

TRIBUNALE DI BOLOGNA
III° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 476/2020 R.G.

Promossa da:

EREDI DI MIRELLA SCANDELLARI

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott. Dott.ssa Elena Tradii

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore in data 28 novembre 2023 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola a me Notaio;
- visto il provvedimento del Giudice Istruttore emesso in data 28 maggio 2024;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 5 giugno 2025;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno

11 novembre 2025per il lotto unico alle ore **11:45** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 48.000,00**
- 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 presso la **BPER BANCA, via Venezian n. 5/A, Bologna**

IBAN**IT13D0538702400000004028966**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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:



- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- 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.

7) 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 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°.

9) 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.

10) 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) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net 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. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Federica Fini Tel. 051/228076 Cell. 339/7773476.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Appartamento posto al piano primo sito in via Trombelli n. 116. Si tratta di un monolocale, con un retro ad uso servizio. Il magazzino è posto al piano terra del medesimo edificio con accesso diretto dalla Via Trombelli.”

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 della divisione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore:

- **Foglio 82 mappale 209 sub. 3** cat. A/4 APPARTAMENTO cl. 1 - consistenza 2 vani - sup.

catastale totale: 44 mq - totale escluse aree scoperte: 44 mq - R.C. 60,94 € - Indirizzo catastale Via G. Trombelli, 3A piano 1;

- **Foglio 82 mappale 209 sub. 1** cat. C/2 MAGAZZINO cl. 1 – consistenza 32 mq - sup. catastale

totale: 35 mq – R.C. 147,09 € - Indirizzo catastale via G. Trombelli, 3A piano T.



NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *“In data 09/04/2021 è stata depositata richiesta di accesso atti amministrativi per ottenere copia dei titoli abilitativi dell'edificio. L'Amministrazione comunale con risposta del 29/04/2021, ha segnalato che non sono presenti agli atti titoli edificatori. L'edificio, facendo parte del nucleo storico del comune di Crevalcore è di epoca remota, comunque precedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica 1150 del 1942, come dimostrato dal censimento catastale del 1939. Si segnala la presenza di un'autorizzazione del 05/05/1961 per l'allargamento del portone del piano terra. Al fine di accertare la legittimità edilizia, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza (comma 1-bis, art. 9-bis, capo I, Titolo II, DPR 380/2001). Planimetria catastale di primo impianto n. 1477961 del 09/11/1939 riguardante il subalterno 3.*

CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: *In relazione alla planimetria di primo impianto, l'unità immobiliare mappale 209 sub. 3 non è pienamente conforme.*

In particolare si riscontrano le seguenti differenze:

- sul posizionamento delle murature interne;
- una maggiore profondità (estensione della sagoma dell'u.i.) del locale denominato ripostiglio;
- la presenza, al piano terra, della porta di collegamento con il subalterno 1.”

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'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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

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 perito risulta che l'immobile è occupato dalla parte convenuta contumace.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Bologna lì, 19 giugno 2025.

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Elena Tradii



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

