



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 778/17 R.G.E.

Promossa da:

UNIONE DI BANCHE ITALIANA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato **Dott. Alessandro Magnani**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 28 gennaio 2019 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 2 luglio 2019;
- vista la rinnovazione della vendita avutasi in data 14 novembre 2019;
- visto il provvedimento in data 9/03/2020 con cui il giudice delegato revocava la vendita,  
*visto da ultimo il provvedimento in data 3/04/2020 con cui il giudice delegato rinviava la vendita e fissava all'uopo:*

l'udienza del giorno **20 OTTOBRE 2020**

per il lotto unico alle ore 10.10 per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo presso la "Sala Cenerini", Via Pietralata n. 60, Bologna *o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;*
- 2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 51.000,00;**

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 **UNIPOL BANCA via Rizzoli 20 Bologna IBAN**

**IT05 U031 2702 4100 0000 0004 369**



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. Francesco Giordani Tel 051.581684.**

LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*"Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posta al piano terzo (catastale secondo) con annessa cantina al piano terra, in Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo), frazione di San Matteo della Decima via San Rocco n. 11 A"*

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 Giovanni in Persiceto

F. Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
20	581	12	-	T-2 Via San Rocco n. 11	A/3	2	vani 4,5	93 mq	€ 418,33
								<b>Totale escluse aree scoperte 92 mq</b>	

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Roberta Monti 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. Roberta Monti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Giovanni in Persiceto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 286 del 23.12.1965 Prot. N. 11712 (e successiva proroga di cui alla Licenza n. 870/1967); **STATO LEGITTIMO**

- Abitabilità del 12.12.1969;

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 25.03.1986 Prot. N. 4306 (riguarda la trasformazione di spazi comuni in autorimesse);

- Autorizzazione Edilizia n.90/338 del 10.07.1990 per manutenzione straordinaria al coperto (rimozione e sostituzione manto di copertura in eternit).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: «*L'appartamento posto al piano terzo risulta difforme allo stato legittimo e alla planimetria catastale per minime differenze planimetriche che riguardano:*

*- maggiore dimensione della spalletta porta fra ingresso e soggiorno;*

*- costruzione di muro di delimitazione del vano doccia nel bagno;*

*- nel cucinotto e nella cantina sono presenti sul muro esterno verso est alloggiamenti tecnici.*

*Si segnala, inoltre, che il balcone posto sulla facciata principale risulta coperto da una pensilina a sbalzo*

*con struttura in legno la cui sporgenza risulterebbe contenuta in ca. ml 1,50 (si specifica che non è stato possibile eseguire una esatta misurazione per la difficoltà operativa di raggiungere in sicurezza il perimetro esterno della stessa).*

*Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto, e a titolo puramente informativo, le difformità planimetriche rilevate sono da ritenersi riconducibili all'art. 19 bis della L.R. n. 23/2004 ripreso dall'art. 37 della L.R. n. 12/2017 e, non da meno, nella Circolare del 05.06.2018 della Regione Emilia Romagna che fornisce, nel merito, indicazioni operative per accertare e rappresentare nelle pratiche edilizie le difformità tollerate, trattandosi nella fattispecie di tolleranze esecutive.*

*La difformità relativa alla costruzione della pensilina, se confermata la sporgenza  $\leq 1,50$  ml rientra fra gli interventi di Attività di Edilizia Libera di cui al D.M. del 02.03.2018 in attuazione al Dlgs 222/2016; e da verificare se l'intervento rientra o meno fra quelli privi di rilevanza ai fini sismici.*

*Tali indicazioni debbono intendersi "salvo diverse disposizioni"»*

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso



perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà 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:**

L'immobile risulta libero da persone e 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".

Bologna li 30 luglio 2020

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Alessandro Magnani

