



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **211/2022** R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA S.p.A.

Contro:

Indicazione omessa: D.lg. 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma 10.

Vista l'ordinanza *ex art.* 569 c.p.c. emessa in data 14 settembre 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 dottor **Roberto Moscatiello**, fissa in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

25 giugno 2024

per il **LOTTO UNICO** alle ore **10:00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita sala sita in **piazzetta Prendiparte n. 2 a Bologna**.

L'alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senz'incanto disciplinata dagli artt. 570 e seguenti c.p.c.

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 voltura dei beni alienati.

2) Il **prezzo base d'asta**, come da ordinanza, per il **LOTTO UNICO** è di euro **1.900.000,00**.

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00 euro;
- euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 euro e fino a 300.000,00 euro;
- euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 euro e fino a 650.000,00 euro;
- euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00 euro.

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 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta d'effettuato pagamento sul conto corrente presso l'**EMILBANCA - via D'Azeglio n. 59**

Bologna, IBAN

: IT64 D070 7202 4110 0000 0729 779

D'una somma pari al **20% del prezzo da lui proposto**, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senz'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 a 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 del lotto messo in vendita saranno soggetti all'imposta di registro o all'I.V.A. 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 a una fotocopia del documento d'identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente a una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia prescelto;
- in caso d'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 e i poteri conferiti all'offerente in udienza.



8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572, comma 3, c.p.c, **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta d'una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il notaio delegato, sentiti i creditori e il CTU presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione; al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide, si procederà a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari *ex artt. 571 e 572, comma 3, c.p.c.* Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità d'individuare il miglior offerente, il notaio 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 notaio delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale s'avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione s'avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senz'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 a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso e, in particolare, alla sua registrazione, trascrizione e voltura.

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 avv. FRANCESCO MERCURI (tel. 051/331210).

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 11 maggio 2023)

*“Porzione di palazzo storico nel centro di Bologna, **vincolato dalle Belle Arti**, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, primo, e secondo, con cantina pertinenziale al piano interrato. La proprietà residenziale si trova all'interno di uno dei palazzi quattrocenteschi più noti e meglio conservati del capoluogo emiliano. L'ingresso, indipendente, è collocato al piano terra, ed è accessibile da una corte comune del palazzo ad altre unità immobiliari. All'interno una scalinata conduce al primo dei piani disponibili in cui trovano spazio un confortevole atrio, tre camere da letto con soffitti affrescati, di cui due con soppalchi, un ampio soggiorno con soffitto a volta, una grande sala da pranzo con soffitto a cassettoni, un disimpegno, un ripostiglio, la cucina, una grande stanza catastalmente destinata a sala giochi con soppalchi a più livelli e cinque bagni. Al secondo piano troviamo un'ampia mansarda che potrebbe essere separata dal resto dell'abitazione per ottenere un appartamento autonomo, dotata di un grande bagno, luminosa, caratterizzata da suggestive travi a vista con affacci su monumenti storici. Collegato alla mansarda è inoltre presente un vano tecnico a destinazione Centrale Termica. Il tutto sito nel Comune di Bologna in via Cesare Battisti n. 23”.*

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 e 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, regolamento condominiale e con tutti i patti e condizioni risultanti:

- a) dal titolo di provenienza (depositato nel fascicolo della procedura e che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto);
- b) dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio dottor Roberto Quaranta il 20 maggio 1988 rep. 19776, registrata a Bologna - Atti Privati il 9 giugno 1988 al n. 756 e ivi trascritta il 26 maggio 1988 all'art. 10903;



c) dall'atto ricevuto dal notaio dottor Cesare Natali il 22 dicembre 1986 rep. 7850, registrato a Bologna – Atti Pubblici il 12 gennaio 1987 al n. 2156 e ivi trascritto il 16 gennaio 1987 all'art. 2131.

Si dà atto, secondo quanto risulta dal citato titolo di provenienza, che il citato atto C. Natali *“stabiliva il diritto al posto auto nel cortile comune e la porzione del corridoio di cantina antistante il vano annesso all'immobile oggetto del presente atto”*. Al riguardo, si dà anche atto, secondo quanto risulta dalla perizia estimativa redatta perito stimatore geom. GUARINO LIMONI e depositata nel fascicolo della procedura, che *“Preme evidenziare, in merito al citato diritto di posto auto, che nel cortile interno non vi sono spazi censiti catastalmente a posti auto. Il sottoscritto può però confermare che detta corte viene in parte utilizzata per il parcheggio di auto e, uno tra questi, gli spazi per le auto, in relazione alle dichiarazioni ricevute, è utilizzato dagli occupanti l'appartamento in oggetto”*. Si ripete, con riferimento al detto richiamato *“diritto al posto auto nel cortile comune”* e alla detta richiamata *“porzione del corridoio di cantina antistante il vano annesso all'immobile oggetto del presente atto”*, che l'immobile in oggetto verrà trasferito con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, **se e in quanto legalmente esistenti**, senz'alcuna garanzia al riguardo.

