



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **310/2023** R.G.E. riunito alla **131/2024** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO IL TRENO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Tinti Luigi**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 24 giugno 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.

- vista la diserzione avutasi in data 12 novembre 2024,

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

4 marzo 2025

per il lotto unico ad ore 11.15

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 149.000,00**

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 IT86 K070 7202 4110 0000 0742 691,**

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

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. Perri Antonino Cell. 3477700539.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Per quanto riguarda la RG 310/23 trattasi di quota di comproprietà indivisa in ragione di 2/3 mentre, per quanto riguarda la RG 131/2024 trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita da un appartamento al piano primo senza ascensore, in edificio condominiale popolare, con annessi 2 balconi, uno dei quali verandato, e vano uso ripostiglio pertinenziale al piano sottotetto. L'appartamento attualmente è composto da ingresso, soggiorno autorizzato a camera da letto con balcone, cucina abitabile con balcone verandato, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e un bagno risultante dall'unione di due bagni. I beni sono siti, nel Comune di Bologna (BO), in via Leonardo da Vinci n. 18.

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.

L'edificio è stato inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale dei portici dell'Unesco, grazie alla sua alta qualità di composizione e attenzione ai dettagli. Nel PSC è contrassegnato come edificio di interesse storico architettonico del moderno.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- **Foglio 143, Particella 52, Subalterno 102;** Classamento: Rendita Euro 697,22; Zona censuaria 2, Categoria A4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 4, Consistenza 7,5 vani; Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. 18 Piano 1

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lucia Occhialini, 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. Lucia Occhialini 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:

o Licenza P.G. 39418/59 PUT 10205/V/59 rilasciata il 19-09-1959 e registrata il 18-06-1959 al PG 39418 corrispondente al N 10205 del Registro dell'Ufficio Tecnico, con la quale si chiedeva di "costruire un fabbricato di "tipo popolare" ad uso civile abitazione in via della Barca (Quartiere C.E.P.). Questa licenza è relativa alla porzione di edificio contraddistinto come Lotto 324/ST - Fabbricato Z (civici dal 96/5 al 96/16 di Via della Barca all'epoca della licenza).

o P.G. 34859/1960 PUT N. 9755/1960 Variante al p.u.t. 10205/V/59 (Lotto 324/ST) Fabbricato Z rilasciata il 27-08-1960 al PG 34859 corrispondente al N 9755 del Registro dell'Ufficio Tecnico, con la quale si chiede di "apportare modifiche al progetto di costruzione di un fabbricato in via della Barca (nel quartiere C.E.P.) creando nuovi negozi, di cui a licenza 19-09-1959 n 39418/59 di PG e n. 10205/05/59, data tavole 23-07-1960

o P.G. 65330/1961 Abitabilità per l'edificio in rif. Al p.g. n. 39418/59 ep.g. n. 34859/60, per "al 1° piano: n. 48 appartamenti di complessive n. 192 camere oltre le cucine, i bagni e vani accessori; al 2° piano: n. 48n appartamenti di complessive n. 192 camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori. Usabili: nel seminterrato: cantine. Nel piano terreno: negozi 48". Data chiusura 14/10/1961.

o P.G. N. 51341/1986 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria ART. 31 L. 47/85 del 07/06/1986; su domanda presentata in data 29-04-86 di "sanare gli interventi eseguiti in aprile 1966 nel fabbricato posto in VIA LEONARDO DA VINCI N. 18 INTERNO 4 e consistenti in variazioni interne e ampliamento (Chiusura Terrazza)"; Allegata alla pratica: Dichiarazione di "aver eseguito all'interno dell'alloggio in data aprile 1966 le seguenti opere interne: separazione dell'ingresso dalla cucina e dal corridoio di disimpegno della zona notte mediante muri in foglio". Contestuale rilascio di autorizzazione all'uso: "Autorizzato l'uso dell'unità immobiliare al piano 1° identificata al N.C.E.U. con il foglio 111 mapp. 807 sub. 102 n. 8 vani con funzione abitativa. Al piano S.T. n° 1 vani accessori. Totale vani n° 9 per lire 11260/vano".



o P.G. N. 53034/87 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria ART. 31 L. 47/85 del 22-04-1999; su domanda presentata il 30-06-87 con la quale si chiedeva di “sanare gli interventi eseguiti in Via Leonardo da Vinci 2-44, P.zza Giovanni XXIII nn. 10-21, Via N.Tommaseo 2-10, Via N. Baldini nn. 1-3-5-7-9 Opere di manutenzione straordinaria alle parti comuni. In particolare, da dichiarazione tecnico del 27-06-1987:

“Opere eseguite in corso d’opera per le quali chiede sanatoria: -variazioni estetiche nei negozi per posizionamento e numero vetrine; - variazione nelle parti comuni del sottotetto per accesso terrazze e nelle lavanderie.” NON SONO PRESENTI ELABORATI GRAFICI NELL’ARCHIVIO COMUNALE.

