



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **178/2022** R.G.E.

Promossa da:

UNIPOLREC S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 4 dicembre 2023 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Baldassari Selene**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**14 maggio 2024**

**Per il lotto uno alle ore 10.20**

**Per il lotto due alle ore 10.30**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto uno il prezzo base d'asta è di € 53.000,00**

**Per il lotto due il prezzo base d'asta è di € 190.000,00**

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** **IT51 K070 7202 4110 0000 0735 561** -

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. Gabriella Di Martino tel 051/6440604 cell. 3337774291.**

**LOTTO 1**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 3 novembre 2023)

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato residenziale situato nel territorio urbanizzato del Comune di Vergato (BO), più precisamente in via Fornaci 237.

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:

N	DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	PARTI-CELLA	SU B	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST-ENZA	RENDITA	
1	48	165	3		A/3	2	5 vani	Euro 374,43	VARIAZIONE del 09/11/2015

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Valentina Caivano, 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. Valentina Caivano 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 (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **Nulla osta per esecuzione di lavori edili, pratica n. 671/66** rilasciato il 04/01/1967.
2. **Autorizzazione di abitabilità, pratica n. 3198** del 30/09/1967 a seguito di domanda del 20/09/1967. In data 25/09/1967 l'immobile è stato oggetto di visita con annessi verbali di ispezione da parte sia dell'ufficio sanitario sia dell'ufficio tecnico.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.*

*Si sono rilevate difformità che richiedono una pratica a sanatoria in particolare per modifiche dimensionali superiori al 2%, oltre a lievi modifiche interne. Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare dette difformità.”*

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 perito risulta che l'immobile è libero.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Gabriella Di Martino**.

#### **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 3 novembre 2023)

Trattasi di un capannone con un piano fuori terra area cortiliva esclusiva in via Berleda n. 596, Vergato (BO).

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:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	MICR O ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
1		55	112				C/3	3	608 mq	Euro 1.601,43	VARIAZIONE del 09/11/2015

Catasto Terreni del Comune di Vergato:

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (M2)			REDDITO	
							Ha	Are	Ca	Domin.	Agrario
1	55	112		-	ENTE URBANO		33	90			

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Valentina Caivano, 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. Valentina Caivano 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:

1. **Concessione Edilizia n. 199/1994 Prot. 6021 del 02/06/1994 rilasciata il 04/11/1994**, per la costruzione di un fabbricato artigianale;
2. **Variante essenziale n. 2518 del 07/03/1998 rilasciata il 08/04/1998**, per opere eseguite in difformità alla



Concessione edilizia n. 199 del 04/11/1994, opere soggette a richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85;

3. **Abitabilità** prot. **7629/1998** richiesta in data 15/07/1998:

- il settore urbanistica del Comune di Vergato con prot. 9286 del 04/09/1998 richiede integrazione di documentazione consistente nel *certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio*;
- la documentazione di fine lavori per opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso viene protocollata in data 29/09/1998;
- il collaudo statico per opere in cemento armato e cemento armato precompresso e metalliche viene protocollato in data 27/10/1998.

In considerazione dell'art. 4 del DPR 425/94 i termini per il rilascio dell'abitabilità risultano trascorsi pertanto si ha **abitabilità per silenzio assenso** non avendo trovato il rilascio della stessa dall'autorità competente all'interno del fascicolo.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.*

*Si sono rilevate difformità ricadenti nella variazione prospettica e pertanto assoggettati a SCIA a Sanatoria (vedasi elaborati di confronto allegati), inoltre si evidenzia la realizzazione di una scala in legno che permette l'accesso al vano soprastante gli uffici con aumento della superficie utile entro sagoma, oltre alla diversa distribuzione degli spazi tra uffici e zona di lavorazione. Nella zona produzione è stato realizzato, illegittimamente, un soppalco in legno autoportante (non ancorato alla struttura in cemento armato) per l'accatastamento del materiale, risulta però inagibile in quanto la scala di accesso non è posta in sicurezza. Per poter sanare tali difformità è necessaria una pratica di sanatoria o una pratica di ripristino delle opere all'ultimo titolo edilizio, tale procedura sarà a cura 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 di n. 2 Attestati 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” – “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 perito risulta che: *“Gli immobili al momento del sopralluogo da me effettuato in data 10 ottobre 2023 risultavano occupati dall'attività di artigianato del Sig. \*\*\*\*”.*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Gabriella Di Martino.**

Bologna li 21 dicembre 2023

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Baldassari Selene

