



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 461/11 R.G.E.

Promossa da:

PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 23/11/2020 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Viapiana Claudio

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data 28/01/2021 differisce l'udienza di vendita, fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **27 aprile 2021**

per il lotto unico alle ore **12.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la "SALA DELLA TRASLAZIONE", in Piazza San Domenico 13, 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 258.000,00**

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 libretto bancario n. **060/728/000/000213** presso **CREDEM BANCA AG.5 BOLOGNA** 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. Elisa Spiga Cell. 347/3263025**

LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Unità immobiliare residenziale posta in comune di Bentivoglio (Bo) fraz. Castagnolo Minore, in Via Ilaria Alpi n. 26, consistente in fabbricato cielo-terra costituito da villino indipendente mono-famigliare ad uso civile abitazione disposto su quattro livelli tra loro collegati da scala interna, così composto:

- piano interrato (non dichiarato), scala interna;
- piano terra: area cortiliva, portico, autorimessa, ampio soggiorno e cucina, cantina e lavanderia, scala interna;
- piano primo: tre camere da letto, due bagni, tre disimpegni, terrazzo, scala interna;
- piano secondo (da verificare la conformità edilizia): n. 5 locali, scala interna.

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.

**Si precisa che:**

**Immobile sottoposto a sequestro preventivo disposto dal GIP e trascritto in data 7/04/2011 al n. 9244**

**Immobile sottoposto a decreto di confisca ex art.24 d.l.vo 159/11 e trascritto in data 4/12/2014 al n. 32020**

**Con ordinanza della Corte D'Appello di Bologna n. 3646/2017 Reg.Gen. App. in data 18/05/2020 è stato disposto quanto segue: "(...) rilevato che dagli atti risulta che con sentenza n. 209/2012 il Tribunale di Bologna disponeva la confisca dei suddetti immobili, già sequestrati con provvedimento del GIP del Tribunale di Bologna in data 23.3.2011 [...]. Con sentenza n. 4748/2015 il Tribunale di Bologna assolveva il Sig. \*\*\* per insussistenza del fatto [...]. Entrambe le sentenze sopracitate venivano appellate e, riuniti i procedimenti avanti alla Corte D'Appello di Bologna, questa con sentenza n. 4963/2017 assolveva il Sig. \*\* dal reato ad oggetto i suddetti immobili con la formula "perché il fatto non sussiste", senza**



*revocare tuttavia la confisca a suo tempo disposta dal Tribunale di Bologna con la sopracitata sentenza n. 209/2012. Il procedimento diveniva definitivo in data 26/10/2018 a seguito di dichiarazione di inammissibilità del ricorso per Cassazione;*

*rilevato, dunque, che in relazione al reato di intestazione fittizia dei suddetti immobili è intervenuta una sentenza di assoluzione per insussistenza del fatto sia nei confronti del Sig. \*\* e del Sig. \*\*;*  
*ritenuto, pertanto, venuto meno il c.d. reato presupposto della confisca, disposta dal Tribunale di Bologna con sentenza n. 209/2012 dei suddetti immobili;*

*p.q.m.*

*visto l'art. 676 c.p.p.*

*revoca la confisca degli immobili [..]*

*Dispone la cancellazione di tutte le trascrizioni ed annotazioni del provvedimento di confisca.”*

**Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere alla materiale esecuzione del suddetto provvedimento al fine della cancellazione della trascrizione dei gravami insistenti sugli immobili.**

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto terreni Comune di Bentivoglio:

- Fg 44, part. 442 qualità Semin. Arbor, classe 1 superficie ARE 4,19 deduz BA1A r.d. euro 5,54 r.a. euro 2,81.

- Fg 44, part. 449 qualità SEMIN ARBOR, classe 1 superficie are 1,40 deduz BA1A r.d. Euro 1,85 r.a. Euro 0,94.

Si precisa che il fabbricato sopra descritto è edificato su parte dei citati terreni e non risulta denunciato al Catasto Fabbricati ed accatastato.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Luca Corazza l'immobile oggetto di trasferimento, è un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967 e agli atti del Comune di Bentivoglio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Bentivoglio dell'11 giugno 2008 n. 5/2008.
- L'inizio dei lavori è avvenuto l'11 giugno 2011. Non risulta depositata la fine lavori.

