



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **151/19** R.G.E.

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 14 settembre 2020 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio **Dott.ssa Clotilde La Rocca** e con successivo provvedimento del 22 settembre 2021 ha fissato all'uopo l'udienza del giorno **24 febbraio 2022**

Per il **lotto 1** alle **ore 10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **lotto 2** alle **ore 10.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **lotto 3** alle **ore 10.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il **lotto 4** alle **ore 11.00** 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 1 il prezzo base d'asta è di Euro 165.000,00;

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 260.000,00;

Per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 220.000,00;

Per il lotto 4 il prezzo base d'asta è di Euro 170.000,00;

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 IT07 I070 7202 4110 0000 0432 987

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 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. Flavia Barbato Tel. 051/0331955.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su appartamento al piano quarto di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, composto da: corridoio/disimpegno, soggiorno, cucinotto, tre vani, bagno, ripostiglio e balcone. Cantina al piano seminterrato. Sito nel Comune di Bologna, via Arno n. 19.

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 Bologna, Foglio 279:

o Map. 425 sub. 32, ZC 2, Cat. A/4, Cl. 2, vani 5,5, sup. cat. mq. 93 (escluse aree scoperte: mq. 92), RC € 355,06, via Arno n. 19, P S1-4.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o Nulla Osta P.G. 58963/1958 P.U.T. 15324/1958 del 01/10/1958 rilasciato il 07/12/1960 (Nuova costruzione);

o Autorizzazione all'abitabilità e usabilità P.G. 56481 del 29/08/1961 rilasciata il 18/12/1961.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano difformità relative a:*

- modifiche prospettiche delle finestre e dei balconi;

- diverso posizionamento delle murature dell'appartamento sia interne che di confine rispetto alle u.i adiacenti;

- assenza di una tramezzatura interna alla cantina.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria; i costi della regolarizzazione sono stimati pari ad € 6.000,00 circa, ogni onere deve intendersi a carico dell'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 19/02/2020 risulta che *“l'immobile è locato a *** con contratto ad uso abitativo **opponibile** alla procedura esecutiva poiché registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 1990 dell'anno 2018.*

La prima scadenza del contratto è prevista per il 31.01.2022 (con termine a sei mesi prima della scadenza per esercitare la disdetta). Tenuto conto, tra l'altro, che il canone è stato giudicato congruo dal CTU, che la conduttrice appare assolutamente regolare nei relativi pagamenti (come da prospetto bancario consegnato dal debitore) e che trattasi in ogni caso della prima scadenza di contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 c. 1 L. 431/98, lo scrivente non darà disdetta per finita locazione, salva diversa indicazione del G.E. Il bene è occupato da terzi, essendo prevista in contratto espressamente la sublocazione.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Flavia Barbato.

LOTTO N. 2



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare residenziale, composto da: corridoio, quattro vani, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone. Cantina al piano seminterrato.

Quota di 1/7 di ulteriore cantina al piano seminterrato, la cui superficie è in larga parte occupata dal vano ascensore. Sito nel Comune di Bologna, via Mengoli n. 3 (catastalmente n.5).

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 Bologna

Foglio 210

o Map. **87** sub. **13**, Cat. **A/3**, Cl. 2, vani 6,5, RC € 1.208,51, via Mengoli n. 5, P 2-S1.

Quota di comproprietà di **1/7**:

Foglio **210**

o Map. **87** sub. **41**, Cat. **C/2**, Cl. 3, mq. 20, RC € 90,90, via Pietro Mengoli n. 7, P S1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, afferma quanto segue: ***“Edificio soggetto a tutela di interesse documentale dagli strumenti urbanistici.***

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente l'unità immobiliare in oggetto: o Planimetria catastale di primo impianto scheda numero 1438342 del 21/12/1939.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano non corrispondenze relative in particolar modo alle bucaure di facciata.

Tali non corrispondenze rientrano nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abuso edilizio.”

