TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **146/2017** R.G.E.

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott. Bersani Iacopo,**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 31/10/2019 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.
- vista la diserzione avutasi in data 1° febbraio 2024,

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

4 giugno 2024

per il lotto unico ad ore 10.45

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 151.000,00**

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 BANCA BPER, via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN IT18D0538702426000035075821

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.

Firmato Da: IACOPO BERSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5276

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.

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 l'Avv. SPIGA ELISA Cell. 347/3263025.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di un complesso immobiliare di valore storico, costituito da complessivi quattro corpi di fabbrica inseriti all'interno di un'area di terreno di proprietà esclusiva. Il lotto è stato oggetto di una pratica di

Firmato Da: IACOPO BERSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5276

ristrutturazione e di restauro conservativo, NON ancora ultimata, che avrebbe dovuto portare alla realizzazione di un residence di lusso costituito da più immobili, tra appartamenti e studi professionali.
Gli immobili sono posti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), località San Matteo della Decima, via Fontana civici 11- 12 -13 - 14, con accesso pedonale e carrabile dalla Via Levratica."
Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.
Il perito precisa "*Si ribadisce che il complesso immobiliare risulta sottoposto ai vincoli del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:
Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) al Foglio **39 coi seguenti Mappali e Subalterni:**
- Map. **106**, Cat. B/7, Classe 1, Consistenza 440 mq, Superficie Catastale totale 98 mq., Rendita Euro 318,14, Via Fontana n. 11, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 4**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 177,14, Via Fontana n. 11, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 5**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 15 vani, Superficie Catastale totale 474 mq. (totale escluse aree scoperte 474 mq.), Rendita Euro 759,19, Via Fontana n. 11, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 6**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale totale 309 mq. (totale escluse aree scoperte 309 mq.), Rendita Euro 480,82, Via Fontana n. 11, Piano T-1;
- Map. **107**, **Sub. 7**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale totale 191 mq. (totale escluse aree scoperte 191 mq.), Rendita Euro 354,29,- Via Fontana n. 11, Piano T-1;
- Map. **107**, **Sub. 8**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 18 vani, Superficie Catastale totale 505 mq. (totale escluse aree scoperte 505 mq.), Rendita Euro 911,03, Via Fontana n. 11, Piano 1;
- Map. **107**, **Sub. 9**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 13 vani, Superficie Catastale totale 402 mq. (totale escluse aree scoperte 402 mq.), Rendita Euro 657,97, Via Fontana n. 11, Piano 1;
- Map. **107**, **Sub. 10**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 134 mq. (totale escluse aree scoperte 134 mq.), Rendita Euro 253,06, Via Fontana n. 11, Piano 1;
- Map. **107**, **Sub. 12**, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 48 mq, Superficie Catastale totale 60 mq., Rendita Euro 158,66, Via Fontana n. 12/A, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 13**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 66 mq, Superficie Catastale totale 75 mq., Rendita Euro 323,82, Via Fontana n. 12/B, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 14**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 81 mq, Superficie Catastale totale 91 mq., Rendita Euro 397,41, Via Fontana n. 12/C, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 15**, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale totale 60 mq., Rendita Euro 155,35, Via Fontana n. 12/D, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 16**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 303 mq, Superficie Catastale totale 299 mq., Rendita Euro 1.486,62, Via Fontana n. 12/E, Piano T-1;
- Map. **107**, **Sub. 17**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale totale 244 mq. (totale Escluse aree scoperte 244 mq.), Rendita Euro 480,82, Via Fontana n. 13, Piano T-1-2;
- Map. **107**, **Sub. 19**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 43 mq, Superficie Catastale totale 51 mq., Rendita Euro 210,97, Via Fontana n. 14/A, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 20**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale totale 33 mq., Rendita Euro 132,47, Via Fontana n. 14/B, Piano T;
- Map. **107**, Sub. **21**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 190 mq, Superficie Catastale totale 203 mq., Rendita Euro 932,20, Via Fontana n. 11/C, Piano T;
- Map. **107,** Ente Urbano, Ha. 1.07.21 (ENTE URBANO)

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) al **Foglio 39 coi seguenti Mappali:**
- Map. **34**, Prato, Classe 1, Superficie Are 10.21, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 3,80, Reddito Agrario Euro 2,64;
- Map. **35**, Seminativo, Classe 2, Superficie Are 21.88, Deduz. BC1C - Reddito Dominicale Euro 21,70, Reddito Agrario Euro 14,69;

