

Cr. M _____

TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA**Avviso di vendita immobiliare senza incanto e con incanto**N. **326/09** R.G.E.Su istanza di **Omissis**nei confronti di **Omissis**

il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data **24/05/2010** ha disposto la vendita degli immobili – come da allegato/i “A” fissando all’uopo:

l’udienza del giorno **17/11/2010**

Per il lotto unico alle ore **11,30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto unico alle ore **11,40** per quanto attiene alla vendita con incanto.

per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo Tribunale:
Via Garibaldi, 6 ;
- 2) Il prezzo base della vendita è fissato
per il lotto unico il prezzo base d’asta è di € **24.000,00**,
- 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 presso il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6 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 libretto bancario N. **0000075-2** presso la **Banca CREDEM, V.le XII Giugno, 1 - Bologna** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

01: AVVISO DI VENDITA CON TRATTAZIONE DINANZI AL GIUDICE

- 5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio suindicato; 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) Per la **vendita con incanto** l'offerta dovrà essere depositata in modo palese (ossia non in busta chiusa) presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Garibaldi, 6; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere depositata 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.
- 7) Sia nel caso di procedura di vendita senza incanto che in caso di procedura di vendita con incanto, in presenza di una pluralità di domande il Giudice dell'Esecuzione procederà ad una gara tra i partecipanti.
- 8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso. **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6.**
- 9) Relativamente alla **vendita con incanto** l'aggiudicatario, nel termine dei 60 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, sito in via Garibaldi 6;
- 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, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura della **Cancelleria**:

01: AVVISO DI VENDITA CON TRATTAZIONE DINANZI AL GIUDICE

- a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;
- b) nel sito internet www.astebologna.it sia inserita l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c.;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali come da standard dell'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie, S. Lazzaro di Savena (Bo) - Via Ca' Ricchi, 24 - Tel. 051/453155 - Fax 051/453437.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna a chiunque vi abbia interesse.

Bologna, li 21/06/2010

Il Cancelliere
Rosalia Perricone

GEOM. DAVID GOVONI

Via Emilia n° 70

40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)

Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

* * *

N° 326/09**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

* * *

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** Porzione di

fabbricato ad uso Servizi alla residenza, attualmente ultimato "al grezzo",

sviluppato su un unico Piano Seminterrato, costituito da locali ad uso

Autorimessa, Deposito Cicli/Moto, Cantina, e circostante area cortiliva

pertinenziale in proprietà esclusiva, sito in Comune di Bologna (BO),

Quartiere Navile, Via dell'Arcoveggio n° 154.

La superficie commerciale lorda del corpo edificato, puramente a

titolo indicativo, risulta di circa mq. 66,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Catasto Fabbricati** del Comune di Bologna:

- Foglio 20, Mappale 163, Sub. 11, Zona Censuaria 2, Categoria C/2,

Classe 4, cons. mq. 7, Via dell'Arcoveggio n° 154, Rendita Catastale

€ 46,64 (cantina), Piano T.

- Foglio 20, Mappale 163, Sub. 12, Zona Censuaria 2, Categoria C/2,

Classe 4, cons. mq. 7, Via dell'Arcoveggio n° 154, Rendita Catastale

€ 46,64 (cantina), Piano T.

- Foglio 20, Mappale 163, Sub. 9, Categoria Area Urbana, Via

dell'Arcoveggio n° 154, (B.C.N.C. ai Subb. 11-12)

Lo scrivente rassegna che, a seguito di sopralluogo effettuato in loco,

entrambe le Unità Immobiliari ad uso Cantina/Deposito di cui al *Foglio 20 Mappale 163 Subb. 11-12*, e quindi l'intero piccolo fabbricato oggetto di pignoramento, appaiono totalmente demolite; risulta altresì tutt'ora in essere, sull'area cortiliva pertinenziale, un cantiere edile in stato di totale abbandono, ove risulta realizzato "al grezzo" un Piano Seminterrato di un costruendo edificio da adibire ad uso Residenziale.

