



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **308/19** R.G.E.

Promossa da:

UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Ilaria Montanari**, con studio in Via Barberia n.22 Bologna,  
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 settembre 2020 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 15 gennaio 2021;

- vista la diserzione avutasi in data 11 novembre 2021,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno **5 maggio 2022**

#### **per il lotto unico ad ore 11.00**

presso la sede del Tribunale di Bologna "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;**

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 25.500,00;**

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 EMIL BANCA, Via d'Azeglio n. 59 Bologna,**

**IBAN IT71 M070 7202 4110 0000 0432 705**

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) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- 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.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) 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°.

10) 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.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Marco Landucci cel. 3517629335**



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Piena proprietà di una porzione di fabbricato posta nel **Comune di Vergato**, frazione di Tolè, in Via Basabue n.11, costituita da un **appartamento** al piano primo, senza ascensore, con ambienti parzialmente allo stato grezzo per lavori di manutenzione non conclusi. L'appartamento è composto da: soggiorno con balcone, due camere, bagno (allo stato grezzo privo di sanitari) e disimpegno, per una superficie lorda complessiva di ca. 69mq (di cui 5mq di balcone); completa il bene una **cantina** al piano terra”.*

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 Vergato

**Foglio 6, con il mappale:**

- **404, sub. 2**, VIA BASABUE n. 11, piano: T-1, Cat. **A/3**, Classe 2, 4 vani, Superficie Catastale totale: 64 mq., Totale Escluse Aree Scoperte: 62 mq., Rendita Catastale Euro 299,55.

### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Alessio Curci per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza di costruzione concessa in data 15/06/1968** di cui alla domanda al prot. n° 608 per *“costruire un fabbricato urbano in via Basabue in Tole”*;
- **Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 01/10/1969** di cui alla domanda prot. n. 2955 del 04/09/1969;
- **Concessione in Sanatoria n.10 rilasciata in data 16/05/2014** di cui alla domanda del 12/11/1985 e **costituente certificato di abitabilità**; (esclusivo per la cantina).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo il bene è risultato occupato con arredi e lavori edili in corso, pertanto non facilmente rilevabile.*

*Si precisa che le opere abusive oggetto della Concessione a Sanatoria n.10 rilasciata in data 16/05/2014 "si riferiscono ad unità immobiliare ... piano cantine" e che " le opere abusive ... sono relative a modifiche stetiche alla finestra della cantina con lievi modifiche interne": da quanto dichiarato emerge che risultano escluse le opere eventualmente difformi eseguite per l'appartamento sito al piano primo. L'elaborato grafico allegato al titolo in sanatoria risulta privo di quote planimetriche e pertanto la conformità è stata verificata sugli elaborati grafici costituenti la Licenza di costruzione originaria a cui è seguita l'autorizzazione all'abitabilità. Si specifica che in tale licenza al piano primo era prevista un'unica unità immobiliare (in contrasto con quanto rilevabile e con quanto rappresentato nella sanatoria del 1985 ovvero due appartamenti al piano primo) e che l'elaborato grafico è sprovvisto di informazioni dimensionali per gli infissi interni ed esterni.*

*Nel confronto fra lo stato legittimo (Licenza di costruzione concessa in data 15/06/1968 per l'appartamento e Concessione in sanatoria N.10 rilasciata in data 16/05/2014 per la cantina) e lo stato rilevato, sono emerse alcune difformità riconducibili presumibilmente alla successiva realizzazione di interventi e/o al mancato aggiornamento degli elaborati, in alcuni casi relative all'intero fabbricato.*

*Premesso quanto riportato, le difformità principali sono le seguenti:*

*APPARTAMENTO (Licenza di costruzione concessa in data 15/06/1968)*



- *Diversa conformazione planimetrica del piano rispetto al titolo originario (2 appartamenti rilevati a dispetto di 1 rappresentato): così come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vergato risulta assente il titolo edilizio attestante il frazionamento dell'unità immobiliare originaria; tale diversa conformazione ha comportato la realizzazione di muro divisorio tra appartamenti e la realizzazione di nuovo accesso su vano scala;*
- *Larghezza della camera secondaria pari a 2.90m anziché 2.60m (quota rilevabile nel titolo edilizio originario). La maggiore dimensione interna comporta una maggiore larghezza dell'intero corpo di fabbrica di circa 30cm; diverso posizionamento per il divisorio tra camera secondaria e ingresso e tra questo e il bagno;*
- *Rilevata presenza di cavedio nel vano soggiorno-pranzo; mancata rappresentazione di trave in ingresso;*
- *Maggiori dimensioni del balcone e conseguente maggiore superficie calpestabile accessoria.*

