.

Firmato Da: ELENA TRADII Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3ef57d8d9825613e4de4f42a351fc2a2b7c898b

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Pietro Laguardia Tel. 051.0567968

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano, costituite da un appartamento al piano secondo con annessa cantina e da un'autorimessa al piano terra. Ubicata in Viale della Costituzione n. 116 nel Municipio di Monteveglio del Comune di Valsamoggia.

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 Valsamoggia Monteveglio:

Foglio 27 Mappale 28, sub. 21, Cat. C/6, classe 3, consistenza 24 mq., rendita € 99,16 - indirizzo Viale della Costituzione n. 116, Piano T;

Foglio 27 Mappale 28, sub. 36, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47 - indirizzo Viale della Costituzione n. 116, Piano T-2.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Giuseppe Sorice, 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:

Il perito stimatore Geom. Giuseppe Sorice per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:
Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione nr. 89/73 Prot. n. 3863/73 rilasciata in data 11/01/1975;
- Licenza di costruzioni nr. 33/75 Prot. n. 1558/75 rilasciata in data 07/06/1975;
- Autorizzazione di abitabilità Prot. 1558 rilasciata il 24/03/1979.

Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono state accertate difformità consistenti in

- Demolizione di una partizione interna nel disimpegno;
- Differenze metriche nella distribuzione di tutti i vani costituenti l'appartamento;
- Difformità grafiche su spessori muri e cavedi o riseghe interne;

L'elenco non è assolutamente esaustivo perché l'immobile, con particolare riferimento all'autorimessa e alla cantina è risultato in modeste condizioni d'uso, ingombro di materiale vario ed alcuni locali o parti dell'edificio sono risultati inaccessibili.

Non si può infine escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti comuni e delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Si specifica comunque che il supporto grafico degli elaborati allegati ai titoli rilasciati risultano scarsi di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleti.

Le planimetrie catastali non sono conformi con lo stato legittimo degli immobili.

Immobile da ripristinare, dal punto di vista edilizio e catastale, a cura e spese dell'aggiudicatari.

Firmato Da: ELENA TRADII Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3ef57d8d9825613e4de4f42a351fc2a2b7c898b

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 di tipo "**G**".

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 custode giudiziario depositata in data 17 settembre 2026, risulta che l'immobile risulta occupato in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura.".

Il contratto di locazione della durata di anni quattro (4), con decorrenza dal 15 Marzo 2024 e termine al 14 Marzo 2028, registrato in data 04 Aprile 2024.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. _____.

Bologna lì, 13 ottobre 2026.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Tradii

Firmato Da: ELENA TRADII Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3ef57d8d9825613e4de4f42a351fc2a2b7c898b

Io sottoscritta Dott.ssa Elena Tradii Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22, del D.LGS. 7 marzo 2005 n. 82, che si trasmette per gli usi consentiti dalla legge.
F.to ELENA TRADII - Notaio

Firmato Da: ELENA TRADII Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3ef57d8d9825613e4de4f42a351fc2a2b7c898b