



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **188/2023** R.G.E.

Promossa da:

UNICREDIT SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 1° luglio 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. Panzera Alessandro**

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

**7 novembre 2024**

per il lotto unico

ad ore **12:00**

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 1.350.000,00**

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 IT29 F070 7202 4110 0000 0742 290**

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 29 maggio 2024)

L'immobile pignorato è composto da un **appartamento** al piano terra/rialzato e da **due ampie corti** circoscritte all'immobile suddivise da una rampa condominiale che accede all'interrato; il tutto è facente parte di un fabbricato signorile in condominio sito nel comune di **Bologna (BO), Viale Antonio Aldini n. 218.**

La proprietà comprende anche una porzione all'interrato ad uso **cantina-lavanderia** (riscaldata) collegata direttamente alla soprastante abitazione, nonché una piccola porzione di area di passaggio all'interrato, adiacente l'accesso alla lavanderia (sub catastale 87 e sub 86 parte).

Questa sorta di passaggio/area antistante l'accesso della lavanderia, è per l'appunto raggiungibile anche dalla lavanderia stessa mediante una porta blindata.

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.

**Si precisa che sugli immobili gravano le seguenti formalità:**

- in data 9 novembre 2017 al n. 33871 part. è stato trascritto fondo patrimoniale;
- in data 11 novembre 2022 al n. 41592 part. è stata trascritta domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, domanda che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati di **Bologna**

- Foglio **228**, Particella **13**, Subalterno **86** (abitazione con pertinenze) - zona censuaria 1° - Categoria **A/2** - Classe 3° - Consistenza 10,0 vani - superficie catastale mq.261 - Rendita Euro 2.427,35 - Viale Antonio Aldini n.218 piani S1-T;
- Foglio **228**, Particella **13**, Subalterno **87** (piccola area aperta al piano interrato) categoria **F/4**.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

Il perito stimatore precisa altresì: "**Si precisa che una porzione del piano interrato nel vano cantina per circa mt.3,70 x 0,70, non è di proprietà del debitore esecutato, bensì di un terzo soggetto persona fisica. Detta porzione è catastalmente individuata dal subalterno 85 (e quindi non soggetto a pignoramento).**

**La planimetria allegata (alla perizia agli atti della procedura) e colorata in rosso descrive meglio le circostanze, precisando che i 70 cm. sono stati stimati in quanto dedotti dall'elaborato planimetrico catastale in scala 1:500.**

*Non è dato a sapere per quale motivo si sia creata una situazione così anomala con l'allora venditore rimasto proprietario della porzione sub 85. Porzione la quale si ribadisce essere interclusa all'abitazione pignorata piano interrato, e da essa esclusivamente accessibile.*

*Sarà pertanto necessario riuscire ad acquistare detta porzione sub 85 al fine di regolarizzare una situazione assai anomala e grottesca, precisando che la procedura null'altro è in grado di informare e pertanto in grado conoscere nel merito.*"



### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia (nulla osta di costruzione) prot.17633/1960 rilasciata in data 14 ottobre 1960;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciato in data 22.03.1962 al prot.65931/1961, con sopralluogo in loco da parte dell'ufficio tecnico con esito positivo di rispondenza al progetto in data 30.12.1961.
- Condono Edilizio legge n.47/1985 quale Concessione edilizia a sanatoria prot.44393/1986 rilasciata in data 02.12.1998 con contestuale autorizzazione all'uso;
- Compatibilità paesaggistica prot.259968/2012 attestata in data 10.05.2013;
- Deposito di Certificato Conformità Edilizia e Agibilità in data 13.05.2013 prot.114686;
- Autorizzazione paesaggistica prot.180324/2015 rilasciata in data 10.11.2015;
- CIL (comunicazione inizio lavori) depositata in data 16.11.2015 al prot.355640/2015;
- Autorizzazione paesaggistica prot.378043/2015 rilasciata in data 25.02.2016, per abbattimento di un albero, realizzazione siepe, realizzazione nuove aree verdi e viabilità pedonale;
- Autorizzazione paesaggistica prot.79250/2016 rilasciata in data 06.05.2016;
- Deposito progetto strutturale sismica in data 12.05.2016 al prot.160779/2016;
- SCIA (segnalazione certificata inizio attività) prot.160837 depositata in data 12.05.2016;
- Autorizzazione paesaggistica prot.364396/2016 rilasciata in data 13.12.2016 per l'abbattimento di un albero (cedrus deodara);

Lo stesso perito stimatore precisa l'esistenza di difformità e, in particolare, quanto segue: "Difformità essenziali rilevate