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 19/02/2020 risulta che *“l'immobile è locato a **** con contratto ad uso abitativo **opponibile** alla procedura esecutiva poiché registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 6280 dell'anno 2016.*

La prima scadenza del contratto è prevista per il 14.11.2020 (con termine a sei mesi prima della scadenza per esercitare la disdetta). Tenuto conto, tra l'altro, che il canone è stato giudicato congruo dal CTU, che la conduttrice appare assolutamente regolare nei relativi pagamenti (come da prospetto bancario consegnato dal debitore), che trattasi della prima scadenza e che in ogni caso è presente in contratto una espressa clausola di rinuncia del locatore ad esercitare disdetta alla prima scadenza “ai sensi dell'art. 3, comma 1, legge 9/12/1998 n. 431 onde per cui alla scadenza del quarto anno il contratto si rinnoverà automaticamente



sino alla data del 14/11/2024”, lo scrivente non darà disdetta per finita locazione, salva diversa indicazione del G.E. Il bene è occupato da terzi, essendo prevista in contratto espressamente la sublocazione.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Flavia Barbato.

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, composto da: corridoio, cucina, due camere, bagno e balcone. Cantina al piano interrato. Sito nel Comune di Bologna, via Morandi n. 4.

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 Bologna, foglio **200**:

o Map. **445** sub. **14**, Cat. **A/4**, Cl. 3, vani 4,5, sup. cat. mq. 90 (escluse aree scoperte mq. 89), RC € 418,33, via Morandi n. 4, P S1-2.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o Nulla Osta P.G. 1992/1928 P.U.T. 268/1928 del 15/02/1928 (alzamento e riattamento fabbricato);

o Autorizzazione Edilizia a sanatoria P.G. 24568/86 del 22/03/1986 rilasciata il 15/11/1996 (condono).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: **“Bene culturale oggetto di vincolo apposto ai sensi della L. 1089/39 con atto del 16/11/1951 trascritto il 19/12/1951 n. 12291/9998 e con ulteriori atti del 22/02/1952 e 22/03/1952 trascritti il 04/04/1952 dal n. 3511/1923 al n. 3520/2932.**

Si segnala che al citato condono P.G. 24568/86 del 22/03/1986 non è allegato atto autorizzativo rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio e pertanto il titolo abilitativo non può ritenersi efficace.

Le opere citate nel condono devono necessariamente essere sottoposte a richiesta di autorizzazione della Soprintendenza oppure, in caso di responso negativo, si deve provvedere alla remissione in pristino come da stato legittimo precedente. Ai fini della presente valutazione, i costi per la regolarizzazione dell'immobile fanno riferimento alla condizione economicamente più sfavorevole, ovvero alla remissione in pristino, e sono stimati pari ad € 10.000,00 circa. Ogni onere deve intendersi a carico 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 19/02/2020 risulta che *“immobile è non abitato e in cui sono presenti minimi arredi.”*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Flavia Barbato.

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su appartamento al piano terzo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, composto da: corridoio, cucina, tre camere, bagno, balcone e ripostiglio con accesso dal balcone. Cantina al piano interrato. Sito nel Comune di Bologna, via Matteotti n. 24.

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 Bologna, **Foglio 114:**

o Map. **160** sub. **49**, Cat. **A/2**, Cl. 2, vani 5, sup. cat. mq. 91 (escluse aree scoperte mq. 91), RC € 1.032,91, via Matteotti n. 24, P 3-S1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, attesta quanto segue: ***“Edificio soggetto a tutela di interesse documentale dagli strumenti urbanistici.***

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente l'unità immobiliare in oggetto:

o Planimetria catastale di primo impianto scheda numero 11868295 dell'Ottobre 1940;

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano difformità relative alla diversa disposizione delle aperture interne.

Dette difformità possono essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria. I costi per la regolarizzazione sono stimati pari ad € 5.000,00 circa; ogni onere deve intendersi interamente a carico dell'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 **“E”**.

CONFORMITÀ 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 30 aprile 2021 risulta che: *“il Custode ha intimato disdetta per finita locazione alla scadenza contrattuale del 31.10.2020, pertanto il contratto non si è rinnovato. Prima della scadenza contrattuale la conduttrice ha liberato spontaneamente l’immobile, all’interno del quale risultano presenti pochi beni mobili, le chiavi sono in possesso del Custode.”*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Flavia Barbato.

Bologna lì 19 novembre 2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Clotilde La Rocca