Dall'esamina dell'Estratto di Mappa Catastale si rileva ancora l'esistenza di tale piccolo edificio, ne consegue quindi che tale variazione **non** è stata denunciata all'Agenzia del Territorio di Bologna, inoltre anche l'edificazione del Piano Seminterrato dell'edificio **non** è stata denunciata alla predetta Agenzia, pertanto il bene oggetto di pignoramento, nella sua globalità, è **da regolarizzare dal punto di vista catastale.**

L'aggiornamento della suddetta Mappa potrà avvenire con la presentazione di idoneo Tipo Mappale (a cura di Tecnico Abilitato), mentre l'edificazione del Piano Seminterrato dell'edificio potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di idonea Dichiarazione di Fabbricato Urbano (a cura di Tecnico Abilitato) per mezzo di procedura Doc.Fa., attribuendo al costruendo immobile la categoria Catastale F/3 (Unità in corso di costruzione).

L'ammontare delle spese tecniche per l'espletamento delle formalità sopraesposte, puramente a titolo indicativo, risulta di circa € 1.000,00 a cui andranno aggiunti i Diritti Catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto

è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, *non* risulta costituito Condominio.

CONFINI: Il bene in oggetto confina con con muri perimetrali, con via dell'Arcoveggio, con beni condominio di via dell'Arcoveggio n° 154 ed altre proprietà salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA: Piena Proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE: In forza di Atto di Donazione, Denuncia di Successione e seguente Atto di Vendita, tutti regolarmente registrati e trascritti, all'esecutato perveniva il diritto di piena proprietà del bene oggetto di stima.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.

REGIME FISCALE: La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:

▪ Richiesta di Preparare Prot. n° 44894/1998 in data 25.03.1998, per la costruzione di Unità Immobiliare da adibire a civile abitazione a completamento di lotto parzialmente edificato;

Lo scrivente si permette di osservare che tale richiesta ha ottenuto

PARERE NEGATIVO da parte della Commissione Consultiva

Edilizia - Commissione Consultiva Edilizia Integrata - riunita in data

01.04.1998, con la seguente motivazione “*si esprime parere*

contrario in quanto la progettazione del nuovo corpo edilizio è stata

eseguita senza tenere conto dell’esistenza del fabbricato a cui si

accosta. Pur se quest’ultimo è di scarsa qualità, si richiede di aderire

con il nuovo fabbricato alla sua parete cieca utilizzando una

composizione volumetrica che ne mitighi l’impatto.”

- Richiesta di Preparare Prot. n° 120967/1998 in data 27.07.1998, per la costruzione di Unità Immobiliare ad uso residenziale;

Lo scrivente si permette di osservare che tale richiesta ha ottenuto

PARERE SOSPENSIVO da parte della Commissione Consultiva

Edilizia - Commissione Consultiva Edilizia Integrata – riunita in data

29.07.1998, con la seguente motivazione “*La C.E. richiede un*

incontro con il progettista per meglio chiarire la soluzione

progettuale”; sentito a riguardo il Progettista, la Commissione

Consultiva Edilizia - Commissione Consultiva Edilizia Integrata –

riunita in data 05.08.1998, ha espresso *PARERE FAVOREVOLE*

all’intervento proposto.

- Concessione Edilizia Prot. n° 24970/1999 rilasciata in data 22.07.1999, per eseguire opere di Nuova Costruzione per Ampliamento di fabbricato destinato ad uso residenziale;

- Concessione Edilizia Prot. n° 154100/2001 rilasciata in data 18.09.2001, per eseguire opere di Nuova Costruzione per Ampliamento di fabbricato

destinato ad uso residenziale;

▪ Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 95922/2002 in data 06.06.2002;

▪ Richiesta Prot. n° 193353 in data 10.11.2003, per *ANNULLAMENTO* della predetta Concessione Edilizia Prot. n° 154100/2001;

