



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **261/2019** R.G.E. riunita alla 270/2024

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 23 gennaio 2025 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. Vannini Raffaele**

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

20 maggio 2025

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

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 50.000,00

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 IT14 K070 7202 4110 0000 0730 795

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. Iacopo Annese tel. 0542/25915.

LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento al piano secondo del fabbricato in Loiano (BO), via Santa Margherita n.1/2, composto da ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni di cui uno cieco, oltre ad un ampio sottotetto non abitabile e due balconi.

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 Loiano:

Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
32	226	23	Via S. Margherita n.1/2, p.2	-	A/3	3	5 vani	117 m ² Totale escl. aree scop.: 113 m ²	309,87

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Giovanni Manaresi per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Loiano risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia Pratica n.1304 - Prot. n.6404, rilasciata in data 09.04.1992;**
- **Variante Concessione Edilizia Pratica n.1304 bis - Prot. n.3893, rilasciata in data 02.05.1996.** Per completezza di informazioni si precisa che in data 28.02.1995, prot. 1325 e 1326 (rispettivi Registri UT n.47 e 48), sono state presentate due richieste di condono edilizio ex L.724/94, per la realizzazione di due appartamenti in luogo dei locali adibiti a sottotetto dell'edificio. Le relative Concessioni edilizie in sanatoria sono state rilasciare rispettivamente il 05.04.1998 e 02.06.1998 (n.b.: non riguardano l'appartamento oggetto della presente stima ma il fabbricato)
- **In data 10.06.2000, prot. 4087, è stata presentata richiesta di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22.04.1994 n.425,** relativa a tutto l'edificio (n.15 alloggi).

Ai sensi dell'art.4 del suddetto D.P.R., in caso di silenzio dell'amministrazione comunale, **l'abitabilità s'intende attestata** dalle dichiarazioni del direttore dei lavori trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

Per il rifacimento della pavimentazione del terrazzo condominiale è stata depositata la seguente pratica edilizia:

- Denuncia Inizio Attività D1732 – Prot. n.2560 del 15.04.2010.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“In occasione del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti modeste difformità:*

- a. presenza di una risega nel sottotetto e differenti misure di quella nell'angolo cottura;*
- b. lievi differenze nelle misure di alcuni locali e di alcune finestre;*
- c. lieve riduzione dell'altezza del sottotetto, che risulta più basso di circa cm 8;*
- d. tamponamento parziale delle bucatore presenti tra il sottotetto e la zona abitabile.*

Le difformità di cui ai punti a-b-c, certamente realizzate in occasione della costruzione dell'edificio, si configurano come “tolleranze costruttive” ai sensi dell'art.19bis della L.R. n.23/2004, pertanto, non costituiscono violazione edilizia e non comportano l'applicazione di sanzioni. Il comma 1-quater del



medesimo art.19 bis dispone che dette tolleranze siano dichiarate da tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l'immobile.

Il tamponamento delle bucatore interne, invece, se realizzato da oltre dieci anni, si configura come difformità edilizia minore e, ai sensi dell'art.102 del RUE si ritiene regolarizzato a tutti gli effetti amministrativi senza l'applicazione delle sanzioni.

*In ogni modo, è possibile la sanatoria di tale difformità mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A., a lavori finiti) che prevede, oltre ai diritti di segreteria dell'Ufficio Tecnico, **il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00** (ex art.6 D.P.R. 380/01), o il ripristino dello stato legittimo mediante la riapertura delle bucatore.*

Si rileva, inoltre, che il sottotetto dichiarato non abitabile in quanto privo dei requisiti minimi di abitabilità (altezza media < m 2,40), nella realtà è un ambiente dotato di finiture e impianto di riscaldamento, utilizzato come camera da letto. Si precisa che tale uso non è legittimo e che dovrà essere ripristinato l'utilizzo accessorio di sottotetto."

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 14 settembre 2020 risulta che "l'immobile è libero".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Jacopo Annese**.

Bologna lì 24 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Raffaele Vannini