o P.G. N. 84318/2012 del 06-04-2012 Dichiarazione di Conformità dell’impianto alla regola d’arte in base al D.M. 37/08

o P.G. N. 161713/2020 del 24-04-2020 Richiesta di Preparare alla CQAeP per “riqualificazione e recupero di immobili da adibire a spazi comuni per attività di inclusione ed innovazione sociale di alcuni locali del Portico Treno Barca oltre alla realizzazione interventi di efficientamento energetico e strutturale.” Il progetto di riqualificazione del Treno della Barca, voluto dal Comune di Bologna e cofinanziato dall’Unione europea, allo scopo di rigenerare l’area grazie a nuove attività legate all’arte, alla cultura e alla creatività. Nel 2022, sette locali situati al piano terra del Treno della Barca, uno dei quali ubicato sotto all’appartamento oggetto di pignoramento, al civico 18/A, sono stati assegnati gratuitamente a diverse realtà, allo scopo di favorire l’inclusione sociale e il benessere della zona e della comunità, nonché allo sviluppo socio-economico. Inoltre, due locali sono stati assegnati ai cosiddetti “Capitreno” con il ruolo di community manager, mentre altri due sono dedicati ai Servizi educativi del Quartiere per attività socio-educative rivolte ai bambini e agli adolescenti.

o P.G. N. 149673/2022 del 29/03/2022 Dichiarazione di Conformità dell’impianto alla regola d’arte in base al D.M. 37/08 “adeguamento impianto elettrico a servizio dell’immobile in via Leonardo da Vinci, 18 piano 1 interno 2”.

o P.G. N. 635323/2022 del 29/09/2022 CILA-Superbonus- Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all’art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 (ai sensi dell’art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall’art. 33 del D.L. n. 77 del 2021). Opere di manutenzione straordinaria “Coibentazione delle pareti esterne dei cavedi e delle testate, coibentazione della copertura non disperdente e del solaio verso portico” sul fabbricato sito in via Leonardo da Vinci 2-34 denominato "Treno". PG N. 850619/2023 del 28/12/2023 Comunicazione di fine lavori conclusiva effettuata il 27/12/2023 in riferimento al P.G. 635323/2022.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “*Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi per l’esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica relativamente ai beni oggetto di procedura.*

Alla luce di quanto suddetto, la scrivente effettua la verifica della conformità edilizia dei beni oggetto della presente perizia, per quanto riguarda l’appartamento, con gli elaborati grafici allegati alla P.G. N. 51341/1986 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria ART. 31 L. 47/85 del 07/06/1986, tenendo però conto anche di quanto autorizzato con P.G. N. 635323/2022 del 29/09/2022 CILA-Superbonus. Per quanto riguarda il vano uso ripostiglio nel sottotetto, l’ultima pratica autorizzata risulta essere protocollata al P.G. N. 53034/87 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria ART. 31 L. 47/85 del 22-04-1999 ma tale pratica risulta essere priva di elaborati grafici pertanto per effettuare una comparazione con l’ultimo titolo autorizzato è stato necessario utilizzare l’elaborato grafico relativo al sottotetto allegato alla P.G. 34859/1960 PUT N. 9755/1960 Variante al p.u.t. 10205/V/59 del 27-08-1960.

La scrivente si permette di segnalare l’impossibilità di individuare in modo univoco il vano sottotetto ad uso ripostiglio di pertinenza dell’appartamento oggetto di pignoramento, esclusivamente dai documenti urbanistici, catastali e notarili relativi ai beni medesimi. Infatti, nel piano sottotetto, oltre agli spazi comuni, sono presenti attualmente otto locali di pertinenza degli otto appartamenti di altre proprietà ubicati ai piani inferiori.

Tale identificazione è stata fatta dalla scrivente “per esclusione”, verificando gli abbinamenti dei vani ripostiglio ai vari appartamenti delle altre proprietà appartenenti al civico 18. Tale conclusione risulta confermata anche da un elaborato grafico fornito dall’Amministrazione condominiale che si allega alla presente perizia.

A seguito di comparazione tra lo stato legittimato di cui sopra e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità.

A titolo di esempio relativamente alle difformità riscontrate, si segnala, per quanto riguarda l’appartamento la diversa posizione di alcuni muri, che risultano traslati e il rimpicciolimento di alcune finestre. Per quanto riguarda il vano ad uso ripostiglio nel sottotetto, sempre a titolo di esempio, si segnala la traslazione dell’intero vano. Si rimanda all’allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione. Le difformità



suddette, sono riconducibili ad opere di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 21.10.2004, procedere alla Sanatoria o alla legittimazione della difformità mediante la predisposizione di CILA o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allegando, oltre agli elaborati di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria. Nel caso in cui gli abusi interessino una muratura portante, sarà necessario procedere ad indagini specifiche e considerare una sanatoria che comprenda una relazione di rispondenza strutturale di un tecnico abilitato o le opere necessarie all'adeguamento sismico.

La scrivente ritiene doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dalla Scrivente, dell'effettiva possibilità e/o necessità di sanatoria riguardo le incongruenze sopra descritte, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario. Si può tuttavia ragionevolmente approssimare la spesa complessiva per la sanatoria degli abusi riscontrati in circa 2.000,00 €, oltre oneri.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza 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 “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 custode depositata in data 31 maggio 2024: “l'immobile risulta occupato non dai debitori ma dal Sig. *** e dal suo nucleo familiare composto dalla moglie e dai due figli, entrambi maggiorenni, la famiglia inoltre è proprietaria di un cane che vive nell'appartamento, tutto in forza di un contratto di locazione stipulato con i due debitori eseguiti e un terzo soggetto non pignorato. Il contratto risulta registrato in data anteriore al pignoramento e **pertanto opponibile alla procedura.** Si tratta di un contratto della durata di quattro anni a partire dal 15.10.2021 al 14.10.2025, rinnovabile per ulteriori quattro anni.”
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Perri Antonino.**

Bologna lì 10 dicembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Tinti Luigi