Firmato Da: IACOPO BERSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5276

- Map. **36**, Prato, Classe 1, Superficie Are 16.06;- Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 5,97, Reddito Agrario Euro 4,15;
- Map. **129**, Seminativo, Classe 1, Superficie Are 11.17, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 13,96, Reddito Agrario Euro 8,36;
- Map. **131**, Seminativo, Classe 1, Superficie Are 14.80, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 18,50, Reddito Agrario Euro 11,08;
- Map. **133**, Seminativo, Classe 1, Superficie Are 10.83, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 13,54, Reddito Agrario Euro 8,11;
- Map. **135**, Seminativo, Classe 1, Superficie Are 04.94, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 6,17, Reddito Agrario Euro 3,70;
- Map. **137**, Seminativo, Classe 1, Superficie Are 03.52, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 4,40, Reddito Agrario Euro 2,64;
- Map. **139**, Seminativo, Classe 1, Superficie Are 84.82, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 106,01, Reddito Agrario Euro 63,52;
- Map. **141**, Seminativo, Classe 1, Superficie Are 44.65, Deduz. BC1C, Reddito Dominicale Euro 55,80, Reddito Agrario Euro 33,44;

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Mariopaolo D'Errico per gli immobili oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato che vede le sue prime rappresentazioni già nel XVII° secolo, agli atti del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
- Concessione Edilizia tramite DIA del 27/09/2005, P.G N. 37378 (richiesta protocollata al N. 488/05) per il restauro del complesso immobiliare denominato "Villa Fontana" (decaduto per mancanza di comunicazione di inizio lavori);
- Concessione Edilizia tramite DIA del 26/04/2007, P.G N. 18946 (richiesta protocollata al N. 248/07) per il restauro del complesso immobiliare denominato "Villa Fontana";
- Inizio Lavori del 01/10/2007 comunicato in data 28/09/2007 con Prot. n. 45481;
- Richiesta di Proroga dei termini di ultimazione lavori presentata il 02/07/2010 al Prot. n. 31611/10 e del 23/02/2010 al Prot. n. 8432, concessa dall'Amministrazione Comunale fino al 01/10/2012;
- Ordinanza n. 2 del 16/01/2015 emessa per irrogazione di sanzione pecuniaria per illecito edilizio riscontrato all'interno del complesso immobiliare: si riferisce alla modalità di intervento riscontrata sull'edificio denominato D "Stalla" che fu di demolizione e ricostruzione, anziché di restauro:
ammenda commisurata in complessivi 10.000,00 €.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Si segnala innanzitutto che l'intervento edilizio che riguarda tutti gli edifici non è ancora stato ultimato e gli stabili si trovano ancora in uno stato equiparabile al grezzo. Inoltre, da quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo vi sono diverse difformità interne nella disposizione dei vani, ma risultano rispettate le posizioni dei vani scala, degli ascensori e delle principali strutture portanti, infine si sono rilevate alcune discrepanze nel posizionamento delle aperture esterne.*

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate difformità interne ed esterne ai fabbricati.

Viste le difformità riscontrate, si ritiene di indicare quale atto di regolarizzazione l'effettuazione di "sanatoria" ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.23/2004 "accertamento di conformità", così come modificata dalla L.R. n.15/2013, mediante la presentazione pratica edilizia (SCIA o PDC) che comporta, oltre il pagamento dei diritti di segreteria, il pagamento di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione e comunque non inferiore a € 2.000,00, fatte salve le altre verifiche di rispondenza degli immobili alla vigente normativa urbanistica, sismica ed igienico-sanitaria.

Il contributo di costruzione ed un'eventuale altra metodologia per la regolarizzazione degli immobili saranno valutate dall'aggiudicatario con l'ausilio di un tecnico di propria fiducia e condivisa con gli Uffici Comunali competenti.

Conseguentemente si dovrà procedere poi al deposito dell'aggiornamento dell'Abitabilità ed Agibilità, mediante la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Abitabilità ed infine provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si ribadisce che il complesso immobiliare risulta sottoposto ai vincoli del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per la presentazione della documentazione per

Firmato Da: IACOPO BERSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5276

l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria e della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità presso lo Sportello Edilizia del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)nonché degli oneri e delle spese per la presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bologna, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.P.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.*"***
Ai sensi della vigente normativa edilizia gli immobili oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenziano alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:
Gli immobili vengono venduti senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:
Dalla relazione del perito risulta che il complesso immobiliare è nella piena disponibilità della Curatela.

Calderara di Reno (BO), lì 12 febbraio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Bersani Iacopo

Io sottoscritto Iacopo Bersani, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in Calderara di Reno, quale professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 146/2017 R.G.E., lotto unico Tribunale di Bologna, ai sensi del comma 9 bis dell'art. 16 bis del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179 convertito con modificazioni dell'art. 1 comma 1 della L. 17 dicembre 2012 n. 221 e s.m.i., attesto che la presente copia analogica, esente da imposta di bollo ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, redatta su supporto cartaceo composta da 3 (tre) fogli per 5 (cinque) facciate scritte, estratta con modalità telematiche, è conforme al corrispondente atto di me Notaio, quale ausiliario del Giudice, contenuto nel relativo fascicolo informatico.
Calderara di Reno (BO), dodici febbraio duemilaventiquattro.

Firmato Da: IACOPO BERSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5276