In base all'art. 15 del Dpr 380/2001 il suddetto Permesso di Costruire ha validità tre anni per cui esso è decaduto per le parti non eseguite a meno che non sia stata richiesta una proroga, ma non risulta presentata presso l'UT comunale.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: ***“Il raffronto tra lo stato autorizzato legittimo e il rilevato per quanto concerne l'unità immobiliare presenta difformità, nel dettaglio:***

- E' stato realizzato un piano interrato ma non è indicato nel permesso di costruire.
- Vi sono differenze in altezza in alcuni ambienti, tra quanto indicato nel titolo edilizio e quanto rilevato.
- Il piano secondo (sottotetto) risulta più elevato in altezza, nel titolo abilitativo è indicato in gran parte non accessibile e una piccola porzione non abitabile.
- Sono presenti differenze di misure interne ed esterne.
- Sono presenti difformità riguardanti infissi interni ed esterni, vi sono aperture esterne destinate a infissi in numero maggiore di quelle indicate nel titolo edilizio.
- Non risulta completata la copertura del portico e dell'autorimessa.
- Diversa disposizione interna dei locali e dei tramezzi interni.

***Tali difformità sono da sanare a carico e a cura dell'aggiudicatario.***

Sebbene il fabbricato è esistente e al grezzo, il nuovo titolo edilizio dovrà essere presentato a cura di professionista abilitato il quale dovrà procedere innanzitutto alla sanatoria delle difformità quando possibile ed eventualmente in modo oneroso facendosi carico delle sanzioni amministrative ed eventualmente di altri oneri previsti, oppure eliminando le difformità presenti, ma dovrà anche valutare la ammissibilità



dell'intervento che si va ad eseguire realizzando progettazione ex novo nel rispetto degli strumenti urbanistici applicabili e le previsioni degli strumenti attuativi.

Il completamento dell'edificio e la eventuale sanatoria onerosa delle difformità rilevate richiedono una attenta valutazione del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina urbanistica ed edilizia, in particolare dal PRG applicabile all'epoca della edificazione e dallo strumento attuativo (Piano Particolareggiato) del comparto di lottizzazione comprensivo dell'immobile oggetto di perizia, secondo le modalità delle norme NTA e RE.

Si aggiungono alcune note sintetiche sugli accertamenti da effettuarsi:

- 1) E' necessario verificare che non vi siano aumenti di superficie e, qualora vi siano, che siano contenuti entro la sup. massima ammessa da PPIP per quel lotto (SA e SU). Diversamente se non vi è più superficie a disposizione non si può sanare l'eventuale aumento di SU e SA e quindi, nel caso del sottotetto occorrerà (come fatto ad esempio in altri casi) procedere ingrossando il solaio per diminuire le altezze del sottotetto. Per la determinazione e classificazione delle SU e SA, soprattutto per il sottotetto, deve far riferimento alle NTA.
- 2) E' necessario (e importantissimo visti i problemi avuti nel comparto per situazioni analoghe) verificare attentamente anche l'altezza massima del fabbricato ammesso dalle norme di PRG per il comparto. L'altezza va appunto verificata seguendo le modalità esplicitate nelle NTA e nel RE e non deve essere più alta di quella massima ammessa dalle norme di PRG (il RUE rimanda infatti alle norme di PRG);
- 3) Il piano interrato va chiuso in maniera definitiva e reso completamente inaccessibile;
- 4) La cantina e la lavanderia (arredata da lavanderia e non da bagno e quindi priva di sanitari), debbono essere alti quanto lo stato legittimato non di più (h massima 2,60);
- 5) L'eventuale aumento di superficie (qualora ammissibile in relazione a quanto detto sopra ) e le nuove finestre potranno essere sanati con una scia in sanatoria ex art. 17 L.R 23/2004 il cui rilascio è subordinata al pagamento di oblazioni e nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia del contributo di costruzione.

Vista l'entità delle difformità è opportuno verificare attentamente anche il deposito strutturale per escludere inesattezze e/o altre problematiche che possano determinare poi problemi durante la sanatoria.

*Per quanto riguarda le suddette difformità rimane ferma l'applicazione di ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della attività urbanistica/edilizia e della disciplina di settore."*

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.**

#### **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:**

Il custode dichiara che l'immobile è libero. L'immobile risulta non occupato da circa dieci anni, E' consigliabile valutare lo stato di conservazione delle strutture murarie e di eventuali coibentazioni all'interno di esse.

Bologna li 19.2.2021

Atto firmato digitalmente  
Dal Notaio Dottor Viapiana Claudio

