



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 712/16 R.G.E.

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Giuseppe Izzo Gualandi**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 3 settembre 2018 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 19 marzo 2019;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.  
dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **17 settembre 2019**

per il **lotto n. 1** alle ore **15.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto n. 2** alle ore **15.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nell'Aula Tassinari, Municipio di Bologna, Piazza Maggiore;

2) **Per il lotto n. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 55.500,00;**

**Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 78.750,00;**

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 Corrente presso la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Piazza dei Tribunali 6 Bologna**

**IBAN IT 76 Q 01030 02432 000010489101**

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) sia predisposta bozza dell'avviso di vendita, per estratto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che il notaio delegato provvederà, controfirmandolo, a caricare nel fascicolo telematico e a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).
- b) sia inserita nel sito internet [www.intribunale.net](http://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 ex art. 569 c.p.c.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Andrea Guerra tel. 051/0567968 - cell. 328/4757505.**

**Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.**

## LOTTO N. 1

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Piena proprietà per 1/1, di una porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Stiatico n.11, composta da un appartamento ad uso civile abitazione con ingresso esclusivo al piano terra, formato da un soggiorno-pranzo, una zona cottura, un ripostiglio sottoscala, una camera, uno studio ed un bagno. Annesso all'appartamento è presente in fabbricato accessorio limitrofo, che si eleva per un piano fuori terra un locale ad uso autorimessa”.*

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 San Giorgio di Piano Foglio 34**

- **Particella 93 Sub. 11** via Stiatico n.11, piano T., Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 62 mq (totale escluse aree scoperte 62 mq.) Rendita Catastale Euro 161,13;
- **Particella 32, Sub. 2** via Stiatico, piano T., Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, superficie



catastale 17 mq, Rendita Catastale Euro 64,45.

L'area di sedime dell'intero fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, del fabbricato accessorio e le aree pertinenziali circostanti risultano unitariamente distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al Foglio 34:

- Particella 93, Ente Urbano di are 02 ca 88;
- Particella 32, Ente Urbano di are 02 ca 48;
- Particella 314, Ente Urbano di are 02 ca 05.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni per gli immobili oggetto di trasferimento: *“Si precisa che le opere di costruzione del fabbricato principale comprendente l'appartamento, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.*

*Per la costruzione del fabbricato accessorio comprendente l'autorimessa risulta rilasciata dal comune di San Giorgio di Piano:*

**- Concessione Edilizia**, prot.n.1411 corrispondente alla concessione n. 2517/1991 rilasciata dal comune di San Giorgio di Piano, in data 14 ottobre 1991, costruzione di un fabbricato accessorio ad uso autorimesse, in via Stiatico.

*Per detta pratica edilizia non risulta data la fine lavori, né la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la regolarizzazione della pratica edilizia, mediante la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, oltre a oneri e spese del professionista abilitato per la richiesta del certificato con tutti gli allegati relativi agli atti tecnici amministrativi elencati nella modulistica di riferimento, domanda che dovrà comprendere l'autocertificazione del direttore dei lavori attestante la piena rispondenza dell'edificio da certificare al progetto esistente ed alle varie normative vigenti in materia urbanistica/edilizia, sismica, di sicurezza, igiene, efficienza energetica e degli impianti installati ecc. occorrenti per la richiesta dello stesso oltre ad oneri comunali per il ritardo della richiesta. Per quanto riguarda il fabbricato residenziale in cui è posta la porzione oggetto della presente perizia sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:*

**-Denuncia di Inizio Attività, DIA** del 22 dicembre 2006 (P.G.n.0021479/2006) ristrutturazione edilizia in una porzione dell'immobile sito in via Stiatico 11 con frazionamento in due unità;

**-Variante alla DIA prot.n.0021479/2006 del 22 dicembre 2006**, del 30 luglio 2009 (p.g.n. 0011748/2009) variante in corso d'opera per opere di manutenzione straordinaria in via Stiatico 11. *Per detta pratica edilizia non risulta data la fine lavori, né la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.”.*

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo eseguito il 19 giugno 2018, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato visionato e lo stato legittimato (DIA del 30 luglio 2009-variante in corso d'opera p.g.n.0011748/2009).*

*Difformità riguardanti la diversa altezza di una finestra.*

*La regolarizzazione dell'opera sopra descritta, realizzata in difformità rispetto allo stato legittimato dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante la sanatoria od il ripristino dello stato legittimato. SCIA in Sanatoria e seguente Accertamento di Conformità poiché per le pratiche edilizie sopradescritte non risulta data la fine lavori, né la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.*

*È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del bene oggetto di pignoramento immobiliare, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio di Piano, al fine di accertare la possibilità di sanare dov'è possibile la difformità riscontrata in sede di sopralluogo, in modo tale da quantificare “esattamente” le sanzioni tecnico-amministrative causa la NON REGOLARITÀ urbanistico–edilizia del bene visionato.*

*Ricordando che sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario la sanatoria e l'accertamento di Conformità od il ripristino delle opere che non risultano rappresentate e/o non conformi agli elaborati grafici di progetto legittimati.*

*Si precisa inoltre che qualsiasi pratica edilizia in sanatoria da presentare al comune, sarà sempre a totale*