#### Opere interne

- *All'interno della CIL del 2015 viene inserito il calcolo strutturale per la realizzazione di una scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra/rialzato abitativo e la porzione del piano interrato (cantina/lavanderia), con la conseguente demolizione di una porzione del solaio interposto tra i due livelli. Altresì nel disegno architettonico-edilizio dello stato di progetto anch'esso ovviamente allegato alla CIL, non viene però indicata la scala a chiocciola. Solamente nella SCIA successiva del 2016 la scala a chiocciola viene indicata come "stato di fatto legittimato".*

*Quanto sopra riportato non è tuttavia determinante, in quanto la scala non è stata comunque realizzata a chiocciola, bensì è stata realizzata in altro modo, ovvero con gradini normali e pié d'oca (la pianta della scala in essere è visibile nelle foto e nella planimetria catastale allegata la quale risulta essere altresì aggiornata).*

*Di conseguenza anche la demolizione del solaio è probabilmente maggiore rispetto a quanto ipotizzato precedentemente per la scala a chiocciola. Altresì anche la parete divisoria della scala dalla cucina al piano superiore, è stata realizzata in maniera difforme;*

- *la lunghezza totale interna della cantina+lavanderia è di circa mt. 7,70 in luogo di mt. 7,42 indicati nel progetto; ciò a significare che quando furono ampliati i locali per realizzare la lavanderia in luogo del posto auto, la parete è stata realizzata ad una trentina di cm. in più, pur rimanendo (fortunatamente) all'interno della proprietà.*

*Altresì la profondità del vano uso cantina (ovvero in corrispondenza della porzione sub 85 di un'altra proprietà da dover acquisire) è di mt.3,70 in luogo di mt. 3,40 indicati nel progetto. Tuttavia anche in questa circostanza l'ampliamento rimarrebbe all'interno della proprietà in quanto sia la planimetria catastale precedente del 20.02.2015 prot. BO0048671 in scala 1:200, nonché l'elaborato planimetrico del 24.09.2015 prot. BO0185080, entrambi allegati all'atto di acquisto, riportano una profondità della proprietà di circa 4 metri. La planimetria catastale vigente del 10.01.2017 prot. BO0002074 è infatti errata.*

#### Opere esterne

- *Nel primo cortile con accesso stradello si è rilevata un'alzata (gradino) non indicata in progetto, posta in prossimità del cancelletto pedonale dall'ingresso condominiale;*
- *sul lato sud nel secondo cortile/giardino, è stato realizzato senza titolo un manufatto atto a coprire i condizionatori; le dimensioni sono di circa mt. 2,00 x 3,40 x Hm 1.30 (facilmente rimovibile);*



- sempre nel giardino è stata installata una sorta di pedana in legno di mt. 3,00 x 3,00 (facilmente rimovibile);
- sempre nel giardino la recinzione posta a fianco della porta-finestra risulta essere dritta e lineare, mentre nei progetti presenta un dente circa a metà;
- infine la porta-finestra che permette di accedere al secondo cortile/giardino, ha un'altezza di circa mt. 2,54 in luogo di mt. 2,70 riportata nei progetti.

Dette difformità esterne potrebbero apparire "ininfluenti", se non fosse che l'immobile è posto in zona collinare soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs n.42 de 22.01.2004.

L'immobile non è pertanto urbanisticamente rispondente, e sarà pertanto necessario richiedere una sanatoria edilizia ove possibile, o diversamente la messa in pristino. Nel primo caso a grandi linee si stima una spesa di circa 20/25 mila euro; nel secondo caso, in ipotesi che tra gli altri anche la scala interna non sia a norma e pertanto da sostituire, oltre a dover arretrare la lavanderia al piano interrato, si stima una spesa di non meno di 50/60 mila euro circa; precisando che il costo per l'eventuale acquisto della porzione di cantina sub 85 di circa mq. 3 è escluso dalla suddetta stima, ed è ovviamente indefinibile in quanto dipende dalla volontà di un terzo soggetto.

La procedura non può fornire ulteriori informazioni o chiarimenti in merito alle suddette difformità.

Alla luce di quanto sopra esposto si consiglia agli interessati all'acquisto dell'immobile, di farsi assistere da un tecnico competente in materia urbanistica (sanatorie-paesaggistica ecc), al quale se del caso saranno forniti tutti i documenti necessari per poter analizzare le circostanze.

La regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile sarà da espletare a cura e spese 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 "E".

#### **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 custode depositata in data 2 aprile 2024 risulta: "l'immobile è occupato dal debitore esecutato, dalla moglie e dai figli".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna lì, 7 agosto 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
**Dott. Alessandro Panzera**