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore geom. GUARINO LIMONI nella perizia estimativa, *“Come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione si evidenzia che l'edificio in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, denominato Palazzo Felicini-Calda, è vincolato ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, trascritto il 22 settembre 1994 al n. particolare 15648, nonché ai sensi del successivo D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Inoltre, ai sensi degli artt. 10 (comma 3, lettera a), 13 (comma 1) e 128 del Decreto Legislativo 42/2004, è dichiarato di interesse particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni. Tale Decreto avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo”*.

Si dà atto che, essendo l'immobile sottoposto ai vincoli di cui al D.lg. 22 gennaio 2004, n. 42 e alla normativa previgente (impressi inizialmente con decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 2 dicembre 1922 e successivamente con provvedimento del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia del 18 ottobre 201, n. 2865, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Provinciale di Bologna - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 23 dicembre 32357 all'art. 32357 e in rettifica il 21 febbraio 2014 all'art. 4619):

a) il futuro decreto di trasferimento, unitamente alla denuncia di cui all'art. 59 del D.lg. 22 gennaio 2004, n. 42, verrà notificato al Ministero competente entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data d'emissione del decreto di trasferimento al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione spettante allo stesso Ministero competente (o agli altri Enti interessati), diritto da esercitarsi, a norma degli artt. 60 e 61 del D.lg. 22 gennaio 2004, n. 42, nel termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della denuncia prevista dall'art. 59 del D.lg. 22 gennaio 2004, n. 42;

b) il futuro decreto di trasferimento sarà quindi, sottoposto alla condizione legale sospensiva di cui all'art. 61, comma 4, del D.lg. 22 gennaio 2004, n. 42 del mancato esercizio del diritto di prelazione nei termini di legge da parte degli Enti aventi diritto;

c) in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, il trasferimento sarà privo d'efficacia e sarà vietato effettuare la consegna dell'immobile "vincolato".

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Bologna**

Foglio **200**

Mappale **32**, subalterno **56**, via Cesare Battisti n. 23, P-1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 12,5, R.C.E. 2.582,28;

Mappale **32**, subalterno **57**, via Cesare Battisti n. 23, P-S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 35, R.C.E. 138,31.

L'appartamento confina con via Cesare Battisti, vicolo dei Felicini, ragioni CALDA e ragioni MUSIANI, salvo altri; la cantina confina con porzioni condominiali e altre proprietà, salvo altri.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa redatta del perito stimatore geom. GUARINO LIMONI, depositata nel fascicolo della procedura, "*Si precisa che:*

- *nella visura catastale manca l'indicazione del piano terra dove è collocato l'ingresso dell'appartamento, pertanto la visura dovrà essere aggiornata al fine dell'inserimento del livello suddetto;*
- *nel sottotetto dell'appartamento sono stati eseguiti interventi interni e sulla copertura (lucernai) realizzati in assenza di titolo abilitativo che, nel caso siano sanabili, possano comportare una diversa consistenza e necessitano di un aggiornamento della relativa rappresentazione grafica catastale. **Il tutto a cure e spese dell'aggiudicatario**".*



Pertanto, le planimetrie catastali non sono perfettamente corrispondenti allo stato rilevato; sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore geom. GUARINO LIMONI nella perizia estimativa depositata nel fascicolo della procedura, per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte d'un **fabbricato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967**, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia a sanatoria, con relativa autorizzazione all'uso, rilasciata dal Comune di Bologna il 17 dicembre 1998 su domanda presentata il 31 dicembre 1986 P.G. n. 114608/1986;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bologna il 6 febbraio 1989 su domanda presentata il 30 maggio 1988 P.G. n. 25468/1988.

Non sono stati rintracciati documenti di fine lavori con relative idoneità all'uso/agibilità.