*La diversa dimensione del corpo di fabbrica rende non oggettiva una valutazione sulle eventuali difformità relative a posizione di finestre e porte interne, del posizionamento del muro divisorio con il vano scala così come eventuali differenti quote altimetriche di piano eventualmente legate a difformità relative all'intero fabbricato (verifica a carico del futuro acquirente).*

*CANTINA (Concessione in sanatoria N.10 rilasciata in data 16/05/2014)*

• *L'ultimo atto di vendita (del \*\*\* a firma del notaio \*\*\* di \*\*\* rep \*\*\* trascritto il \*\*\* ai n. \*\*\*) assegnava, oltre all'appartamento, una cantina "in ragione di una metà indivisa": la cantina, alla data della compravendita, era raffigurata con una superficie che contemplava i due vani ad oggi rilevabili, in quanto priva della divisione interna che ha definito la conformazione planimetrica attuale. Non si rileva nessuna sostanziale difformità rispetto alla concessione a sanatoria n. 10 del 1985 che riporta il muro di divisione di cui sopra. Si precisa però che l'elaborato risulta privo di quote e che pertanto ci si limita a un'analisi visiva, qualitativa e limitata alla sola porzione visionata.*

*Si evidenzia che risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la regolarizzazione amministrativa delle sopracitate difformità con adeguata pratica edilizia che, allo stato attuale, risulta essere una SCIA a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i, la quale prevede il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia e comunque non inferiore a 2.000,00 euro, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, eventuali oneri legati alle difformità riscontrate (vedasi eventuale maggiore superficie del balcone e dimensione/superficie del fabbricato), oltre alle spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione tecnica asseverata necessaria a corredo della pratica (vedasi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di competenza sismica per eventuali interventi che possano incidere sul comportamento strutturale del fabbricato, quanto di competenza impiantistica/energetica o per l'ottenimento di pareri dagli uffici competenti), da parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 3.000,00 ai € 7.000,00.*

*Secondo quanto indicato nella L.R. 23/2004 "la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere".*

*L'elaborato allegato alla perizia rappresenta le principali difformità riscontrate; si specifica che rimane comunque in carico all'aggiudicatario la corretta rappresentazione dello stato di fatto, delle eventuali difformità e la regolarizzazione dell'immobile.*

*Il titolo edilizio a sanatoria dovrà prevedere anche il completamento degli interventi iniziati e non conclusi (se eccedenti la manutenzione ordinaria) e la presentazione di tutta la documentazione necessaria per la chiusura del procedimento (eventuali ulteriori interventi saranno oggetto di specifica progettazione redatta da tecnico incaricato dalla futura proprietà).*

*Quanto riportato non esclude la possibilità per il futuro acquirente di dover partecipare, anche da un punto*



*di vista economico, ad una eventuale sanatoria (edilizia e sismica), per la regolarizzazione urbanistica edilizia del fabbricato.*

*È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile (con eventuale ripristino dello stato legittimo, qualora risulti possibile) e la sanatoria con pagamento di oblazione e presentazione di documentazione tecnica asseverata in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, a seguito di accertamento di tutte le difformità riscontrate, anche non incluse nel precedente elenco, oltre all'eventuale richiesta di nuovo certificato di conformità edilizia e agibilità.*

*Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene."*

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:**

Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. *"vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione, ritenute le condotte del debitore in contrasto con i vincoli che la legge pone a suo carico dispone la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Marco Landucci.

Bologna lì 31/12/2021

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Ilaria Montanari



TITOLO DIGITALE MONT Io sottoscritta Dott. Ilaria Montanari

Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile

di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto in-

formatico conforme all'originale del documento firmato digi-

talmente, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82

F.to Ilaria Montanari - Notaio

Bologna, 31 dicembre 2021