*cura e spese del futuro aggiudicatario, così come saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario i diritti di segreteria richiesti per la presentazione della pratica in sanatoria e le sanzioni amministrative ed oblazioni richieste dal comune al momento della presentazione della pratica edilizia. Oltre ad oneri e spese del professionista abilitato per la redazione della pratica edilizia e la richiesta del certificato di conformità, con allegati gli atti tecnici amministrativi elencati, nella modulistica di riferimento, domanda che dovrà comprendere l'autocertificazione del direttore dei lavori attestante la piena rispondenza dell'edificio da certificare al progetto esistente ed alle varie normative vigenti in materia urbanistica, sicurezza, igiene, efficienza energetica e degli impianti installati ecc. occorrenti per la richiesta dello stesso oltre a sanzioni amministrative ed oblazioni richieste dal comune al momento della presentazione della pratica edilizia. Si precisa che saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia. Il giudizio di stima con relativo abbattimento del bene causa quanto soprascritto di seguito esplicitato, terrà conto in via semplificativa e non definitiva di quanto soprascritto.”*

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 depositata in data 8 marzo 2019 risulta che l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Si precisa che con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto *“la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione”*.

\*\*\*

## **LOTTO N. 2**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Piena proprietà per 1/1 di una porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Stiatico n.11/B (catastalmente civ.n.11), composta da un appartamento ad uso civile abitazione con ingresso esclusivo dal piano terra che si sviluppa al piano primo e secondo sottotetto. Annesso all'appartamento è presente in fabbricato accessorio limitrofo, che si eleva per un piano fuori terra un locale ad uso autorimessa”*.

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 San Giorgio di Piano Foglio 34

- **Particella 93 Sub.12** via Stiatico n.11, piano 1-2, Cat.A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 73 mq (totale escluse aree scoperte 70 mq), Rendita Catastale Euro 140,99;

- **Particella 32, Sub. 4**, via Stiatico, piano T., Cat.C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale Euro 64,45

L'area di sedime del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto e le aree pertinenziali circostanti risultano unitariamente distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al Foglio 34

- Particella 93, Ente Urbano di are 02 ca 88;
- Particella 32, Ente Urbano di are 02 ca 48;
- Particella 314, Ente Urbano di are 02 ca 05.

## NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch, Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento: "Si precisa che le opere di costruzione del fabbricato principale comprendente l'appartamento, sono iniziate in data **anteriore** al 1° settembre 1967.

Per la costruzione del fabbricato accessorio comprendente l'autorimessa risulta rilasciata dal comune di San Giorgio di Piano:

- **Concessione Edilizia**, prot.n.1411 corrispondente alla concessione n.2517/1991 rilasciata dal comune di San Giorgio di Piano, in data 14 ottobre 1991, costruzione di un fabbricato accessorio ad uso autorimesse, in via Stiatico. Per detta pratica edilizia non risulta data la fine lavori, né la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la regolarizzazione della pratica edilizia, mediante la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, oltre a oneri e spese del professionista abilitato per la richiesta del certificato con tutti gli allegati relativi agli atti tecnici amministrativi elencati nella modulistica di riferimento, domanda che dovrà comprendere l'autocertificazione del direttore dei lavori attestante la piena rispondenza dell'edificio da certificare al progetto esistente ed alle varie normative vigenti in materia urbanistica/edilizia, sismica, sicurezza, igiene, efficienza energetica e degli impianti installati ecc. occorrenti per la richiesta dello stesso oltre ad oneri comunali per il ritardo della richiesta.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale in cui è posta la porzione oggetto della presente perizia sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività, DIA** del 22 dicembre 2006 (P.G.n.0021479/2006) ristrutturazione edilizia in una porzione dell'immobile sito in via Stiatico 11 con frazionamento in due unità;

- **Variante alla DIA prot.n.0021479/2006** del 22 dicembre 2006, del 30 luglio 2009 (p.g.n. 0011748/2009) variante in corso d'opera per opere di manutenzione straordinaria in via Stiatico 11. Per detta pratica edilizia non risulta data la fine lavori, né la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità."

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Durante il sopralluogo eseguito il 19 giugno 2018, la scrivente non ha riscontrato difformità apparenti tra lo stato visionato e lo stato legittimato (DIA del 30 luglio 2009, per variante in corso d'opera p.g.n.0011748/2009), ad eccezione del locale lavanderia del piano sottotetto trasformato in bagno, da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario. Inoltre come già evidenziato non risulta data la fine lavori, né la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la regolarizzazione della pratica edilizia, e la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, oltre a oneri e spese del professionista abilitato per la redazione della pratica edilizia e la richiesta del certificato di conformità, con allegati gli atti tecnici amministrativi elencati nella modulistica di riferimento, domanda che dovrà comprendere l'autocertificazione del direttore dei lavori attestante la piena rispondenza dell'edificio da certificare al progetto esistente ed alle varie normative vigenti in materia urbanistica, sicurezza, igiene, efficienza energetica e degli impianti installati ecc. occorrenti per la richiesta dello stesso oltre ad oneri comunali per il ritardo della richiesta. Si precisa che saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere



*sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.*

*Il giudizio di stima con relativo abbattimento del bene causa quanto soprascritto di seguito esplicitato, terrà conto in via semplificativa e non definitiva di quanto soprascritto.”*

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 "F".

#### **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 depositata in data 9 marzo 2019 risulta che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Si precisa che con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto *"la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione"*.

Crevalcore, 6 maggio 2019

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Giuseppe Izzo Gualandi