Si dà atto, secondo quanto risulta dalla perizia estimativa depositata nel fascicolo della procedura, che *“Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato è emerso che:*

1. Il piano terra è risultato conforme allo stato licenziato

2. Al primo piano sono state rilevate le seguenti difformità

- *La scala che conduce al soppalco della camera da letto con annesso bagno ha una forma leggermente differente rispetto a quanto rappresentato graficamente nell'elaborato grafico licenziato. Anche la nicchia della porzione di parete del bagno annesso alla camera, in confine con la stessa camera da letto, quella che insiste sopra alla vasca, è rappresentata diversamente da come è stata realizzata.*
- *Nella camera da letto con la scala a chiocciola è presente una sporgenza dalla parete in confine tra la stessa camera e il soggiorno non rappresentata graficamente nell'elaborato grafico licenziato. Sempre in questa camera la rappresentazione grafica dell'angolo a lato sinistro della finestra non è conforme in quanto è riportato uno spigolo verticale retto mentre in realtà è presente un raccordo curvilineo tra le pareti.*
- *Errate rappresentazioni grafiche anche di due angoli tra pareti ortogonali del soggiorno. Sono rappresentati graficamente angoli retti mentre sono presenti raccordi curvilinei tra le pareti.*



- *Nella cucina in muratura non sono rappresentate due piccole pareti laterali di un armadio a muro e una nicchia nella parete in confine con il soggiorno.*
- *L'accesso al vano destinato ad uso "gioco-hobby" è graficamente rappresentato da un passaggio dal disimpegno tra cucina e sala pranzo. In realtà avviene direttamente dalla sala pranzo. Nel passaggio non utilizzato è stato realizzato un ripostiglio.*
- *Nella parete che divide il vano "gioco-hobby" dal guardaroba è stata realizzata una apertura a finestra non riportata graficamente nel precedente edilizio.*
- *Nel vano "gioco-hobby", una specie di "torre" con altezza di circa m. 11,00, sono stati realizzati soppalchi a diverse altezze con rampe di scale per accedervi. Lo stato di fatto delle rampe e dei soppalchi è solo in parte conforme a quanto rappresentato graficamente nell'ultimo titolo edilizio.*
- *Nello stato di fatto dell'ambiente destinato a guardaroba non è presente una parete divisoria indicata nell'elaborato grafico del precedente edilizio.*
- *Nel ripostiglio accessibile dal disimpegno tra cucina e sala pranzo per mezzo di una ripida scala in legno è stata realizzata una parete divisoria non indicata nell'elaborato grafico dello stato licenziato.*

3. Al piano sottotetto sono state rilevate le seguenti difformità

- *Realizzazione abusiva di bagno con altezza utile media inferiore a quella consentita dalla L. R. 11/98 art. 2 comma 1 lettera a (minimo m. 2.20).*
- *Apertura non licenziata sulla copertura di due lucernai nell'ambiente del bagno realizzato abusivamente.*
- *Apertura non licenziata di tre finestre a parete.*
- *Differenze sugli spessori in alcuni punti delle pareti perimetrali.*
- *Differenza di quota fra lo stato licenziato e lo stato di fatto tra i due livelli della pavimentazione della mansarda. Lo stato licenziato indica 55 cm. di dislivello, quello rilevato è risultato di 62 cm.*

4. Al piano interrato la cantina è risultato sostanzialmente conforme

Al fine di regolarizzare le difformità sopra elencate occorre innanzitutto distinguere quelle al primo piano da quelle al secondo/sottotetto. Le prime possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria. Le seconde necessitano di approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna. Per quelle che eventualmente dovessero risultare non sanabili potrebbe essere imposto il ripristino allo stato legittimo o una pratica edilizia che preveda anche nuove opere al fine dell'adeguamento ai requisiti richiesti. Il tutto deve comunque essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.



Non è pertanto possibile attualmente determinare con precisione le azioni tecniche ed amministrative e l'ammontare delle relative spese per ottenere le necessarie regolarizzazioni.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di poter affermare che l'appartamento in oggetto non è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Di ciò se ne terrà conto nella stima dei beni".

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'attestato di prestazione energetica di cui al D.lg. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145/2013 (art. 1, commi 7 e 8), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese d'adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 16 ottobre 2023 risulta che il debitore esecutato è effettivamente rientrato in possesso dell'intero immobile, avendo l'occupante senza titolo d'una porzione dello stesso, dato disdetta nel giugno 2023.

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita *ex art. 569 c.p.c.*: *"L'avv. *** riferisce con la conferma del custode che il locatario ha dato disdetta del contratto inopponibile alla procedura"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode avv. FRANCESCO MERCURI.

Bologna, li 4 aprile 2024.

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Roberto Moscatiello

