



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **114/2021** R.G.E.

Promossa da:

UNIPOLREC S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 11 marzo 2024 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 Monica Cioffi**

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

2 LUGLIO 2024

per il lotto unico ad ore **11:45**

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

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 166.000,00

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

I	T	8	4	I	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	3	4	7	7	9	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.
- 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. Stefano Mantegazza Cell: 392.0657408.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di:

- Porzione di bifamiliare. Dalla corte esclusiva si accede ad un porticato e da qui ad un piccolo ingresso alla cui destra troviamo una camera. Entrando si trova una zona soggiorno che porta ad un disimpegno su cui affacciano due camere, due bagni e una cucina. Non è presente garage e sono presenti diverse difformità ed abusi.

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 19, Mappale 474, sub. 5, via Amilcare Bortolotti 15, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale: 124 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 124 mq; rendita catastale: € 1.162,03;

-Foglio 19, Mappale 748, via Amilcare Bortolotti 15, piano T, categoria F/1, consistenza 213 mq.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, attesta quanto segue: *“Non è quindi stato possibile reperire la Licenza Edilizia originale. La prima pratica reperita presso gli uffici comunali è la Concessione Edilizia a Sanatoria che condonava la parte retrostante dell'immobile, prot. 28415/86, del 24/02/1998.*

Successivamente a seguito di richiesta di lavori per una nuova costruzione è stato rilasciato un diniego di Concessione Edilizia prot. 102335 del 07/12/2000.

Il 31/01/2001 è stata rilasciata una Concessione Edilizia prot. 182067 per parziale demolizione e ricostruzione della parte retrostante dell'immobile. Tale concessione non è mai stata ritirata.

Il 03/07/2001 la proprietà presenta nuovamente la documentazione relativa alla concessione precedente, richiamando le tavole già depositate, chiedendo il rilascio di una nuova Concessione Edilizia che viene rilasciata con prot. 115183 il 31/07/2001.

Durante la realizzazione dei lavori, attraverso varie comunicazioni e sopralluoghi si è dato atto che l'intervento è stato realizzato senza la guida di un Direttore Lavori, in economia ed in parziale difformità al titolo rilasciato.

Il Comune di Bologna, il 15/10/2002, ha redatto il verbale 229/02, prot. 166520 nel quale dava atto della violazione alle norme urbanistico edilizie.

Il 31/03/2004 con prot. 66072 viene richiesta la legittimazione dei locali ad uso abitativo di cui alla Concessione precedente. Il 08/07/2008, a seguito della presentazione delle integrazioni richieste, viene rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria parziale, che di fatto legittima solo la parte anteriore dell'immobile, composta da soggiorno e due camere. Il motivo del diniego parziale è il parere non favorevole da parte di RFI all'ampliamento realizzato.

Il 01/06/2012 con prot. 134283, il Comune di Bologna emette una Ordinanza di remissione in pristino ex art. 34 DPR 380/01 per la parte di immobile non sanata.

Il 23/04/2014 con prot. 119029, il Comune di Bologna emette una Ordinanza di remissione in pristino coattiva da parte dell'Amministrazione Comunale.



Il 12/10/2017 con prot. 368620, prot. 284 della lettera, il Direttore del Settore Manutenzione comunica al Settore Edilizia che la demolizione non può essere effettuata in quanto comporterebbe “un pregiudizio sia statico che funzionale alla parte legittima dell’immobile”.

Il 05/03/2018 con prot. 96440, il Comune di Bologna emette una Ordinanza di pagamento di sanzione pecuniaria ex articolo 34 del DPR 380/2001.

Tale ordinanza non risulta all’oggi pagata.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l’immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

Rispetto alla planimetria allegata all’ultimo titolo edilizio risulta demolito il tramezzo di divisione tra camera e cucina. Vi sono inoltre alcune misure interne che differiscono, probabilmente per la realizzazione di contropareti interne; anche la dimensione di un infisso esterno e la rappresentazione in pianta del velux presente nel bagno risultano errate.

Esternamente è stato realizzato un ricovero attrezzi che dovrà essere rimosso in quanto non rispetta le distanze dai confini e le misure minime previste per l’attività edilizia libera.

Sentito telefonicamente il tecnico comunale questi riferisce che, saldando la sanzione pecuniaria di cui all’ordinanza del 05/03/2018 con prot. 96440, pari a poco meno di Euro 25.000, l’immobile verrebbe considerato legittimato e sanato da un punto di vista edilizio; fermo restando che, nell’ordinanza stessa, è espressamente indicato che tale legittimazione non riguarda eventuali altri vincoli gravanti l’immobile (in questo il caso parere non favorevole di RFI).

In data 10/03/2023, come richiesto, la scrivente inviava a mezzo PEC la richiesta di informazioni, corredata di foto e accenni urbanistici, a RFI con la richiesta di avere un parere in merito alla possibilità di rilasciare una deroga alla distanza tra ferrovia e fabbricato.

In questi mesi ci sono stati diversi scambi informali con il Capo Reparto del S.O. Ingegneria Patrimonio e Autorizzazioni di RFI attraverso i quali è emerso che sono in corso confronti sia con la sede centrale di RFI che con l’ufficio legale della stessa.

Nella richiesta è stato domandato a RFI sia di valutare il rilascio della deroga della distanza, corredata da tutti gli elaborati oggi richiesti, sia quali sarebbero state le azioni intraprese dalla stessa nel caso in cui fosse dato parere negativo (sanzioni, demolizione coatte, procedimenti amministrativi e/o penali, ...) così da poter dare un quadro complessivo della situazione.

In data 28/06/2023 RFI rispondeva “la scrivente ritiene possibile valutare una richiesta di annullamento del diniego in autotutela”.

Quindi, presentando la domanda sulla base della normativa ad oggi vigente e con gli allegati necessari, RFI potrebbe decidere di autorizzare la deroga, andando quindi a legittimare l’attuale immobile.

La legittimità di cui si parla è sempre riferita all’immobile rappresentato nelle pratiche edilizie depositate.

Le difformità individuate all’interno del fabbricato durante il sopralluogo, dovranno essere oggetto di apposita pratica in sanatoria.

La planimetria catastale riprende l’ultima planimetria legittima e quindi presenta le stesse difformità sopra riportate.

I costi relativi alla legittimazione dell’immobile e all’aggiornamento catastale, considerando le sanzioni pecuniarie e i costi tecnici, si possono stimare in Euro 35.000-40.000, e restano 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 perito l'immobile risulta libero.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Stefano Mantegazza.

Bologna li 4 aprile 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Monica Cioffi

