



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 99/2019 R.G.E.

Promossa da:

Unicredit spa

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 20/01/2020 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott.ssa Amati Marchionni e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **11 giugno 2020**

per il lotto unico alle ore **10:20** 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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 26.000,00**

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 Corrente presso **la Emilbanca – Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

**IBAN**

**IT16 X070 7202 4110 0000 0431 189**

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 I.V.G (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**“Piena proprietà in ragione di 1/1** di porzione di immobile a destinazione residenziale ma con uso legittimo a magazzino, ai piani terra e primo, con annessa autorimessa attualmente trasformata senza titolo in abitazione, area cortiliva di pertinenza, ubicati nel Comune di Budrio (BO), frazione di Dugliolo, in via Casona n. 2, oltre ad autorimessa. È compresa la piena proprietà in ragione di 1/2 di una piccola porzione di corte pertinenziale.”

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 - Comune di Budrio (BO), via Casona 2

<b>Fgl</b>	<b>Mapp</b>	<b>Sub</b>	<b>ZC</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup Cat</b>	<b>RC €</b>	<b>P</b>
18	9	8	-	A4	1	4 vani	69/65 mq	159,07	T-1
	368								



CATASTO FABBRICATI - Comune di Budrio (BO), via Casona 2

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
18	9	12	-	C6	3	23 mq	31 mq	89,09	T

quota di comproprietà CATASTO FABBRICATI - Comune di Budrio (BO), via Casona 2

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
18	366	-	-	AU	-	-	-	-	T

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Luca Brunamonti, 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:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Luca Brunamonti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio (BO) non sono emersi titoli edilizi che interessano/legittimano i fabbricati oggetto della presente stima.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"In assenza di titoli legittimi depositati in Comune, lo scrivente ha effettuato un'indagine storica catastale effettuando in primo luogo una comparazione dello stato di fatto con il **catasto d'impianto** e successivamente con le planimetrie catastali cartacee presenti in archivio, confronto dal quale è emerso quanto segue:*

- *Nella mappa del catasto d'impianto e nel cessato catasto risalenti all'inizio del '900, si evince che **il fabbricato era esistente**; pertanto il complesso edilizio ove sono inseriti i beni oggetto di stima deve ritenersi edificato legittimamente, anche in assenza di titoli depositati in Comune;*
- *Non esistono invece planimetrie catastali d'impianto; esistono, oltre alle ultime planimetrie catastali in atti, risalenti al 1996, delle planimetrie risalenti al 1984, ove l'immobile era analogo a quello delle ultime planimetrie in atti e delle planimetrie del 1970 ove si evince che gli immobili in oggetto erano destinati a **magazzino**; in tali planimetrie gli ambienti ai piani terra e primo erano vani indivisi con accessi indipendenti e non collegati tra loro da scala interna.*

*Non avendo altra documentazione a supporto, è logico supporre che la trasformazione da magazzino ad abitativo deve essere avvenuta, **senza alcun titolo legittimo**, dopo il 1970 e prima del 1984. Nel 2000, anno del rogito di acquisto, la trasformazione era certamente già avvenuta in quanto nel suddetto rogito si dichiarava che i Soggetti eseguiti acquistavano un'abitazione e un'autorimessa.*

*Alla luce di quanto sopra esposto, sentito anche il parere dei Tecnici del Comune di Budrio, si ritiene che **l'attuale uso ad abitativo ed autorimessa non sia da ritenersi legittimo** in quanto avvenuto senza idoneo titolo. La situazione è però **sanabile** in quanto gli strumenti urbanistico-edilizi ammettono per l'ambito d'intervento la trasformazione in abitativo. **Tale cambio d'uso è in ogni caso subordinato alla preventiva verifica e al soddisfacimento di tutti i requisiti igienico-sanitari nonché al preventivo parere positivo da parte degli uffici competenti essendo l'immobile soggetto a vincolo storico-architettonico.***

*Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) onerosa a sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 217,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente pari al doppio del costo di costruzione e comunque con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e dalla L.R. n. 23/2004 e s.m.i. (titolo I, capo I e*



II).

*In alternativa, potrebbe essere possibile procedere alla riduzione in pristino riportando lo stato dei luoghi a magazzino, conformemente alle planimetrie catastali del 1970 e procedere successivamente al cambio d'uso in abitativo con un nuovo progetto. Questo comporterebbe delle opere edili ma eviterebbe il pagamento della sanzione. La convenienza dell'operazione andrà valutata dal futuro acquirente.*

***L'avancorpo d'ingresso costruito in aumento di volume e superficie è abusivo e non sanabile, andrà pertanto demolito e ripristinato lo stato dei luoghi. Andrà altresì ripristinata l'autorimessa nel rispetto degli standard previsti. Il tutto da intendersi a totale onere e carico del futuro aggiudicatario. Sarà inoltre da verificare l'effettiva possibilità di tenere il solaio costruito all'interno dell'autorimessa.***

*Il fabbricato è **privo di agibilità**. Sarà onere del futuro aggiudicatario, una volta legittimato lo stesso, presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) presso gli uffici competenti pagando i relativi diritti di segreteria, attualmente con un minimo di 52,00 € per ogni unità immobiliare.*

**La planimetria catastale dell'alloggio non è conforme a quanto riscontrato in loco durante il rilievo.**

*Le difformità riscontrate sono quelle elencate in precedenza nel confronto con lo stato legittimo.*

*Sarà necessario presentare a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente 50,00 €).*

*Sono, inoltre, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra elencate.*

*Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.*

#### **NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE**

*Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario."*

*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 16/10/2019 risulta che l'immobile è libero da persone ma non da cose.

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".

San Lazzaro di Savena li 5 febbraio 2020

Atto firmato digitalmente



DAL NOTAIO  
Dott.ssa Amati Marchionni



Io sottoscritta Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio in San Lazzaro di Savena, apponendo, in forza di Certificato di firma rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato ed avente validità legale, la mia firma digitale al presente documento, redatto su supporto informatico, attesto che questo documento, è conforme all'originale analogico, formato su supporto cartaceo. San Lazzaro di Savena, lì 5 febbraio 2020.

Firmato: Maria Adelaide Amati Marchionni