▪ Permesso di Costruire a Sanatoria Prot. n° 171849/2003 rilasciato in data 03.02.2004, per la Sanatoria di opere di Manutenzione Straordinaria già eseguite, nonché di eseguire ulteriori lavori per la Nuova Costruzione di edificio residenziale in aderenza al fabbricato esistente mediante il totale utilizzo della capacità edificatoria residua del lotto di riferimento;

▪ Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 44834/2004 in data 03.03.2004;

▪ Comunicazione di *RINUNCIA ALLA DIREZIONE LAVORI* Prot. n° 198030/05 in data 19.09.2005;

▪ Ordinanza di *SOSPENSIONE LAVORI* Prot. n° 210082/2005 in data 05.10.2005, emessa dal Comune di Bologna - Settore Programmi Urbanistici Edilizi Unità Edilizia Terza Commissione -.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

A seguito di colloquio intercorso in data 02.02.2010 con il Funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna, 5° Commissione Territoriale, lo scrivente rassegna quanto segue:

- il Permesso di Costruire Prot. n° 171849/2003 rilasciato in data 03.02.2004, all'attualità risulta SCADUTO in quanto sono trascorsi più di tre anni dal rilascio dello stesso, i lavori previsti non sono stati

	completati, né è stata presentata, da parte del titolare di detto titolo	
	Abilitativo, alcuna richiesta di proroga dei termini;	
	- il sopramenzionato Permesso di Costruire prevedeva l'edificazione di un	
	edificio da adibire ad uso Residenziale sviluppato su due piani fuori	
	Terra, oltre ad un piano Seminterrato ove risultavano ubicate le superfici	
	di servizio (Autorimessa, Cantine, etc.);	
	- alla data attuale il cantiere edile allestito per la realizzazione del suddetto	
	edificio, <u>versa in stato di totale abbandono</u> , e risulta realizzato "al	
	grezzo" unicamente il Piano Seminterrato del fabbricato;	
	- in data 20.04.2008 con Delibera Consigliare O.d.G. n° 137 è stato	
	approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE 2009, in vigore dal	
	20 Maggio 2009.	
	- come precedentemente descritto l'area su cui sorge il fabbricato in	
	oggetto è compresa in " <i>Territorio Urbano Strutturato -Ambito</i>	
	<i>Consolidato di qualificazione diffusa specializzato n° 113 (Corticella</i>	
	<i>specializzato)</i> -" disciplinato dall'Art. 63 del RUE.	
	- dall'esamina del predetto Art. 63 comma 2 del RUE si evince con facilità	
	che la destinazione d'uso " <i>I usi abitativi di tipo urbano</i> " è <u>esclusa</u> dagli	
	usi ammessi nell' Ambito Consolidato di qualificazione diffusa	
	specializzato n° 113 (Corticella specializzato);	
	- a seguito di quanto sopramenzionato lo scrivente si permette di osservare	
	che alla data attuale <u>non risulta più possibile procedere né al rinnovo</u>	
	<u>del Permesso di Costruire Prot. n° 171849/2003 in data 03.02.2004,</u>	
	<u>né tantomeno procedere al completamento delle opere non ancora</u>	
	<u>realizzate</u> , in quanto in contrasto con gli Strumenti Urbanistici Vigenti e	

che quindi la potenzialità edificatoria così come prevista nel Permesso di

Costruire di cui sopra **non può essere più sfruttata**;

- dovrà essere predisposta idonea di Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria per la legittimazione della *mancata realizzazione delle opere previste* nel Permesso di Costruire Prot. n° 171849/2003 in data 03.02.2004, prevedendo una sanzione di € 2.000,00, oltre alle spese Tecniche e Diritti di Segreteria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile in oggetto è tenuto in custodia dall' I.G.V. – Istituto Vendite Giudiziarie – con sede a San Lazzaro di Savena (BO) così come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 18.12.2009.

CONFORMITA' IMPIANTI: Non sono presenti Impianti.

STIMA DEL BENE: Il valore del bene stimato **a corpo** e non a misura, ammonta a € **24.000,00**

(Euro Ventiquattromila//00)

* * *

Con Osservanza

Ozzano dell'Emilia, 11 Febbraio 2009

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. David Govoni